

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 'het verbouwen en vergroten van een woning' op de locatie Kanaalweg 1 te Assendelft.

*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W nr. BV.020.11.112.1*

- 6 SEP 2012

Dossiernummer: O20111121

Aanvrager: De heer M.J.W. Flipse

De Secretaris

Sector Bouw- en Milieuvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht
juni / 2012

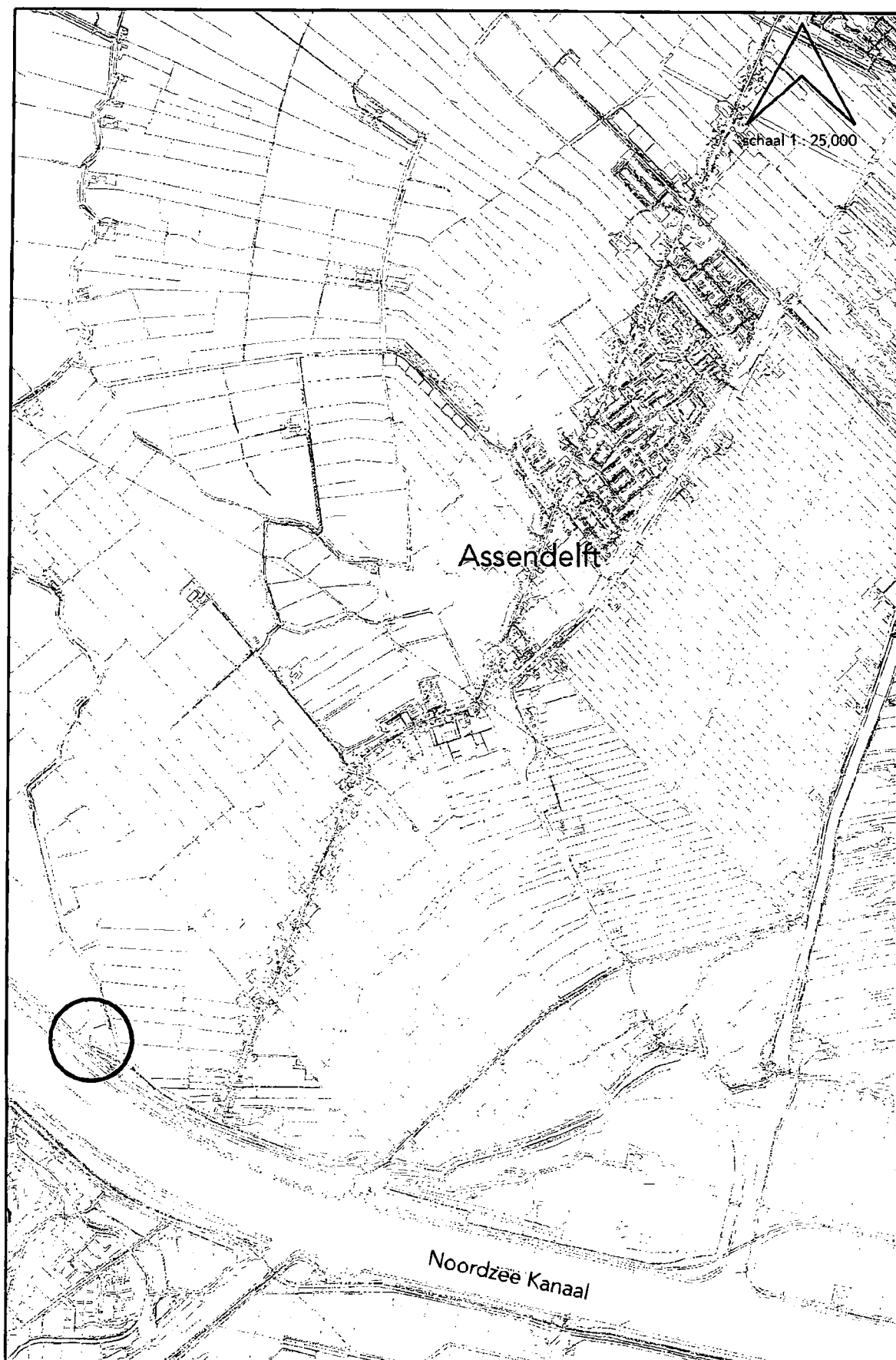
**OMGEVINGS
VERGUNNING**

INHOUDSOPGAVE

Overzichtskaart plangebied en omgeving	3
Geometrische plaatsbepaling	4
§ 1. Resultaat en doel	5
§ 2. Planologische regelgeving	5
§ 3. Het besluit tot afwijken van een bestemmingsplan	8
§ 4. Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010 ..	8
§ 5. Stedenbouwkundige aspecten	10
§ 6. Watertoets	10
§ 7. Milieuaspecten	11
§ 8. Archeologische monumenten	14
§ 9. Grondexploitatie	14
§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	15
§ 11. Maatschappelijk draagvlak van het project	15
§ 12. Uitvoerbaarheid	15
§ 13. Conclusie	15
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	16
Bijlage 2: nieuwe situatie	17



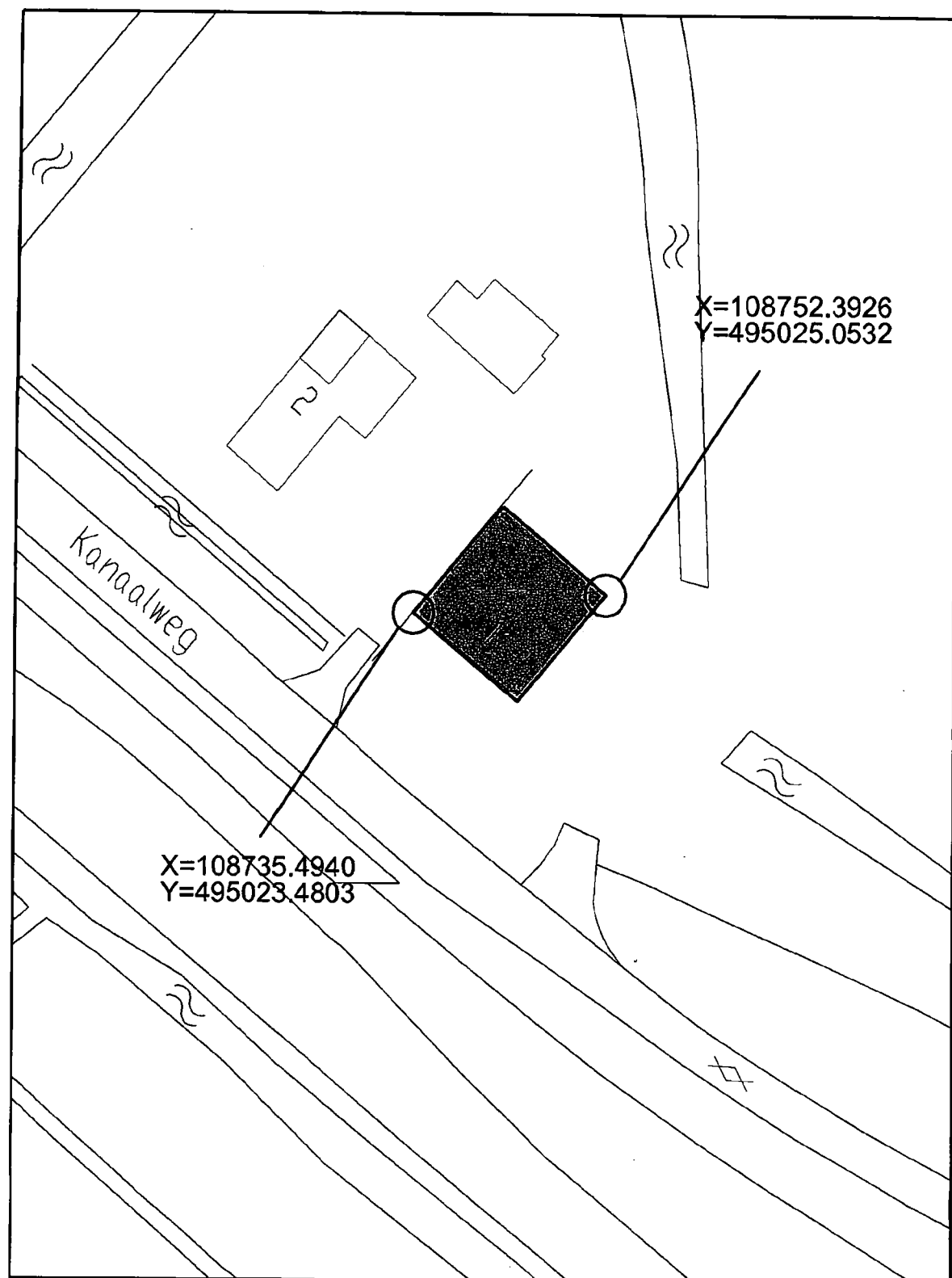
Overzichtskaart plangebied en omgeving



Ligging plangebied in omgeving

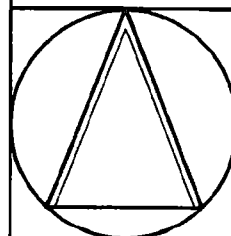
Geometrische plaatsbepaling

ZNSTD



te vergroten woning

schaal 1 : 500



Assendelft, 21-02-2012

§ 1. Resultaat en doel

Omschrijving bouwplan

Het plan behelst het deels slopen en het verbouwen (vergroten) van een woning.

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 in het plangebied is het verbouwen en vergroten van een woning op de locatie Kanaalweg 1 te Assendelft.

§ 2. Planologische regelgeving

De desbetreffende locatie maakt op diverse bestuurlijke niveaus onderdeel uit van verschillende plannen van planologische aard.

Structuurvisie

De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer structuurvisies vast. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan ook voor aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk beleid een structuurvisie vaststellen. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van die aspecten. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan in samenwerking met de raden van aangrenzende gemeenten voor een gebied behorende tot het grondgebied van de betrokken gemeenten een structuurvisie vaststellen. Thans stelt de gemeente Zaanstad een structuurvisie op. Deze is derhalve nog niet aanwezig.

Provinciale ruimtelijke verordening

Provinciale Staten stellen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de provincie een of meer structuurvisies vast. Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Provinciale Structuurvisie 2040 en de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (hierna: PRVS) vastgesteld waarin het provinciale beleid en de provinciale belangen nader geconcretiseerd zijn.

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening richt de verordening zich op de inhoud van bestemmingsplannen en tevens ook 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 verbouwen en vergroten van een woning' op de locatie Kanaalweg 1 te Assendelft, dat mogelijk wordt gemaakt met een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3°, is de PRVS van toepassing. Het gebied waarin dit project is gelegen wordt in deze Verordening voor het grootste gedeelte van het bouwplan aangewezen als 'Bestaand bebouwd gebied'. Aan de linker voorzijde is het bouwplan gelegen in het gebied aangeduid als 'Landelijk gebied'. Het onderhavige plan is voor dat deel in strijd met het voor dit gebied bepaalde in de PRVS.

De hiervoor relevante bepalingen van de PRVS luiden:

Artikel 14 Overige vormen van verstedelijking

1. Onverminderd het bepaalde in de artikelen 12 en 13 voorziet een bestemmingsplan ook niet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking, als bedoeld in artikel 1 van deze verordening, in het landelijk gebied.
2. Gedeputeerde staten kunnen, gehoord de Adviescommissie voor Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO), ontheffing verlenen van het bepaalde in het eerste lid.
3. Gedeputeerde staten kunnen de ontheffing als bedoeld in het tweede lid uitsluitend verlenen indien:
 - a. de noodzaak van verstedelijking als bedoeld in het eerste lid is aangetoond;
 - b. is aangetoond dat de beoogde verstedelijking niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd en;
 - c. het bepaalde in artikel 15 in acht wordt genomen.
4. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid zijn nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking, als bedoeld in artikel van deze verordening, in het landelijk gebied tevens mogelijk indien deze onderdeel uitmaken van de transformatiegebieden – meervoudig zoals weergegeven op kaart 2 en op de digitale verbeelding ervan. Hierbij wordt het bepaalde in artikel 15 in acht genomen.

Wij hebben besloten om medewerking te verlenen aan dit project. Voor de motivering hiervan verwijzen wij hierbij naar paragraaf 4.

Structuurplan/ structuurschets

In de ruimtelijke structuurschets van Zaanstad 'Dansen op het veen' (juli 2005) is het gebied rond de onderhavige locatie aangeduid als 'Agrarisch gebied'. Deze gebiedstypering is in de structuurschets als volgt omschreven: 'Agrarische bedrijvigheid gericht op melkveehouderij en akkerbouw met wat (bedrijfs-) wonen'. Aangezien bij deze gebiedstypering woningen niet zijn uitgesloten en het hier om een bestaande woning gaat is het gevraagde in overeenstemming met deze aanduiding.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Poldergebied Assendelft' geldt en heeft hierin de bestemmingen 'Woonhuizen (W1)' ex artikel 4, 'Erven A' ex artikel 8 en 'Erven B' ex artikel 9. Het bestemmingsplan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 14 mei 2002.

Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Woonhuizen (W1)' omdat de maximaal toegestane hoogte 7,00 meter bedraagt en de aangevraagde hoogte 11,00 meter is.

Het bouwplan is tevens in strijd met de bestemming 'Erven A'. Deze gronden zijn aangewezen voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, het stallen van ten hoogste één caravan of één boot voor eigen particulier gebruik daaronder begrepen. Op deze gronden mag niet worden gebouwd. De vergroting van het hoofdgebouw wordt gedeeltelijk op deze gronden gebouwd.

Het bouwplan is eveneens in strijd met de bestemming 'Erven B'. Deze gronden zijn aangewezen voor erven behorende bij op de bij de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, het stallen van ten hoogste één caravan of één boot voor eigen particulier gebruik daaronder begrepen. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bijgebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd. De vergroting van de woning wordt gedeeltelijk op deze gronden gebouwd.

Koepelbestemmingsplan 'Beperkingengebied Schiphol'

In het gebied waar het bouwplan is gelegen geldt tevens het koepelbestemmingsplan 'Beperkingengebied Schiphol'. Het bouwplan is in strijd met artikel 3, lid 2 van dit koepelbestemmingsplan. De woning is namelijk gelegen in het zogenoemde 'gele gebied' van Schiphol. Binnen dit gele gebied zijn geen woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie of gebouwen met een gezondheidszorgfunctie toegestaan, behoudens bestaand gebruik. Uitbreidingen van woningen, of het 'vervangen' van een woning op een andere plaats past niet binnen de toestemming voor bestaand gebruik (Staatsblad 2002 591).

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 5, lid 1 en 2 vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 3, lid 2 onder de volgende voorwaarden:

- a. de gebruikskwaliteit en de gebruiksveiligheid van gebouwen dient voldoende gewaarborgd te zijn;
- b. vooraf dient een verklaring van geen bezwaar door de Minister van Verkeer en Waterstaat in overeenstemming met de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (hierna VROM) te zijn afgegeven.

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in vorenstaande indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

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

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

Uit het voorgaande vloeit voort dat voor de onderhavige gewenste ontwikkeling een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.1.2, lid 1 sub a, onder 3° gevoerd dient te worden.

Het koepelbestemmingsplan bevat wel bepalingen op grond waarvan met toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 1° van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. Aan de daarvoor gestelde voorwaarden wordt voldaan. Gelet op het feit dat het bouwplan na realisatie aan de eisen uit het Bouwbesluit voldoet, zijn de gebruikskwaliteit en de gebruiksveiligheid van het bouwwerk voldoende gewaarborgd. Verder hebben wij bij brief van 24 mei 2012, door ons ontvangen op 30 mei 2012, met kenmerk 2012/105823 een verklaring van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (voorheen ministerie van VROM) ontvangen waarin verklaard wordt dat er geen bezwaar is tegen het deels slopen en vergroten van de woning aan de Kanaalweg 1 te Assendelft. Voorts zijn wij van mening dat een strikte toepassing van het verbod in het koepelbestemmingsplan, in dit geval leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, terwijl dit niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

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 het bouwplan een aantal keren beoordeeld (eerste twee keer in ontwikkeling/haalbaarheidsonderzoek).

De woning bevindt zich in het welstandsgebied Noorder IJ- en Zeedijk (10d).

Op 14-09-2010 heeft de commissie als volgt geoordeeld.

'Als concept wordt gerefereerd aan een stulp, door als het ware een onderbouw met kap over de bestaande woning heen te plaatsen, in houtskeletbouw en in de maatvoering van 11,6 x 11,6 meter en nokhoogte 11 meter, en een vierkant dak voorzien van dakramen aan de voorzijde. De onderbouw is eigentijds vormgegeven met een afwisselend open en dicht kader met veranda's. Als beoordelingskader zijn de gebiedsgerichte criteria en de objectgerichte criteria voor stolpen toegepast. De commissie heeft bezwaar tegen massa en vorm en architectonische uitwerking. De commissie heeft waardering voor de intentie te refereren aan het type stulp, een type dat in dit gebied gebruikelijk is en een eigentijdse vormgeving is denkbaar. Het bezwaar spitst zich toe op de benadering met teruggeplaatste kolommen, de open/dicht verhouding met de veranda-achtige ruimtes waardoor de kap lijkt te zweven en te weinig wordt gerefereerd aan de stolpvorm met de kenmerkende verhoudingen. Het gebiedsgerichte beleid in dit bijzondere welstandsgebied is gericht op het behoud van de hoge landschappelijke waarde, een eenvoudige en zorgvuldige architectonische uitwerking in overeenstemming met de landschappelijke kwaliteit. Deze uitwerking past onvoldoende in het landschap'.

Op 12-10-2010 heeft de commissie als volgt geoordeeld: *'Er is een gewijzigde tekening waarin de opmerkingen van de commissie zijn verwerkt. De kolommen (verduurzaamd hout) zijn naar buiten geplaatst en het overstek is verkleind waardoor het dak niet meer zweeft, de open/dichtverhoudingen zijn*

gewijzigd door toepassing van de houten kaders en achterliggende pui en de veranda's zijn verdwenen. De achterliggende gevel wordt uitgevoerd in één materiaal (metselwerk). Naar de mening van de commissie benadert dit ontwerp de karakteristiek van een stolp. Deze moderne interpretatie van een stolp als een boerderij in het landschap past in deze omgeving en voldoet aan redelijke eisen van welstand. De commissie is enthousiast over het ontwerp dat meer eenheid en rust uitstraalt. De commissie ziet een definitieve bouwaanvraag met een uitwerking van de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik, met belangstelling tegemoet'.

Op 16-08-2011 heeft de commissie geconstateerd dat de aanvraag uitgewerkt is conform het eerder goedgekeurde schetsplan. De commissie heeft hierop een positief advies afgegeven over het bouwplan.

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.

Parkeermota

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

Conclusie

Het verbouwen (vergroten) van een woning op de locatie Kanaalweg 1 te Assendelft is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling waarvoor niet wordt afgeweken van deze kaders.

§ 3. Het besluit tot afwijken van een bestemmingsplan

Krachtens artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo kan het bevoegd gezag – in het onderhavige geval – het college van burgemeester en wethouders, ten behoeve van de verwezenlijking van een project van gemeentelijk belang een besluit nemen tot afwijken van een bestemmingsplan. Het besluit bevat een goede ruimtelijke onderbouwing van het project. Op de voorbereiding van een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing (de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure).

Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo

Voor het onderhavige plan wordt voldaan aan de eisen die gesteld worden in artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) juncto artikel 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening. In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing worden alle aspecten behandeld die in bovengenoemde artikelen zijn opgenomen als voorwaarden van een goede ruimtelijke onderbouwing.

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

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

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

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

volgt:

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

Het onderhavige bouwplan past in de beleidsregel onder punt 1, aangezien het een woning betreft. 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

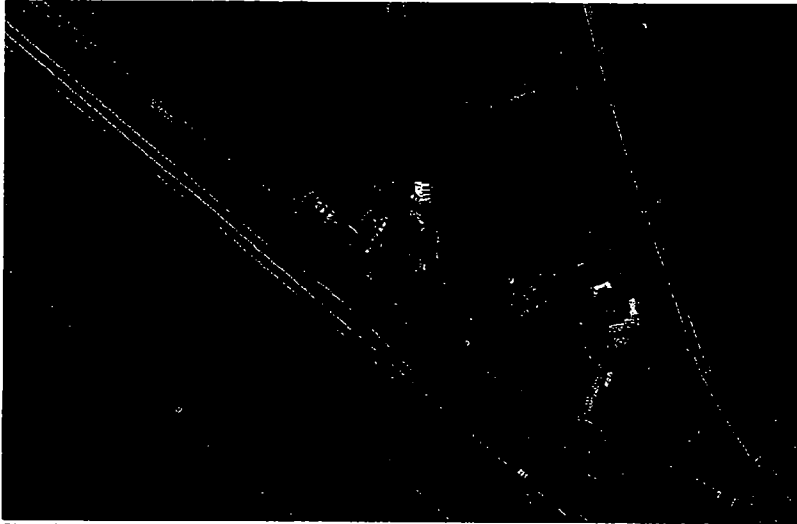
Voor alle overige categorieën zal de gemeenteraad afzien van het vereiste om een 'verklaring van geen bedenkingen', tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

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

De aanvraag betreft het realiseren van een stolp(achtige) woning aan de Kanaalweg 1 te Assendelft, een buitendijkse locatie en in die zin geen authentieke stolplocatie.



Situatie

De bouwmassa is ruimtelijk in de lijn met de historische bouwmassa van een stolpboerderij gebracht. Hiermee draagt het project bij aan de instandhouding van de herkenbaarheid van de cultuurhistorie van het buitengebied. Qua bouwstijl sluiten de kap en muren voldoende op elkaar aan, om recht te doen aan het stedenbouwkundige silhouet dat past bij een stolp.

Verkeersontsluiting en parkeren

Er komt geen verandering in de verkeersontsluiting. Verder wordt het aantal woningen niet vermeerderd waardoor geen extra parkeerdruk ontstaat.

Provinciaal beleid

De aanvraag wijkt af van het bestemmingsplan en het provinciale beleid. Het college heeft bij het afwegen van de betrokken belangen een groter gewicht toegekend aan de wens van de aanvrager om zijn woning te mogen uitbreiden. Dit omdat de mate van afwijking van het bestemmingsplan en van het provinciale beleid - door verstedelijking - zeer gering is. De strijdigheid heeft namelijk betrekking op een kleine hoek aan de linker voorzijde van het perceel. De woning is reeds op het perceel aanwezig en er is voorts geen sprake van vermeerdering van woningen of toevoeging van functies die het karakter van het landelijke gebied kunnen aantasten.

§ 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.

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geeft aan dat bij een toename van verhardingsoppervlakte (zowel daken als bestrating) van meer dan 800m² het noodzakelijk is de toename aan verharding te compenseren door het graven van meer oppervlaktewater en in dit verband een watervergunning aan te vragen.

Dit project heeft geen consequenties voor de waterhuishouding omdat er geen watergangen worden gedempt c.q. verlegd, er geen keringen of dijken beïnvloed worden en het verhardingsoppervlakte niet (essentieel) wijzigt.

§ 7. Milieuaspecten

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

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

Ad. 1: Waarden in en buiten het plangebied

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

Ad 2: Milieukwaliteitseisen

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

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

Externe veiligheid en hinder

Het bouwplan is een (beperkt) kwetsbaar object.

Het bouwplan valt binnen het invloedsgebied van een transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg of het water. Uit het rapport van Arcadis van 16 mei 2008 "Externe Veiligheid Route Vervoer Gevaarlijke Stoffen" blijkt dat er geen sprake is van een plaatsgebonden risico. Er zal tevens geen wijziging in het groepsrisico optreden aangezien het een bestaande woning betreft.

Het bouwplan is verder niet gelegen binnen de toetsingsafstand van een transportleiding voor aardgas of brandbare vloeistof

Tevens is het bouwplan niet gelegen in het beperkingengebied van de luchthaven Schiphol voor wat betreft het aspect externe veiligheid.

Hoogspanningsleidingen

het bouw- of aanlegproject is niet gelegen binnen een afstand van 119 meter van het hart van een bovengrondse hoogspanningsleiding. Het aspect van straling van hoogspanningsleidingen vormt geen belemmering voor het bouw- of aanlegproject.

UMTS- en GSM antennes

Het bouwplan is niet in de nabijheid van een UMTS- of GSM-antenne gelegen.

Het aspect UMTS- of GSM-antennes vormt hiermee geen aandachtspunt voor verdere beschouwing.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid en hinder vormt geen belemmering voor het bouwplan

Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is van toepassing op het bouwplan. Het bouwplan valt echter onder de categorieën van het "Besluit Niet in betekenende mate" en kan daarom geen negatieve invloed hebben op de Luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor het bouwplan.

Geurhinder

Het bouwplan is een geurgevoelig object in het kader van de Wet milieubeheer. Op basis van expert judgement is vastgesteld dat het bouwplan geen hinder kan ondervinden van geur, afkomstig van nabijgelegen geuremitterende inrichtingen. Dit aspect vormt geen belemmering voor het bouwplan.

Milieubeschermingsgebied

Het bouwplan ligt niet in of nabij een beschermd natuurgebied. Dit aspect vormt geen belemmering voor het bouwplan.

Natuurwaarden

de Flora- en faunawet is van toepassing op het bouwplan. Gelet op de aard van het terrein waar het bouwplan is gelegen, zijn effecten op beschermde flora en fauna uitgesloten. Dit aspect vormt geen beletsel voor het onderhavige project.

Geluid

Wij hebben tevens het aspect geluid bij de beoordeling van het onderhavige project betrokken.

Het is gebleken dat het aspect geluid in beginsel een belemmering vormt voor het project.

De Kanaalweg, waarlangs de geprojecteerde woning is gelegen, betreft een buitenstedelijke weg met twee rijstroken met een maximum snelheid van 80 km/uur. In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) geldt aan weerszijden van de weg een zone van 250 meter. De weg is recentelijk voorzien van geluidsarm asfalt.

Voor woningen en andere geluidsgevoelige objecten in de zone van een weg geldt op grond van artikel 82 van de Wet geluidhinder een beschermingsniveau van 48 dB, dit is de voorkeursgrenswaarde. Door middel van een "hogere waarde procedure" kan door het bevoegd gezag een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) worden toegestaan dan de voorkeursgrenswaarde. De bevoegdheid hiertoe is geregeld in artikel 110a lid 1 van de Wet geluidhinder. Hierin is bepaald dat de gemeente bevoegd is tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, indien maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend zullen zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, vervoerskundige, landschappelijk of financiële aard. In artikel 83 Wgh zijn de hoogst toelaatbare waarden voor woningen vastgelegd die het bevoegd gezag in een hogere waarde procedure mag vast stellen. Voor een woning in buitenstedelijk gebied is de hoogst toelaatbare waarde 58 dB.

In de beleidsregel Hogere Waarden van de gemeente Zaanstad (hierna beleidsregel) is nadere invulling gegeven aan de beleidsvrijheid aangaande de vaststelling van hogere waarden. Deze beleidregel is gebiedsgericht. In Zaanstad wordt maximaal ontheffing verleend tot de uit de Ruimtelijke Visie afkomstige basiskwaliteit- en ambitiewaarden. Deze basiskwaliteit- en ambitiewaarden zijn opgenomen in de beleidsregel. De beleidsregel stelt in het onderhavige geval een maximale basiskwaliteitwaarde van 50 dB (voor vervangende nieuwbouw).

Onderhavige aanvraag is op het aspect wegverkeerslawaai onderzocht (zie tabel 1). Hieruit blijkt dat de gevelbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaai op de gevel van de nieuw te bouwen woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De gecorrigeerde geluidsbelasting bedraagt 59 dB op de eerste verdieping. De gecorrigeerde geluidsbelasting op de begane grond bedraagt 58 dB.

Tabel 1: geluidsbelasting wegverkeerslawaai inclusief 5 dB aftrek conform art 110g Wgh.

Naam	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
no_A	1,5	43	38	34	43
no_B	4,5	44	39	36	45
zw_A	1,5	54	49	46	55
zw_B	4,5	56	51	48	57

De woning is voor wat betreft de 1^e verdieping voorzien van een dove gevel, dat wil zeggen een gevel met ramen, maar zonder te openen delen. In de Wet geluidhinder is bepaald dat een dove gevel niet betrokken wordt bij de bepaling van de maximale geluidsbelasting van de weg op de woning. Voor de begane grond hebben wij overwogen een hogere waarde toe te staan. De geluidsbelasting op de begane grond overschrijdt echter de in de beleidsregel vastgestelde basiskwaliteitswaarde van 50 dB. Strikte toepassing van deze beleidsregel zou echter betekenen dat er geen hogere waarde besluit kan worden genomen en dat het project geen doorgang kan vinden. In dit specifieke geval wijkt het college van het beleid af op basis van de volgende overwegingen:

- Er is sprake van een historisch gegroeide situatie en het gaat in feite om de continuering van de bestaande situatie;
- Het aantal mensen dat aan wegverkeerslawaaï wordt blootgesteld verandert niet;
- De feitelijke blootstelling aan lawaai wordt minder omdat de geluidsisolatie van de nieuwe woning beter is dan de oude woning;
- Het maatschappelijk belang in deze situatie is dat vervangende nieuwbouw en woninguitbreiding binnen de zone van ontsluitingswegen in het buitengebied mogelijk blijft. Dit draagt bij aan de vitaliteit van het woningbestand.

De Wet geluidhinder bepaalt dat er slechts een hogere waarde kan worden vastgesteld wanneer maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting onvoldoende doeltreffende zullen zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Op de weg is recentelijk asfalt aangebracht ter geluidsreductie. Verdere bronmaatregelen zijn niet aan de orde. Een geluidsscherm ontmoet stedenbouwkundige bezwaren. De kosten van een geluidsscherm zullen meer bedragen dan 5% van de bouwsom, waardoor er ook financiële bezwaren zijn tegen een geluidsscherm. Gelet hierop en gelet op de hiervoor genoemde overwegingen, is vaststelling van een hogere waarde in onderhavig geval, naar onze mening gerechtvaardigd.

In bijlage 4 is het ontwerpbesluit voor het vaststellen van de hogere waarde opgenomen. Het ontwerpbesluit voor het vaststellen van de hogere waarde wordt tezamen met het ontwerpbesluit tot afwijking van het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt overschreden als gevolg van wegverkeerslawaaï. Met het vaststellen van de hogere waarde vormt dit onderdeel geen belemmering voor het project.

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

Het bestemmingsplan bevat geen specifieke bepalingen inzake archeologie.

Het plan is daarom getoetst aan de Archeologienota. In de Nota staat dat bij bouw- of graafwerkzaamheden groter dan 2000 vierkante meter de aanvrager een archeologisch onderzoek dient te laten uitvoeren. Het onderhavige plan heeft een oppervlak van 240 vierkante meter. Er hoeft daarom geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

§ 9. Grondexploitatie

Een doel van de nieuwe Wro (inclusief de Grondexploitatiewet (GreX)) is dat gemeenten meer regie en sturing krijgen op de ruimtelijke ontwikkelingen in de stad (ook voor gebieden zonder gemeentelijk grondbezit). De nieuwe wetgeving verplicht om de kosten die de gemeente maakt ten behoeve van die ontwikkeling te koppelen aan de ruimtelijke doelstellingen en te verhalen op diegene die de ontwikkeling tot stand brengt. Het gaat hierbij om zowel fysieke kosten (uitvoeringskosten) als ontwikkelingskosten (planvoorbereidings- en planbegeleidingskosten).

Bovenplanse kosten en kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen worden verankerd in een structuurvisie. Bij een bestemmingsplan dan wel een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan/de beheersverordening (als onderdeel omgevingsvergunning) hoort een exploitatieplan of overeenkomst. Het kostenverhaal wordt geëffectueerd met een overeenkomst (anterieur of posterieur). De gemeente Zaanstad hanteert de lijn dat alleen een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan/de beheersverordening op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo wordt genomen, indien de aanvrager vooraf met het college (voorbereid door afdeling Grondzaken) een anterieure overeenkomst heeft gesloten. Ook kan een besluit op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo worden genomen, indien kostenverhaal in het kader van de Grondexploitatiewet niet aan de orde is.

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan 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 is 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.

Wij hebben het onderhavige project aan de Provincie Noord-Holland ter kennisneming verzonden.

Het Rijk is per 1 januari 2012 gestopt met het vooraf toetsen van nieuwe gemeentelijke bestemmingsplannen en ruimtelijke plannen van de provincies op strijdigheid met nationale belangen zoals milieuregels. Het ministerie van Defensie, het ministerie van EL&I(Energie) en Rijkswaterstaat blijven de plannen wel beoordelen op hun eigen directe belangen. De coördinerende rol van de inspectie is ook vervallen. Het onderhavige project raakt de hierboven genoemde belangen niet zodat er geen sprake is van noodzaak tot (voor)overleg.

Ten aanzien van het Hoogheemraadschap stellen wij vast – onder verwijzing van paragraaf 6 - dat het aspect water geen rol speelt in het onderhavige project.

§ 11. Maatschappelijk draagvlak van het project

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

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

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

§ 12. Uitvoerbaarheid

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

§ 13. Conclusie

Het verbouwen en vergroten van een woning op de locatie Kanaalweg 1 te Assendelft is een ruimtelijke verantwoorde 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

Bestemmingsplan 'Poldergebied Assendelft'

1e uitgave	november 2000	tek. plankaart	november 2000
		detailkaarten	november 2000
2e uitgave	december 2000 (gew.)	tek. plankaart (gew.)	december 2000
voorontwerp		detailkaarten (gew.)	december 2000
3e uitgave	mei 2001 (gew.)	tek. plankaart (gew.)	mei 2001
		detailkaarten (gew.)	mei 2001
4e uitgave	juni 2001 (gew.)	tek. plankaart (gew.)	juni 2001
ontwerp		detailkaarten (gew.)	juni 2001
5e uitgave	oktober 2001 (gew.)	tek. plankaart (gew.)	oktober 2001
		detailkaarten (gew.)	oktober 2001
6e uitgave	oktober 2001	tek. plankaart	oktober 2001
vastgesteld plan		detailkaarten (gew.)	oktober 2001

Uitgave: Dienst Stadsontwikkeling, Milieu en Beheer Zaanstad
Afdeling Ruimtelijke Ordening
Ebbehout 31
1507 EA Zaandam

Goedgekeurd bij besluit van nr. 40625
Haarlem, 14 MEI 2002
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland


, voorzitter


, griffier

bestemmingsplan
Poldergebied Assendelft
Detailkaarten

NOORDZEKANAAL

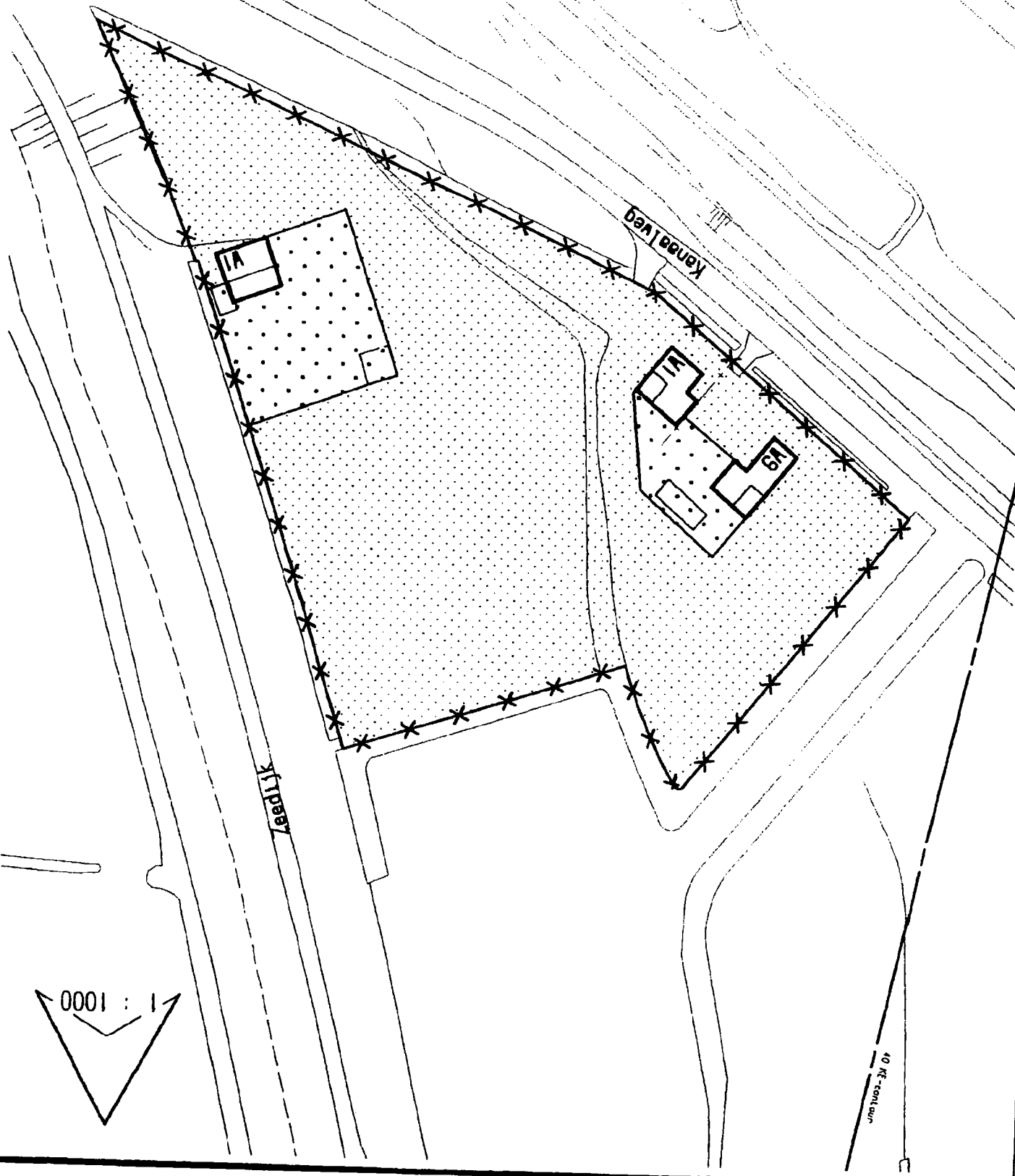
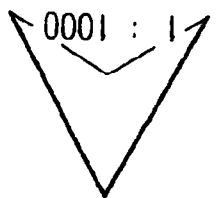
Provincialeweg N246

Kanaalweg

Zeedijk

10 Kt - contour

Detail 19



HOOFDSTUK II BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Paragraaf 1 Woondoeleinden

Artikel 4 Woonhuizen (W)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Woonhuizen (W) zijn bestemd voor wonen en, voor zover de gronden niet worden bebouwd, voor het aanleggen van erven.
Voor zover direct grenzend aan gronden met de bestemming Erven A, zijn daarbij de voorschriften van toepassing genoemd in artikel 8.
Voor zover direct grenzend aan gronden met de bestemming Erven B, zijn daarbij de voorschriften van toepassing genoemd in artikel 9.
Voor zover direct grenzend aan gronden met de bestemming Erven A als aan gronden met bestemming Erven B, geldt het bepaalde in artikel 9.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. woningen en aanbouwen
 - b. andere bouwwerken.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:
 - a. het aantal woningen mag per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan het getal op de detailkaarten vóór de bestemmingsaanduiding "W" aangeeft, met dien verstande dat indien vóór de bestemmingsaanduiding "W" een getal ontbreekt, één woning is toegestaan;
 - b. er mag uitsluitend gebouwd worden in het bebouwingsvlak;
 - c. de goothoogte, de hoogte en de maximum oppervlakte in m² per woonhuis mag niet meer bedragen dan in onderstaande tabel is aangegeven:

code	maximum goot- hoogte in m	maximum hoogte in m
W 1	3.00	7.00
W 2	3.00	8.00
W 3	3.00	9.00
W 4	3.00	10.00
W 5	3.00	12.00
W 6	3.50	7.00
W 7	3.50	7.50
W 8	4.00	8.00
W 9	4.00	9.00
W10	5.00	8.00
W11	5.00	9.00
W12	5.00	11.00
W13	6.00	8.00
W14	6.00	9.00
W15	6.00	10.00
W16	7.00	10.00

Bijzonder gebruiksvoorschrift

4. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen voor kantoor- en praktijkruimte ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-gebonden-beroepen en

Artikel 7 Bergingen

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Bergingen zijn bestemd voor bergingen en stallingen van huishoudelijke aard en voor erven en, ter plaatse waar op de plankaart de aanduiding 'cs' is aangegeven, gebruik als stalling van caravans.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. bergingen en stallingen;
 - b. andere bouwwerken.
3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de goothoogte van bergingen en stallingen mag ten hoogste 2.80 m bedragen;
 - b. de hoogte van bergingen en stallingen mag ten hoogste 4 m bedragen;
 - c. de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 3 m bedragen.
4. In afwijking van het bepaalde in lid 3 geldt voor gronden met aanduiding "Monument" op detailkaart 45 een goothoogte van ten hoogste 3.50 m.

Artikel 8 Erven A

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Erven A zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, het stallen van ten hoogste één caravan of één boot voor eigen particulier gebruik daaronder begrepen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

Artikel 9 Erven B

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Erven B zijn bestemd voor erven behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, het stallen van ten hoogste één caravan of één boot voor eigen particulier gebruik daaronder begrepen.

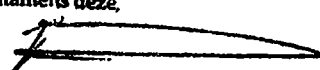
Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. bijgebouwen;
 - b. andere bouwwerken
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:
 - a. de gezamenlijke grondoppervlakte van bijgebouwen op gronden als bedoeld in lid 1 mag ten hoogste 30% bedragen van de bij het hoofdgebouw behorende gronden, met een maximum van 50 m²;
 - b. de goothoogte van de bijgebouwen mag ten hoogste 2,8 m en de hoogte ten hoogste 4 m bedragen.
 - c. de gezamenlijke grondoppervlakte van andere bouwwerken mag ten hoogste 14 m² bedragen;
 - d. de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 3 m bedragen

Koepelbestemmingsplan Beperkingengebied Schiphol

Gemeente Zaanstad

Procedure

Goedgekeurd bij besluit van heden nr. '06-62233
Haarlem, 28 NOV. 2006
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens deze,

sectormanager Vergunningen
dhr. J. Broek

Datum	Raad	Gedeputeerde staten	beroep
Augustus 2006	19 oktober 2006		
Projectleider	M.J. Romijn		

Foto voorblad: Schiphol Group / Pair
J. W. de Wijn
Milieu Monitor
3^e jaargang, nummer 4, maart 2000, p. 11

HOOFDSTUK 2.

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 2

Beschrijving in hoofdlijnen

1. Het Luchthavenindelingbesluit bevat de ruimtelijke maatregelen op rijksniveau in verband met de luchthaven Schiphol. Dit besluit is een uitwerking van het nieuwe hoofdstuk 8 van de Wet Luchtvaart. De vaststelling van het beperkingengebied is gebaseerd op artikel 8.5 van de Wet Luchtvaart. Op grond van artikel 8.7, tweede lid, van de Wet Luchtvaart worden in ieder geval regels gesteld omtrent beperking van bestemming en gebruik van grond in verband met externe veiligheidsrisico en de geluidbelasting vanwege het luchthavenluchtverkeer. Daarnaast worden op grond van dat lid regels gesteld omtrent beperking van de hoogte van gebouwen en objecten in, op of boven de grond en beperking van vogelaantrekkende bestemmingen en gebruik. Voor de gemeente Zaanstad is blad 1 van de plankaart (beperking bebouwing) en blad 2 van de plankaart (hoogtebeperking) van toepassing.
2. De bebouwings- en gebruiksvoorschriften in het Koepelbestemmingsplan vormen een beperkte aanvulling op de voorschriften opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen en planologische regelingen binnen het op de plankaart aangeduide beperkingengebied. Deze plannen zijn opgesomd in bijlage I bij deze voorschriften. De bebouwings- en gebruiksbepalingen van deze vigerende bestemmingsplannen blijven behoudens het bepaalde in dit plan onverkort van toepassing.
3. De in lid 2 genoemde bijlage I maakt onderdeel uit van de voorschriften van dit plan.

Artikel 3.

Beperkingen omtrent bestemming en gebruik van de grond

1. Binnen het op de plankaart (blad 1) aangeduide rode gebied zijn geen gebouwen toegestaan, behoudens bestaand gebruik.
2. Binnen het op de plankaart (blad 1) aangeduide gele gebied zijn geen woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie of gebouwen met een gezondheidszorgfunctie toegestaan, behoudens bestaand gebruik.
3. Binnen het op de plankaart (blad 2) aangeduide blauw gerasterde gebied zijn geen objecten toegestaan die hoger zijn dan 150 meter.
4. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in afwijking van het bepaalde in de leden 1 tot en met 3.

Artikel 4

Aanlegvergunningen

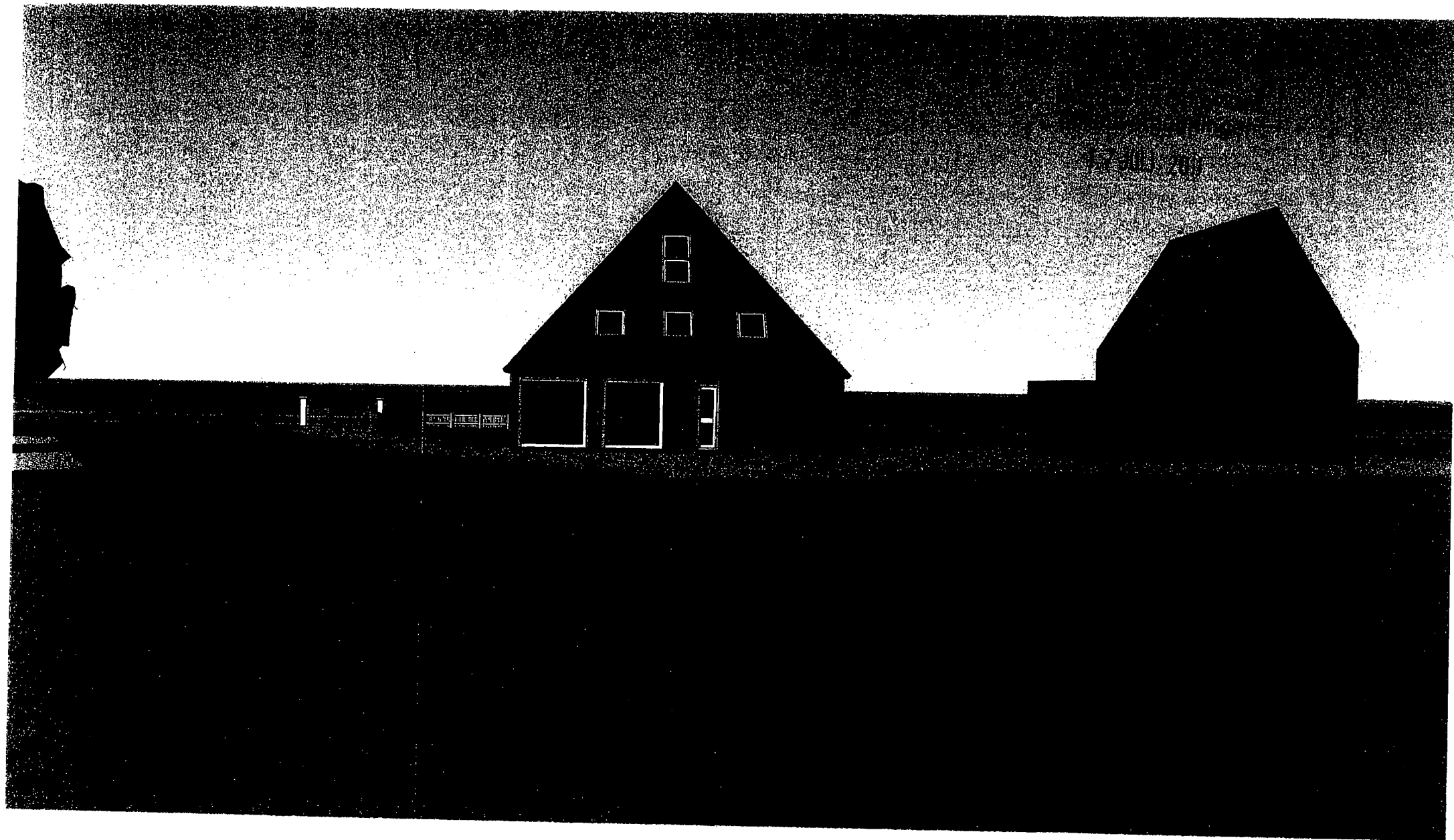
Binnen het op de plankaart aangeduide blauw gerasterde gebied is het verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, voor zover deze werken of werkzaamheden hoger reiken dan 150 meter.

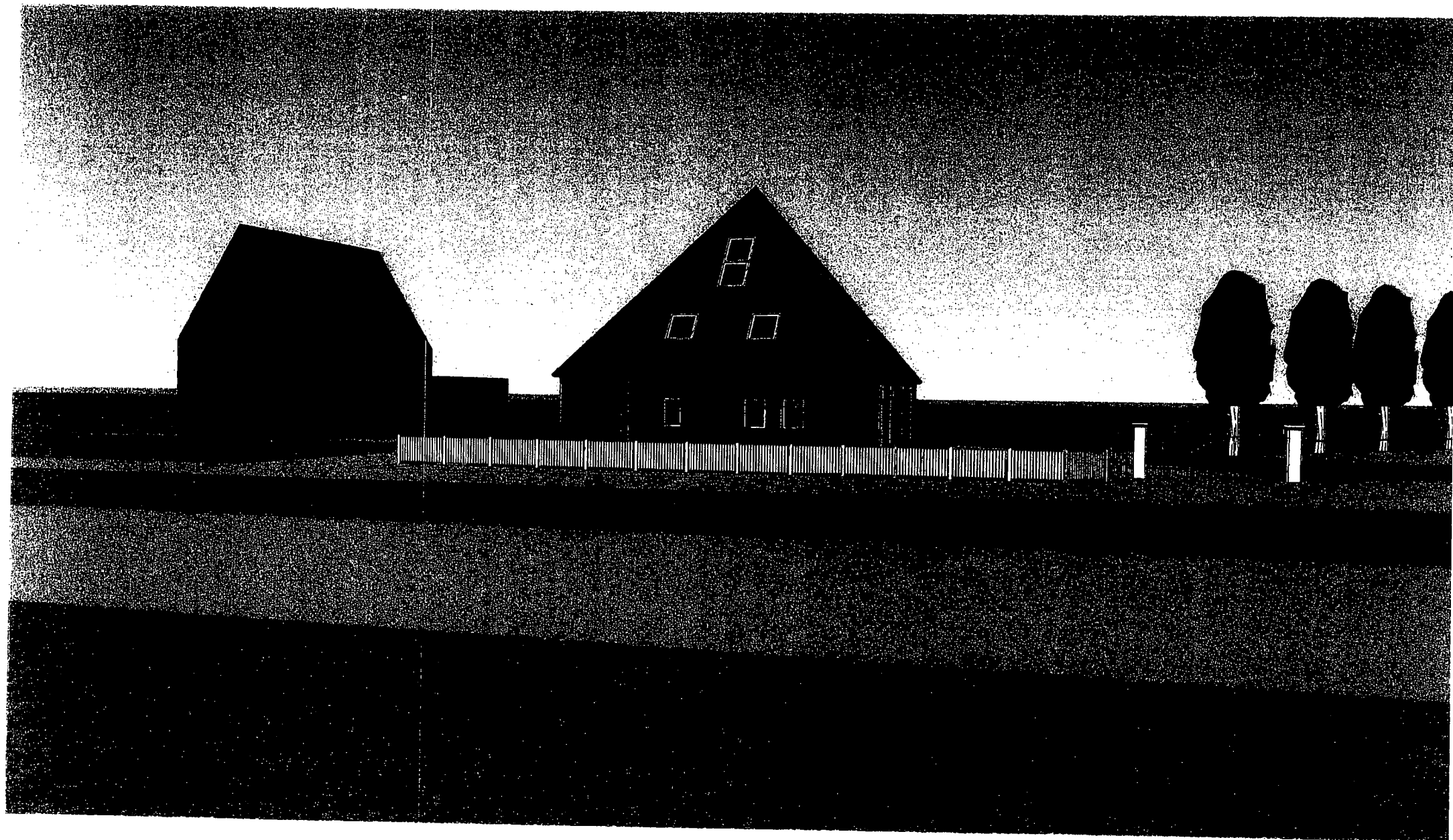
Artikel 5

Vrijstellingsbepalingen

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 3, lid 1 en lid 2 onder de volgende voorwaarden:
 - a. de gebruikskwaliteit en de gebruiksveiligheid van gebouwen dient voldoende gewaarborgd te zijn;
 - b. vooraf dient een verklaring van geen bezwaar door de Minister van Verkeer en Waterstaat in overeenstemming met de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer te zijn afgegeven.
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in artikel 3, lid 1 en lid 2, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

Bijlage 2: nieuwe situatie





BEGANE GROND NIEUW

OPDRACHTGEVER:

M.J.W. Flipse KANAALWEG 1
PROJECT: 1506 NA ASSENDELFT

UITBREIDING WONING

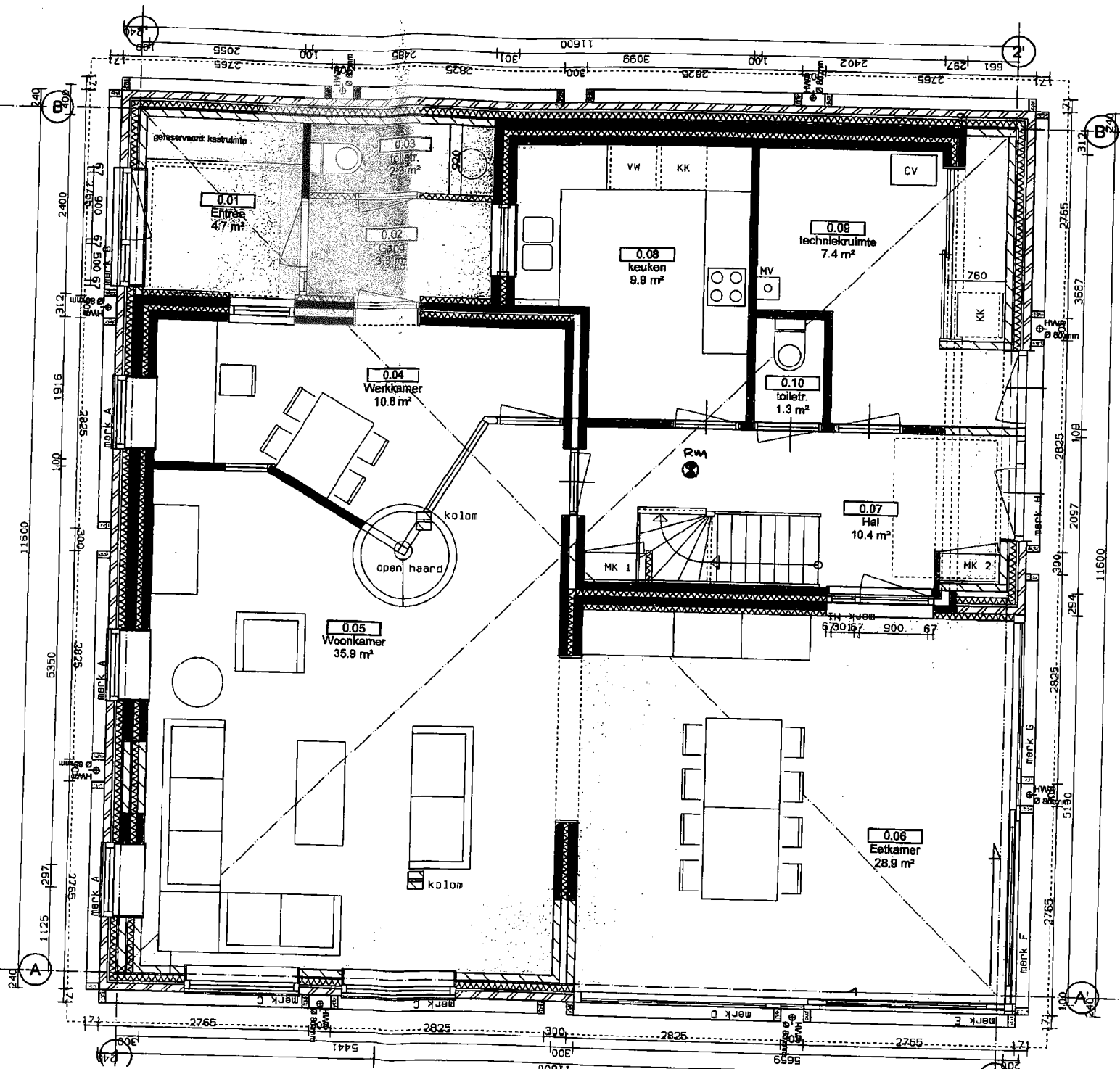
FORMAAT: GET:
A3 JFK/ABD
SCHAAL: DATUM:
1:50 15-07-2011

PROJECTFASE: TEKENING NUMMER:

bouwvoorbereiding

PROJECT NR: **BV-P00**
ABD2009400 plattegrond BG

ARCHITECTENBUREAU BAKEMA DELFT B.V.
OUDEDELFT 21
2011 BG DELFT
R. J. KAASHOEK, ARCHITECT
J. van der Grinten
010-2131003 06-34654633



EERSTE VERDIEPING NIEUW

OPDRACHTGEVER:

M.J.W. Flipse KANAALWEG 1
PROJECT: 1566 NA ASSENDELFT

UITBREIDING WONING

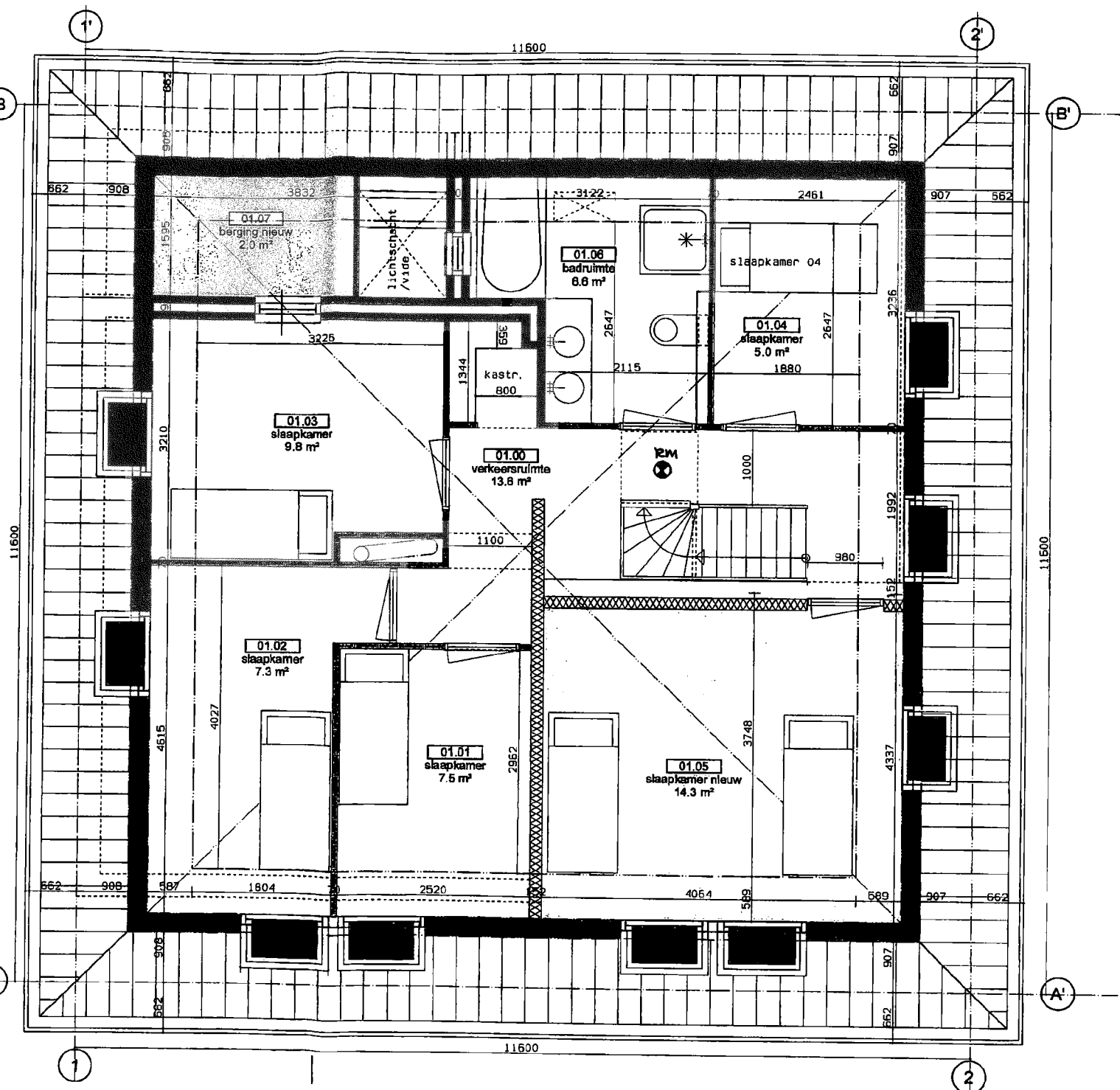
FORMAAT: GET:
A3 JFK/ABD
SCHAL: DATUM:
1:50 15-07-2011

PROJECTFASE: TEKENING NUMMER:

bouwoorbereding

PROJECT NR: **BV-P100**
ABD2009400 plattegrond 1e

ARCHITECTENBUREAU BAKKER DELFT B.V.
OUDERELFF 01
2011 BE DELFT
IR J.P. KASMOED, ARCHITEKT
J.kasmoed@bakkerdelft.nl
010-2131903 06-24554636



TWEEDE VERDIEPING NIEUW

OPDRACHTGEVER:

M.J.W. Flipse KANAALWEG 1
PROJECT: 1506 NA ASSENDELFT

UITBREIDING WONING

FORMAAT: GET:
A3 JFK/ABD
SCHAAL: DATUM:
1:50 15-07-2011

PROJECTFASE: TEKENING NUMMER:

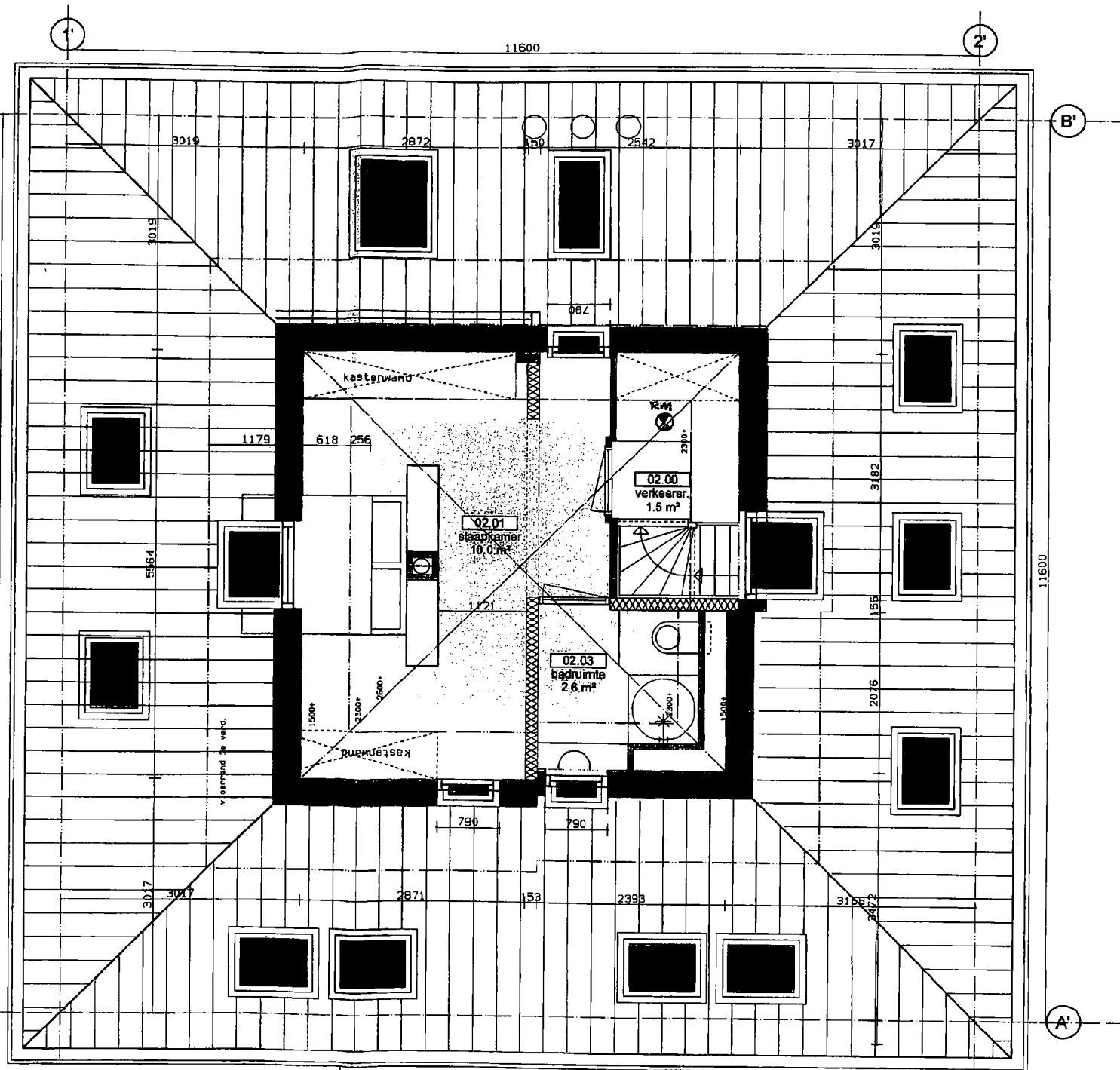
bouwvoorbereiding

PROJECT NR: **BV-P200**
ABD2009400 plattegrond 2a

ARCHITECTENBUREAU BAKEMA DELFT B.V.
Oude Delft 51
2614 BG DELFT
R. J. F. KAASHOEK, ARCHITECT
J. Houtaak@bakemadelft.nl
016-2131883 06-24364638

02.GBO
ALG.
30.2 m²

02.BVO
ALG.
81.6 m²

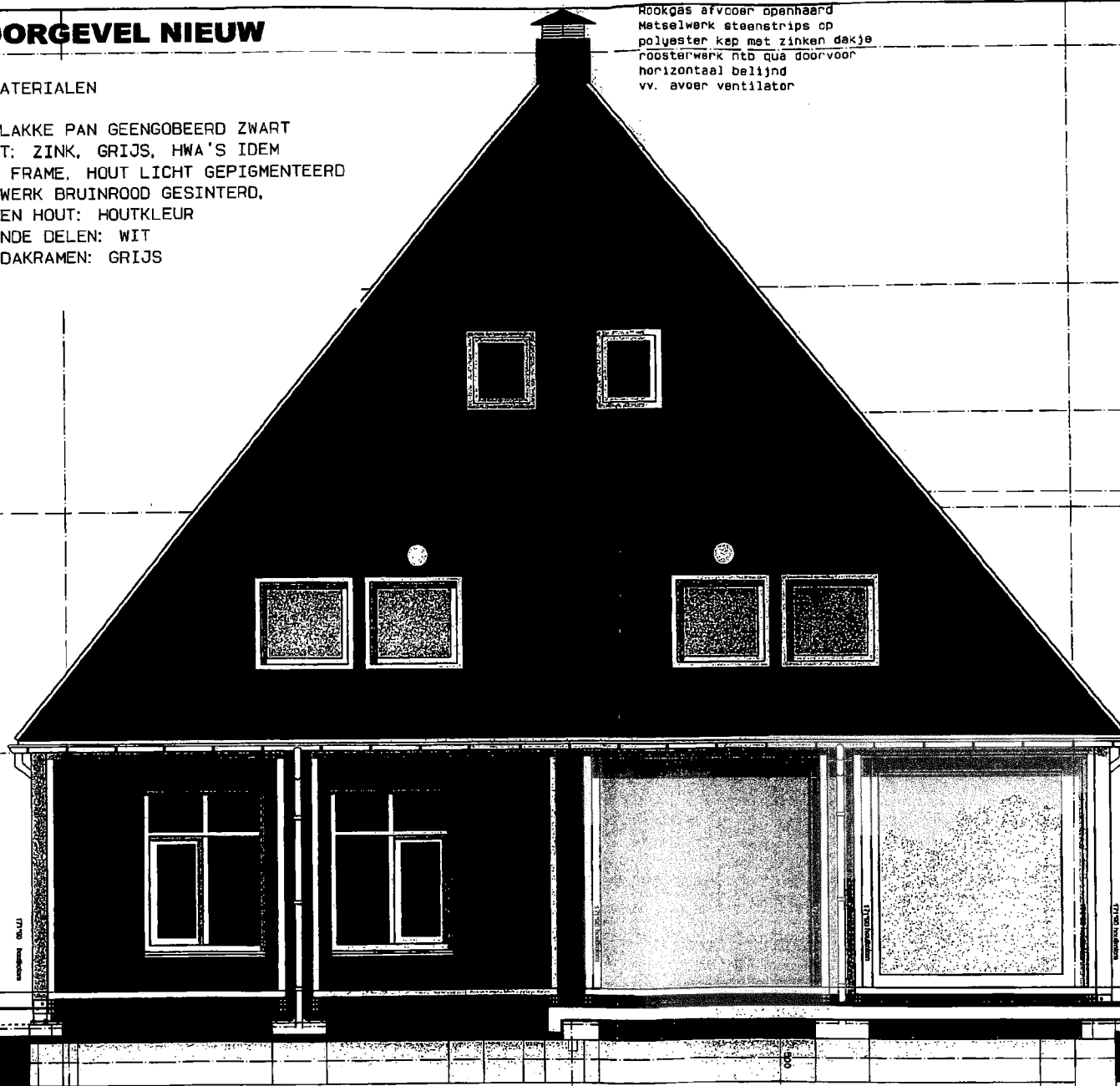


VOORGEVEL NIEUW

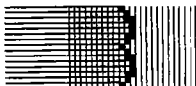
GEVELMATERIALEN

DAK: VLAKKE PAN GEENGOBEERD ZWART
 DAKGOOT: ZINK, GRIJS, HWA'S IDEM
 HOUTEN FRAME, HOUT LICHT GEPIGMENTEERD
 METSELWERK BRUINROOD GESINTERD,
 KOZIJNEN HOUT: HOUTKLEUR
 DRAAIENDE DELEN: WIT
 VELUX DAKRAMEN: GRIJS

Rookgas afvoer openthaard
 Metselwerk steenstrips op
 polyester kap met zinken dakje
 roosterwerk ntb qua doorvoer
 horizontaal belijnd
 vv. avoer ventilator



Terras:
 Houten deck, middels vlondersdelen.
 Randen gevormd door puin uit sloop.
 Dit wordt begroeid, als overgang
 tussen gebouw en landschap.



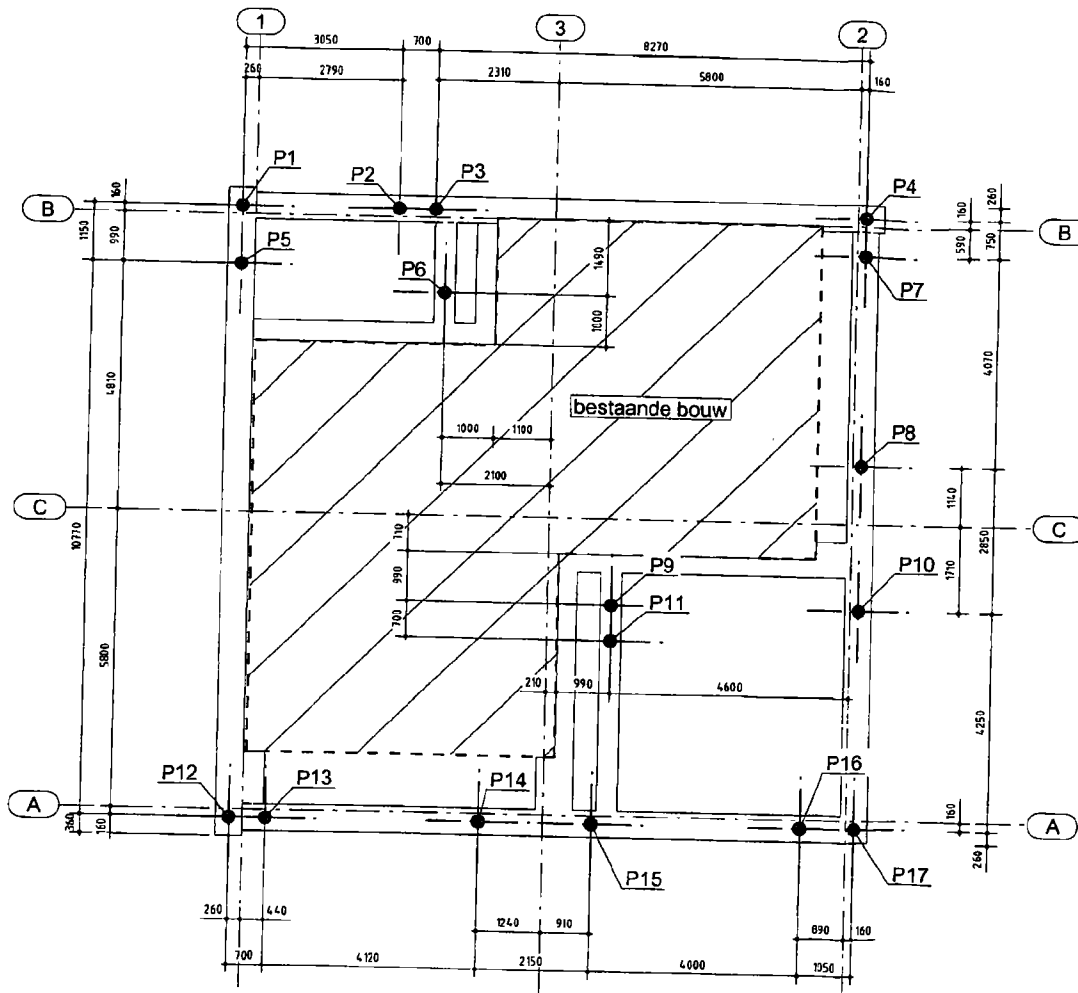
ARCHITEKTENDUO BAKEMA DELFT B.V.
 OUDEDELFT 61
 2611 BC DELFT
 IR JF KAASHOEK, ARCHITEKT
 JPKAASHOEK@BAKEMADELFT.NL
 015-2131063 - 06-24834636

OPDRACHTGEVER:
 M.J.W. Flipse
 KANAALWEG 1
 1598 NA ASSENDELFT

PROJECT:
 UITBREIDING WONING

FORMAAT:
 A3
 SCHAA:
 1:50
 GET:
 JFK/ABD
 DATUM:
 15-07-2011

PROJECTFASE: TEKENING NUMMER:
 bouwvoorbereiding
 PROJECT NR: ABD2009400
 BV-G01
 VOORGEVEL



HEIRENVOOI

peil = 7.?? m- kruinweg KANAALWEG (ihr te bepalen)

17 stuks houten palen Ø130mm met oplanger (prefabbeton)

inheinniveau = 10.0 m- kruinweg KANAALWEG

ALLE MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN

palenplan
1:100