

Ruimtelijke onderbouwing

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

Het bouwen van 26 eengezinswoningen op de locatie Bloemstraat te Zaandam

Dossiernummer: O20111447

**OMGEVINGS
VERGUNNING**

DIENT PUBLIEK

Sector Bouw- en Milieuvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht

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

Mei 2012

*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W nr. BV ...02011.1447*

24 DEC. 2012

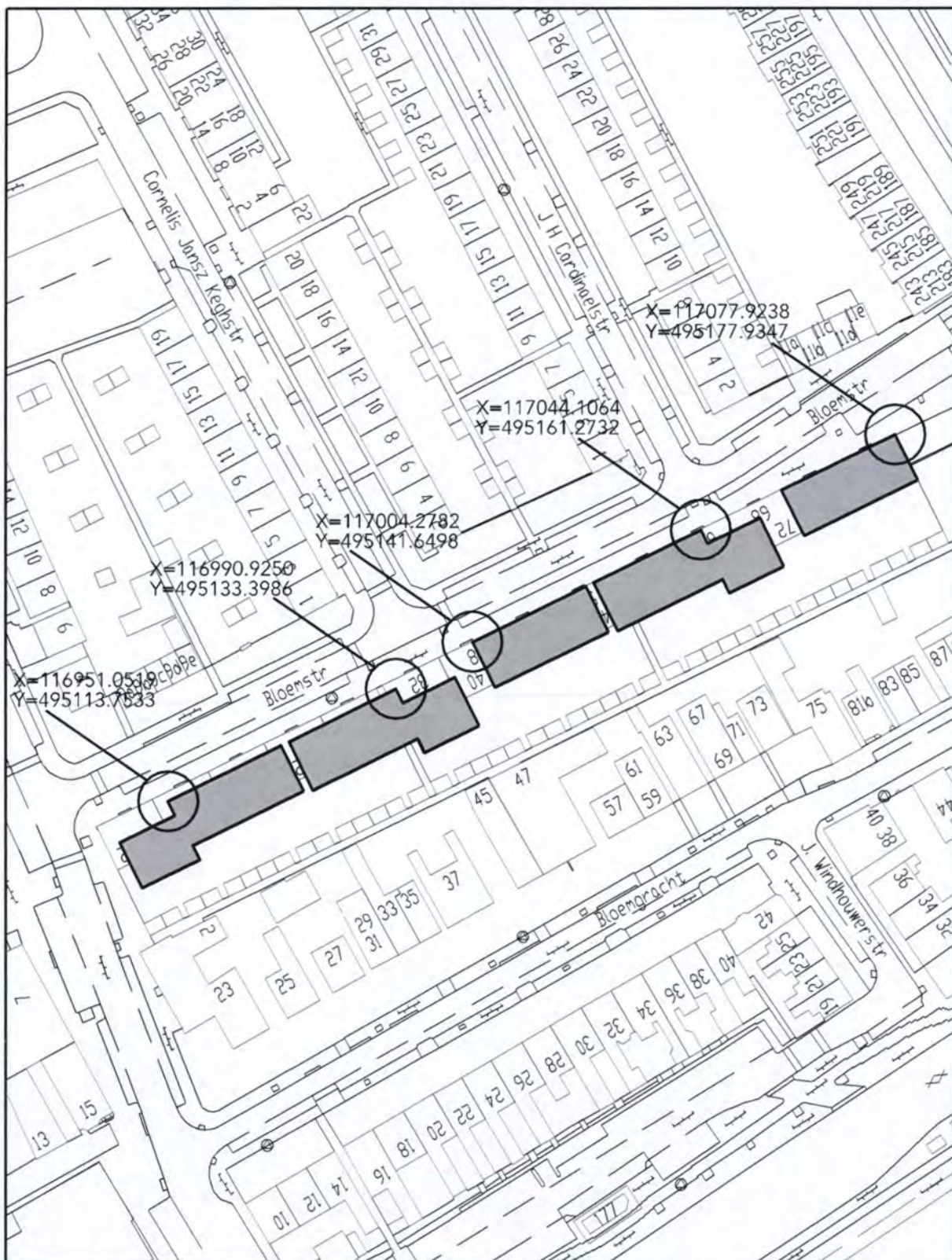
De Secretaris

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



Ligging plangebied in omgeving



te bouwen 26 woningen

schaal 1 : 1000



Zaandam, 08-05-12

§ 1. Resultaat en doel

Omschrijving bouwplan

Het bouwen van 26 eengezinswoningen op de locatie Bloemstraat te Zaandam.

De locatie bevindt zich in de Rosmolenwijk. De buurt rondom de Bloemstraat wordt gekarakteriseerd door een grote diversiteit aan bebouwingstypen. Portiek-etageflats en kleinschalige rijtjeswoningen komen enigszins ongeordend voor. Verschillende schalen en tijdsbeelden wisselen elkaar af.

Langs de Bloemstraat staan nu portiekwoningen in rode baksteen in 2 lagen met kap.

Resultaten en doelen

In de ruimtelijke onderbouwing behorend bij een besluit tot afwijken van een bestemmingsplan wordt een verantwoording opgenomen van de met het besluit beoogde **resultaten of doelen**, waarbij ook de **fysieke resultaten of doeleinden** in het plangebied worden aangegeven.

Het met het besluit beoogde resultaat of doel en het fysieke resultaat en in het plangebied is:

Het realiseren van 26 eengezinswoningen op de Locatie Bloemstraat te Zaandam. Op de locatie zijn reeds portiekwoningen aanwezig. Deze zullen worden gesloopt.

§ 2. Planologische regelgeving

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

Structuurvisie

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

Provinciale ruimtelijke verordening

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

Aanvragen om een omgevingsvergunning worden getoetst aan de PRVS en aan de ruimtelijke structuurschets van Zaanstad 'Dansen op het veen' (juli 2005). Dit laatste plan kan op basis van het overgangsrecht worden gelijkgesteld met een structuurvisie.

Op het bouwen van 26 eengezinswoningen is de verordening van toepassing. Het gebied waarin het de woningen zijn gesitueerd wordt in deze Verordening aangewezen als 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Het onderhavige plan is niet in strijd met het voor dit gebied bepaalde in de PRVS

Structuurplan/ structuurschets

In de ruimtelijke structuurschets van Zaanstad 'Dansen op het veen' (juli 2005) is het gebied rond de onderhavige locatie aangeduid als 'Zaans Gemengd Gebied'. Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Rosmolenwijk' te Zaanadam geldt en heeft hierin de bestemming 'Woondoeleinden' ex artikel 4, 'Erven' ex artikel 8 en 'Archeologisch waardevol gebied', ex artikel 21. Het bestemmingsplan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 5 juni 2007. Het project is in strijd met de bestemming 'Woondoeleinden'. Ingevolge artikel 4, lid 3 van de planvoorschriften mag de maximale hoogte van gebouwen 9,00 meter bedragen. De aangevraagde hoogte bedraagt circa 10.10 meter + maaiveld.

Het project is verder in strijd met de bestemming 'Erven'. Gronden op de plankaart aangewezen voor 'Erven' zijn bestemd voor:

- a. erven, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. nutsvoorzieningen.

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- b. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Een gedeelte van de woningen (hoofdgebouwen) worden op deze gronden gebouwd.

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

Het bestemmingsplan bevat geen bepalingen op grond waarvan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) het onderhavige project gerealiseerd kan worden.

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

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

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

Nota erfbebouwing Zaanstad 2007

Deze nota is niet van toepassing op het gevraagde.

Welstandsnota Zaanstad

De Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Zaanstad, heeft op 21 januari 2012 een positief advies afgegeven over het bouwplan.

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 26 eengezinswoningen is een gewenste ontwikkeling waarvoor niet wordt afgeweken van deze kaders.

§ 3. Het besluit tot afwijken van een bestemmingsplan

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

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

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

Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010

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

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

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

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

Het onderhavige bouwplan past in de beleidsregel onder punt 1, aangezien het woningbouw betreft. Het gevraagde is overigens niet in strijd met gemeentelijk beleid. In het kader van de belangenafweging dient het belang/de belangen die met de uitvoering van het onderhavige bouwplan zijn gemoeid te prevaleren boven andere, daaraan tegengestelde belangen, om over te kunnen gaan tot een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan/de beheersverordening.

De bevoegdheidsverdeling college / raad.

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

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

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

1. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5, derde lid, Besluit omgevingsrecht geen 'verklaring van geen bedenkingen' benodigd is:

- a. Aanvragen die passen binnen ter visie liggende ontwerpbestemmingsplannen
 - b. Aanvragen die passen binnen een reeds door de raad vastgestelde stedenbouwkundige visie, masterplan of gebiedsvisie.
 - c. Aanvragen waarvoor met een omschreven doel grond van de gemeente is afgenomen maar de planologische regeling nog niet aan dat doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen de doelstelling.
2. Geen automatische 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) af te geven voor aanvragen van een WABO vergunning voor zover deze betrekking hebben op:
 - a. het realiseren van meer dan 50 woningen, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op de in onder 1 genoemde aanvragen.
 - b. Het realiseren van meer dan 5,000m² 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. Voor alle overige categorieën zal de gemeenteraad automatisch een 'verklaring van geen bedenkingen' afgeven, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

Voor het onderhavige project heeft de raad geen een verklaring van geen bedenkingen afgegeven omdat het project past binnen categorie 1.

§ 4. Stedenbouwkundige aspecten

Bouwmassa en functie gerelateerd aan omgeving

Het project betreft het bouwen van 26 eengezinswoningen. De woningen hebben een gevelbreedte van 5,1 meter of 5,4 meter. De nokhoogte is 10,10 meter. De kappen zijn wisselend langs of dwars bedoeld. In de nieuwe situatie zijn meerdere (en kortere) rijen woningen, af en toe onderbroken door een hofje.

Daarnaast verspringen de woningen af en toe van elkaar.

Door de nieuwe situatie staan sommige woningen op gebied met de bestemming 'erven'.

In verband met de gewenste ruimte die hierdoor in het profiel van de Bloemstraat ontstaat, en omdat het verspringen en opbreken van de rijen woningen een differentiatie oplevert, is dit een wenselijke ontwikkeling.

Wat betreft de nokhoogte is bepaald in de Kwaliteitskaart Rosmolenwijk van het uitvoeringsplan

Rosmolenwijk dat een nokhoogte van de nieuw te bouwen woningen in de Bloemstraat ca. 10 meter moet zijn. Het project voldoet hieraan

De nokhoogte bij enkele woningen is verhoogd om meer dynamiek in het straatbeeld te brengen.

Verkeersontsluiting

De straat is aangesloten op de Simon Claeszstraat en de H. Gerhardstraat.

Parkeren

Wij hebben onderhavig project getoetst aan door de raad op 18 februari 2010 vastgestelde 'Parkeernota'. Het project omvat de bouw van 24 woningen duur en 2 woningen midden met parkeernormen van 1,5 respectievelijk 1,4 parkeerplaatsen per woning, waarvan totaal minimaal 10 voor bezoek toegankelijk moeten zijn. De parkeereis is 39 parkeerplaatsen. Het project voldoet hieraan

§ 5. Watertoets

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

Het project heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding. Nabij de Bloemstraat zijn geen keringen of dijken aanwezig en voor de nieuwbouw hoeven er geen sloten worden gedempt of verlegd. Het verhard oppervlakte van de nieuwbouw is nagenoeg overeenkomstig aan het bestaande oppervlakte. De nieuwbouw heeft dus geen consequenties voor de waterhuishouding.

Gelet op het bovenstaande hebben wij het Hoogheemraadschap niet betrokken bij de aanvraag.

§ 6. Milieuaspecten

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

Geluidhinder

Het project betreft vervangende nieuwbouw van woningen. Een woning is een geluidgevoelig object. Het project is daarom getoetst aan de Wet geluidhinder, het Bouwbesluit en het gemeentelijk geluidbeleid. De volgende geluidbronnen zijn daarbij bekeken: wegverkeerslawaaï, industrielawaaï, spoorweglawaaï, en het luchtvaartlawaaï van de luchthaven Schiphol.

Uit de toets is gebleken dat de bouwlocatie niet binnen de geluidzone van een industrieterrein, de luchthaven Schiphol of een spoorlijn ligt.

Wegverkeerslawaaï

De bouwlocatie bevindt zich binnen de invloedssfeer van de Peperstraat, H. Gerhardstraat, Symon Claeszstraat en de Bloemstraat. De Peperstraat en H. Gerhardstraat zijn binnenstedelijke wegen en hebben een geluidzone van 200 meter aan weerszijden van de wegen. De locatie voor de nieuwe woningen ligt binnen deze zone. Binnen een geluidzone, die op te vatten is als een aandachtsgebied, mag de geluidsbelasting aan geluidsgevoelige objecten zoals woningen, onderwijsgebouwen, verpleeghuizen of ziekenhuizen in beginsel de in de Wet geluidhinder vermelde grenswaarden niet te boven gaan.

De Symon Claeszstraat, en de Bloemstraat zijn wegen waarvoor een maximale snelheid geldt van 30 kilometer per uur. In de Wet geluidhinder staat dat een weg waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 kilometer per uur van rechtswege is uitgezonderd van de zoneplicht.

Grenswaarde

De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen ten gevolge van wegverkeerslawaaï, is 48 dB(Lden). In bepaalde situaties kunnen Burgemeester en Wethouder van de Gemeente Zaanstad ontheffing verlenen tot het vaststellen van een hogere waarde voor de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten, zoals woningen.

De maximaal toelaatbare hogere waarde voor bestaande en vervangende nieuwbouw woningen, is 55 dB (Lden), vanwege een aanwezige weg in een binnenstedelijk gebied. De maximaal toelaatbare binnenwaarde voor woningen op basis van het Bouwbesluit bedraagt 33 dB(Lden). De maximaal toelaatbare binnenwaarde voor scholen, verpleeghuizen en ziekenhuizen bedraagt 28 dB(Lden). In dit geval is er sprake van vervangende nieuwbouw woningen.

De geluidsbelasting op de gevel van de woningen vanwege het wegverkeer op de Peperstraat, H. Gerhardstraat, Symon Claeszstraat en Bloemstraat zijn met behulp van de standaard rekenmethode 2 van

het Reken- en Meetvoorschrift Verkeerslawaai 2006 berekend. De geluidbelasting is berekend met de geprognosticeerde verkeersgegevens voor het jaar 2021.

Het akoestische model met de toetspunten (Meetpunten) is weergegeven in de figuur 1 en 2 en in tabel 1 zijn de berekeningsresultaten per geluidbron weergegeven. Het akoestische model is als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting vanwege verkeer op de Peperstraat op de gevel van de alle woningen lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB is. Omdat de geluidbelasting aan de voorkeursgrenswaarde voldoet hoeft er geen procedure hogere waarde te worden gevoerd.

De geluidbelasting vanwege wegverkeer op de H. Gerhardstraat op de gevel van de meeste woningen is ook lager dan voorkeursgrenswaarde, behalve op de gevel van 4 woningen (zie rekenresultaat toetspunt 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 van tabel 1) de geluidbelasting is maximaal 56 dB. Hiervoor wordt een procedure hogere waarden gevoerd.

De geluidbelasting vanwege verkeer op de Symon Claeszstraat (30 km wegen) is maximaal 64 dB.

Hiervoor hoeft er ook geen procedure hogere waarden worden gevoerd, aangezien de Wet geluidhinder bepaalt dat een weg waarvoor een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt van rechtswege van de zoneplicht uitgezonderd is. Het zelfde geldt ook voor de Bloemstraat.

Daarnaast dient er op basis van het Bouwbesluit aan de maximaal toelaatbare binnenwaarde van 33 dB(Lden) voor woningen te worden voldaan.

De geluidswering om te kunnen voldoen aan de vereiste binnenwaarde van 33 dB is maximaal 32 dB, minimaal 20 dB. In tabel 1 laatste kolom van het geluidonderzoek is per gevel de vereiste geluidswering voor de woningen weergegeven.

Externe veiligheid en hinder

De locatie ligt niet binnen de toetsingsafstand van een route voor vervoer van gevaarlijke stoffen, een hoge druk aardgasleiding of een transportleiding voor brandbare vloeistoffen of een risicovol bedrijf. Het project ligt niet binnen de risicocontouren van een risicovol bedrijf ingevolge het Besluit externe veiligheid (BEVI). Het project zelf is geen risicovol bedrijf dat op korte afstand van (beperkt) kwetsbare objecten zoals woningen ligt. Het perceel ligt niet in het hoogtebeperkingengebied Schiphol.

Straling

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

Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is van toepassing op dit project. Op het project is de AMvB 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) van toepassing, omdat er niet meer dan 1500 woningen gebouwd worden. Het plan kan hierdoor zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor wat betreft de luchtkwaliteit zijn er dan ook geen belemmeringen voor het bouwplan.

Geurhinder

Er zijn geen wettelijke normen of grenswaarden voor de geurbelasting. Het geurbeleid van de gemeente Zaanstad is nog in ontwikkeling, waardoor er nog geen norm is voor de mate waarin geurhinder nog acceptabel is. Tot dat moment zullen voor de geurbelasting van bedrijven met een relevante geurverspreiding, in het kader van de vergunningverlening Wet milieubeheer, maatregelen ter beperking van de geurverspreiding worden voorgeschreven. Op de lange termijn mag dan ook verwacht worden dat de geuremissies van bedrijven zullen afnemen. Tot die tijd zullen de gevolgen van een mogelijke toe- of afname van het aantal geurgehinderden binnen de gemeente Zaanstad per situatie ingeschat worden. Het bouwplan betreft vervangende nieuwbouw en ligt niet binnen een geurcontour van geuremitterende bedrijven of bronnen in de omgeving.

Afval

In de afvalinzameling van de eengezinswoningen wordt voorzien door middel van klike's

Bodem

Ingevolge artikel 2.4.1 van de Bouwverordening Zaanstad is het verboden te bouwen op verontreinigde bodem. De aanvrager heeft de plicht om ingevolge artikel 2.4 lid d van het Regeling omgevingsrecht een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid over te leggen. Een dergelijke rapportage is bij de aanvraag om omgevingsvergunning overgelegd. Uit deze rapportage is gebleken dat de grond ter plaatse in zodanige mate verontreinigd is dat overeenkomstig de Wet bodembescherming sprake is van een geval van ernstige verontreiniging.

Vervolgens is een saneringsplan als bedoeld in artikel 39, lid 1 van de Wet bodembescherming ingediend. Op 31 oktober 2011 is ingestemd met het saneringsplan.

Flora en fauna

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning is een onderzoek gevoegd over de invloed die het project heeft op de flora en fauna. Uit de conclusie van het onderzoek blijkt dat het project voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan geen aspecten in zich heeft die een bedreiging vormen voor de flora- en fauna. Het milieuaspect flora- en fauna vormt daardoor geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Overige milieuaspecten.

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

Het project zal na ingebruikname geen lichthinder veroorzaken in woningen van omwonenden.

§ 7. Woonprogramma

Het nieuwbouwproject Bloemstraat is onderdeel van het herstructureringsgebied Rosmolenwijk. Het totale herstructurerings-plan omvat rond de 780 woningen. Delen van het herstructurerings-plan worden op dit moment herijkt. Het op dit moment actieve plan exclusief de herijkingsdelen omvat rond de 500 woningen. Volkhuysvestelijk wordt ingezet op een toename van middeldure- en dure huur en koopwoningen, verschuiving van kernvoorraad huur naar bereikbare huur, vervangen van kleinere woningen door grotere woningen voor gezinnen en het bouwen van woningen direct geschikt voor senioren door aanpasbaar te bouwen.

Het nieuwbouwplan Bloemstraat sluit aan bij de in het 'Toetsingskader woonprogramma Rosmolenwijk' beschreven uitgangspunten:

- Inzet op bouwen voor gezinnen en ouderen;
- Toevoegen van ruime eengezinswoningen;

Het ingediende plan voldoet qua oriëntatie op genoemde doelgroepen.

Wat betreft het eindbeeld voor de verdeling sociaal/markt voor de gehele Rosmolenbuurt wordt het bouwplan beoordeeld als onderdeel van alle opgeleverde en nog te bouwen projecten binnen het projectgebied. De door Parteen aangeleverde overzichten over de projecten laat zien dat de huidige invulling van het plan Bloemstraat dit ondersteunt, c.q. niet verstoort of aantast.

§ 8. Monumenten en archeologie

Het aspect monumenten is niet relevant in het onderhavige project.

Onderhavig perceel heeft de dubbelbestemming 'archeologisch waardevol gebied', ex artikel 21 van de planvoorschriften.

Archeologisch vooronderzoek heeft uitgewezen dat dieper dan 1 meter onder maaiveld mogelijk archeologische vindplaatsen liggen. Wanneer vanwege dit project dieper wordt gegraven dan 1 meter onder maaiveld is een archeologisch onderzoek verplicht. Dit is echter niet het geval.

Peilmaten in relatie tot archeologie en bodem

Met de aanvrager is een peil bovenkant vloer afgesproken van -0,05 NAP.

Aan de voorzijde sluiten het blok en de voortuinen goed aan bij het bestaande peil van de stoepen.

Aan de achterzijde zal het peil aflopen naar de gemeenschappelijke steeg tot -0,35 NAP. In de steeg zal de afwatering van de nieuwe schuurtjes en steeg geregeld worden door aanleg van een riool met kolken. Het peilverschil met de bestaande tuinen grenzend aan de steeg zal maximaal 20cm zijn (tuinen 20cm lager dan steeg). Dit is een acceptabel verschil.

Om de archeologische vindplaatsen niet te verstoren mag er niet dieper dan 1 meter afgegraven worden. In verband met de bodemgesteldheid dient er een leeflaag van 1 meter aangelegd te worden.

Om het hierboven beschreven peil te bewerkstelligen zal dus grond afgegraven moeten worden om die leeflaag van 1 meter te bereiken. De afgravingen zullen echter nooit dieper dan 1 meter plaatsvinden zodat de archeologische vondsten te allen tijde beschermd zullen blijven.

Voor wat betreft archeologie zijn er dan ook geen belemmeringen voor het bouwplan.

§ 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, onder a, onder 3° Wabo wordt genomen, indien de aanvrager vooraf met het college (voorbereid door afdeling Grondzaken) een anterieure overeenkomst heeft gesloten. Ook kan een besluit op grond van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° Wabo worden genomen, indien kostenverhaal in het kader van de Grondexploitatiewet niet aan de orde is.

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst gesloten, om op die manier het kostenverhaal te effectueren.

§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wabo wordt het toenmalige projectbesluit (oud artikel 3.10 Wro) in gewijzigde vorm in de Wabo opgenomen, onder artikel 2.12, lid 1 sub a 3°. In de procedurebepalingen artikel 6.18 Bor, is bepaald dat ontwerp-omgevingsvergunningen die zien op het afwijken van een bestemmingsplan dienen te worden toegezonden aan provinciale en andere diensten, ten behoeve van overleg, zoals in artikel 3.1.1 de Bro is voorgeschreven.

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

Het college heeft conform dit beleid getoetst of het onderhavige besluit in aanmerking komt voor vooroverleg met de provincie. Dit is niet het geval. Wel is een kennisgeving van onderhavige aanvraag aan de provincie verzonden.

Rijk

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

Het onderhavige project raakt de hierboven genoemde belangen niet.

§ 11. Maatschappelijk draagvlak van het project

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

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

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

Na een uitgebreide voorbereidingsprocedure zijn in 2005 de plannen voor de herstructurering van de Rosmolenwijk vastgesteld en is een Samenwerkingsovereenkomst afgesloten met Parteon. In het bijbehorende Uitvoeringsplan zijn gedetailleerde afspraken gemaakt over onder andere de rolverdeling, de planning, het programma en de financiën. Ook is een Kwaliteitskaart vastgesteld met een uitgebreide beschrijving van de stedenbouwkundige uitgangspunten en ontwikkelrichting voor de Rosmolenwijk gegeven. Afgesproken is dat Parteon verantwoordelijk was voor de voorbereiding en uitvoering van de diverse projecten. De Bloemstraat vormt één van de projecten binnen de herstructureringsopgave. Vanaf de start van de herstructurering hebben de partijen die betrokken waren bij de vernieuwing van de Rosmolenwijk, waaronder een vertegenwoordiging vanuit de bewoners, gezamenlijk afspraken vastgelegd over het overleg in de wijk. Zo zijn onder meer afspraken gemaakt over de afstemming en communicatie met de wijkbewoners vertegenwoordigd in het Wijkoverleg Rosmolenwijk, het Platform Herstructurering Rosmolenwijk en de Stuurgroep Rosmolenwijk en daarnaast met Parteon en gemeente Zaanstad. Het project Bloemstraat past binnen het afsprakenkader en is positief ontvangen door de diverse vertegenwoordigingen.

§ 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 bouwen van 26 eengezinswoningen op de locatie Bloemstraat te Zaandam is een verantwoorde ruimtelijke ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo genomen worden.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan



tie 1:500

-  Bloknummer
-  Kavelnummer
-  Bestaande bomen
-  Straatverlichting

Plangrens

Kavelgrens/ Zaandam sectie I
Kadastraal nummer 6644

Nieuwbouw

Type	GBO	aantal
DS	112,5 m2	6
DSH	112,5 m2	2
DT1	112,5 m2	3
DTH1	112,5 m2	1
DT2	112,5 m2	1
DTH2	112,5 m2	1
M	105,4 m2	2
L	112,5 m2	3
LH	112,5 m2	2

BOU

Bloemst
project

Parteon PP
Postbus 22
1520 AA Wormer
opdrachtgever

Situatie

Onderdeel

1:500
schaal

werknr.

Inhoud van de voorschriften

Versie september 2006

Hoofdstuk I Inleidende bepalingen 3

Artikel 1	Begripsbepalingen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
Artikel 3	Anti-dubbeltelbepaling	11

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik 13

Artikel 4	Woondoeleinden (W)	13
Artikel 5	Woon- en Detailhandelsdoeleinden (WD)	15
Artikel 6	Woonwagens (WW)	17
Artikel 7	Tuinen (T)	18
Artikel 8	Erven (E)	19
Artikel 9	Garages en Bergplaatsen	21
Artikel 10	Gemengde Doeleinden (GD)	22
Artikel 11	Horecadoeleinden (H)	24
Artikel 12	Maatschappelijke Doeleinden (M)	26
Artikel 13	Bedrijfsdoeleinden (B)	27
Artikel 14	Park (P)	29
Artikel 15	Groenvoorzieningen (GR)	30
Artikel 16	Verkeersdoeleinden (V)	31
Artikel 17	Verblijfsdoeleinden (VD)	32
Artikel 18	Verblijfsdoeleinden groen (VDg)	33
Artikel 19	Water	34
Artikel 20	Primair Leidingen	35
Artikel 21	Archeologisch waardevol gebied (AW)	37
Artikel 22	Incidenteel Archeologisch waardevol gebied	38

Hoofdstuk III Algemene bepalingen 39

Artikel 23	Hoogteaanduidingen	39
Artikel 24	Algemene vrijstellingsbevoegdheden	40
Artikel 25	Gebruik van gronden en bouwwerken	41
Artikel 26	Algemene procedurevoorschriften	42
Artikel 27	Overgangsbepaling ten aanzien van gebruik	43
Artikel 28	Overgangsbepaling ten aanzien van bouwwerken	44
Artikel 29	Beperkingengebied Schiphol	45
Artikel 30	Strafbepaling	46
Artikel 31	Bijlagen	47
Artikel 32	Titel	48

Bijlagen:

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

Hoofdstuk I Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

plan

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

plankaart

de gewaarmerkte plankaart, nr. STED 3734, (bestaande uit 4 kaartbladen) waarop de bestemmingen c.a. van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

aan- en/of uitbouw

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

aan huis verbonden beroep

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

aan huis verbonden activiteit

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

achtergevel

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

antenne-installatie

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

archeologische waarde

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

bebouwing

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

bebouwingspercentage

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

indien op de plankaart binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak staat aangegeven, het (op de plankaart dan wel in de voorschriften) in procenten uitgedrukte deel van dat bouwvlak dat maximaal bebouwd mag worden.

bedrijf

onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming in de

vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

bedrijfsvloeroppervlak

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

bedrijfswoning of dienstwoning

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

bestemmingsgrens

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

bestemmingsvlak

een op de plankaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming.

bouwen

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

bouwgrens

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

bouwlaag

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

bouwperceel

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

bouwvlak

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

bouwwerk

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

bijgebouw

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

carport

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

cultuurhistorische waarde

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

dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

dakkapel

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

dakopbouw

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

detailhandel

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

detailhandel in volumineuze goederen

een detailhandelsbedrijf te onderscheiden in de volgende categorieën:

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

dienstverlening

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

erf

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

escortbedrijf

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

gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

geluidbelasting vanwege het wegverkeer

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

geluidbelasting vanwege een industrieterrein

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

geluidbelasting vanwege een spoorweg

de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke spoorwegverkeer

of op een bepaald spoorweggedeelte of een combinatie van spoorweggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder spoorwegen (zoals deze luiden ten tijde van de vaststelling van dit plan).

geluidgevoelige functies

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

geluidgevoelige gebouwen

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

geluidzoneringsplichtige inrichting

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

gestapelde woning

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

groothandel

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

hogere grenswaarde

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

hoofdgebouw

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

horecabedrijf

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

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

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

kantoor(ruimte)

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

kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van activiteiten zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie in de vorm van bij-

voorbeeld aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken.

Lijst van bedrijfstypen

de Lijst van bedrijfstypen die van deze voorschriften onderdeel uitmaakt.

maatschappelijke voorzieningen

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

nutsvoorzieningen

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

peil

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

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

voor gebouwen die in een dijk zijn gebouwd:

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

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

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

indien in of op water wordt gebouwd:

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

platte afdekking

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

prostitutie

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

prostitutiebedrijf

een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt.

recreatief medegebruik

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

seksinrichting

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

speeltoestel

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

stacaravan

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

Staat van Horeca-activiteiten

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

Utiliteitsbouw

het bouwen van fabrieken, kantoren, magazijnen, kazernes e.d.

verkoopvloeroppervlak (vvo)

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

voorgevel

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

voorkeursgrenswaarde

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

windturbine

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

woning

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

woongebouw

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

woonschip

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

woonwagen

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

zendmast

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

zomerseizoen

de periode van 1 april tot en met 31 oktober.

Artikel 2 Wijze van meten

1. Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

a. (bouw)hoogte van een bouwwerk
tussen het hoogste punt van het bouwwerk en het peil.

b. (bouw)hoogte van een woonwagen
tussen het hoogste punt van het dak van de woonwagen en het peil.

c. (bouw)hoogte van een woonschip
tussen het hoogste punt van het dak van het woonschip
(schoorstenen, antennes, technische voorzieningen en dergelijke niet
meegerekend) en de spiegel van het water waar het woonschip ligt.

d. (bouw)hoogte van een drijvende berging
tussen het hoogste punt van het dak van de drijvende berging en de
spiegel van het water waar de drijvende berging ligt.

e. goot- c.q. boeiboordhoogte van een bouwwerk
tussen de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak tot aan het peil;
indien zich aan enige zijde van het bouwwerk één of meerdere dak-
kapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt
dan 50% van de gevelbreedte (aan de achterzijde van een bouwwerk
meer dan 70%), is de goot c.q. het boeiboord van de dakkapel be-
palend.

f. breedte en lengte of diepte van een bouwwerk
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of
het hart van de scheidsmuren.

g. oppervlakte van een bouwwerk
tussen (de buitenste verticale projectie van) de buitenzijde van de
gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

h. inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer en de buitenzijde
van de daken, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de
scheidsmuren, erkers en dakkapellen daaronder begrepen.

i. afstanden
de kortste afstand tussen bouwwerken onderling alsmede van bouw-
werken tot de perceelsgrens gemeten vanaf elk deel van het bouw-
werk.

j. bruto vloeroppervlakte
binnen de gevels van het bouwwerk inclusief kolommen, trappenhui-
zen, gangen, liften en toiletten, waarbij de oppervlaktes van de di-
verse verdiepingen bij elkaar opgeteld moeten worden (of: gemeten
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de schei-
dingsmuren).

2. Bij de toepassing van dit artikel worden de volgende
ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing gelaten:

a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroon-
lijsten en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen (mits de
overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet
meer dan 0,5 m bedraagt);

- b. ventilatiekanalen, schoorstenen, liftkokers, zonnepanelen, trap-
penhuizen en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen (mits de
overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet
meer dan 0,5 m bedraagt);
- c. luifels, erkers, balkons en overstekende daken en andere
vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen (mits de
overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet
meer dan 0,5 m bedraagt).

Artikel 3 Anti-dubbeltelbepaling

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

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik

Artikel 4 Woondoeleinden (W)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Woondoeleinden (W) zijn bestemd voor:
 - a. wonen;
 - b. ter plaatse van de aanduiding "p" is op de begane grond tevens een praktijkruimte toegestaan.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. hoofdgebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, geldt dat de hoogte c.q. goot- of boeihoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 23 "Hoogteaanduidingen";

Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaatsing van bebouwing in verband met:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. een goede woonsituatie;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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 uitgeoefend.

Vrijstellingen

6. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 5 sub b tot een maximaal bruto vloeroppervlakte van 65 m², mits in de omgeving van de desbetreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat het parkeren ten behoeve van

de beroepsactiviteit zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden.

Procedure bij vrijstelling

7. Bij het verlenen van vrijstelling van het bestemmingsplan als bedoeld in lid 6, wordt de procedure gevolgd die is opgenomen in Artikel 26 "Algemene procedurevoorschriften".

Artikel 8 Erven (E)

Doeleindenomschrijving

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

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 - b. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
 - c. 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 50 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 hoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,25 m;
 - c. van aan de zijgevel van het bijbehorende hoofdgebouw gebouwde aan- en/of uitbouwen mag de hoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,25 m en de dakhelling niet meer graden bedragen dan de dakhelling van het bijbehorende hoofdgebouw;
 - d. de achterzijde van de aan- en/of uitbouw mag niet meer dan 3 m achter de bestaande achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw liggen;
 - e. van bijgebouwen mag de goot- of boeiboordhoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,25 m en de hoogte niet meer dan 4,5 m bedragen;
 - f. 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 niet meer mag bedragen dan de helft van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw met dien verstande dat de breedte tenminste 3 m mag bedragen;
 - 2) waarvan de achterzijde niet meer dan 3 m achter de bestaande achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw mag liggen;
 - g. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 23 "Hoogteaanduidingen";
 - h. de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 15m² en de hoogte niet meer dan 3 meter.

Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaatsing van bebouwing in verband met:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. een goede woonsituatie;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 21 Archeologisch waardevol gebied (AW)

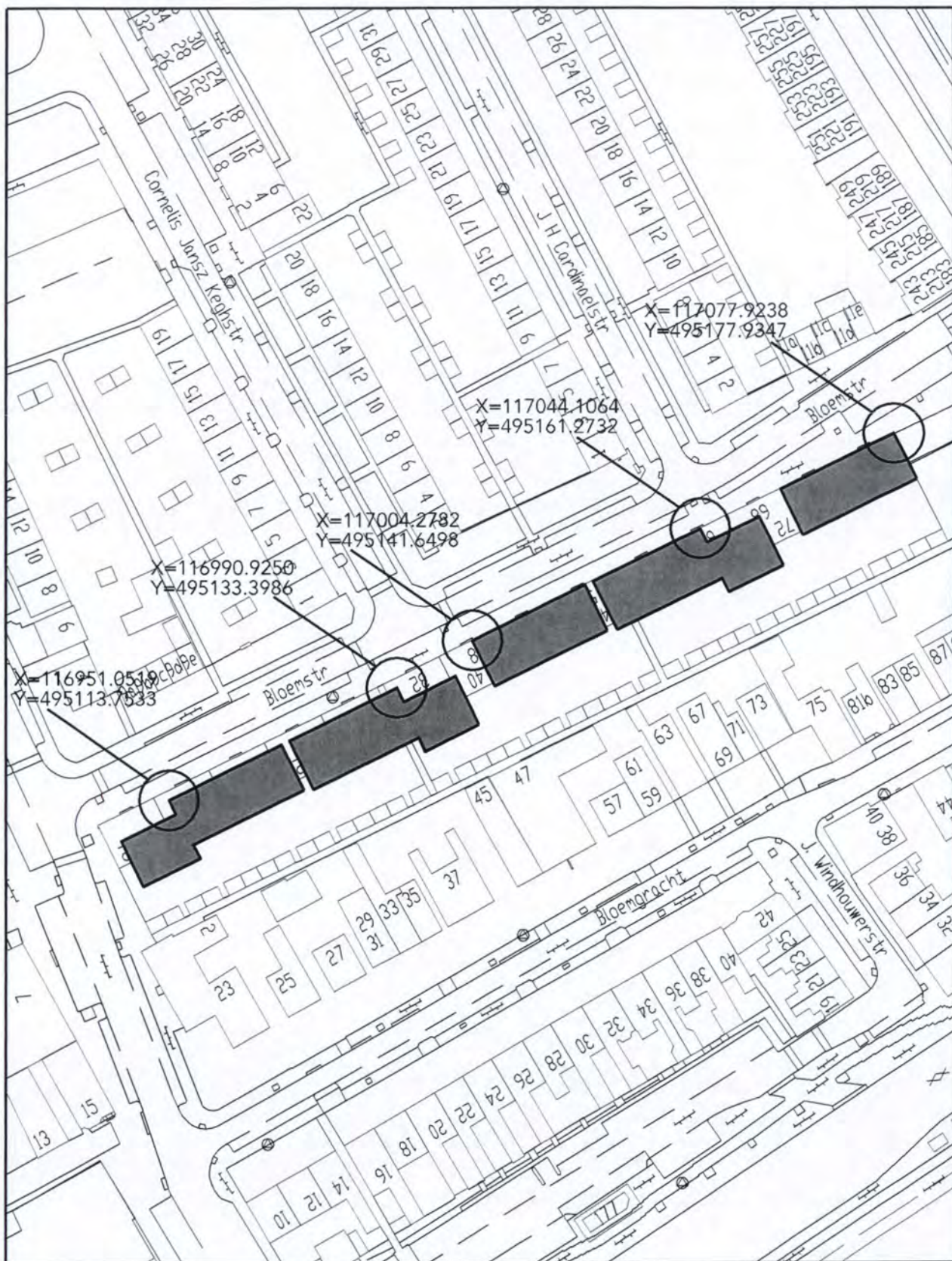
Doeleindenomschrijving

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

Aanlegvergunning

2. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op of in de als archeologisch waardevol gebied bestemde gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de voorschriften bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:
 - a. het ontgronden, afgraven en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
 - b. het graven van watergangen en waterpartijen;
 - c. het aanleggen van drainage;
 - d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur;
 - e. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 30 (landelijk gebied) / 50 (stedelijk gebied) cm, behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijk historische vindplaatsen wordt uitgevoerd.
3. Het in het voorgaande vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden die het uitvoeren van de volgende:
 - a. werken en werkzaamheden die het normale onderhoud of het normale grondgebruik betreffen;
 - b. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt.
4. De vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar de werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht, vaststaat dat geen onevenredige afbreuk aan de archeologische waarden wordt gedaan, dan wel dat afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden of de eventuele bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.
5. Alvorens omtrent een aanvraag om aanlegvergunning te beslissen, wordt de gemeentelijk archeoloog, om advies gevraagd.

Bijlage 2: nieuwe situatie



te bouwen 26 woningen

schaal 1 : 1000



Zaandam, 08-05-12