

Ruimtelijke onderbouw

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

Dossiernummer: O20111490

DIENST PUBLIEK

Sector Bouw- en Milieuvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht

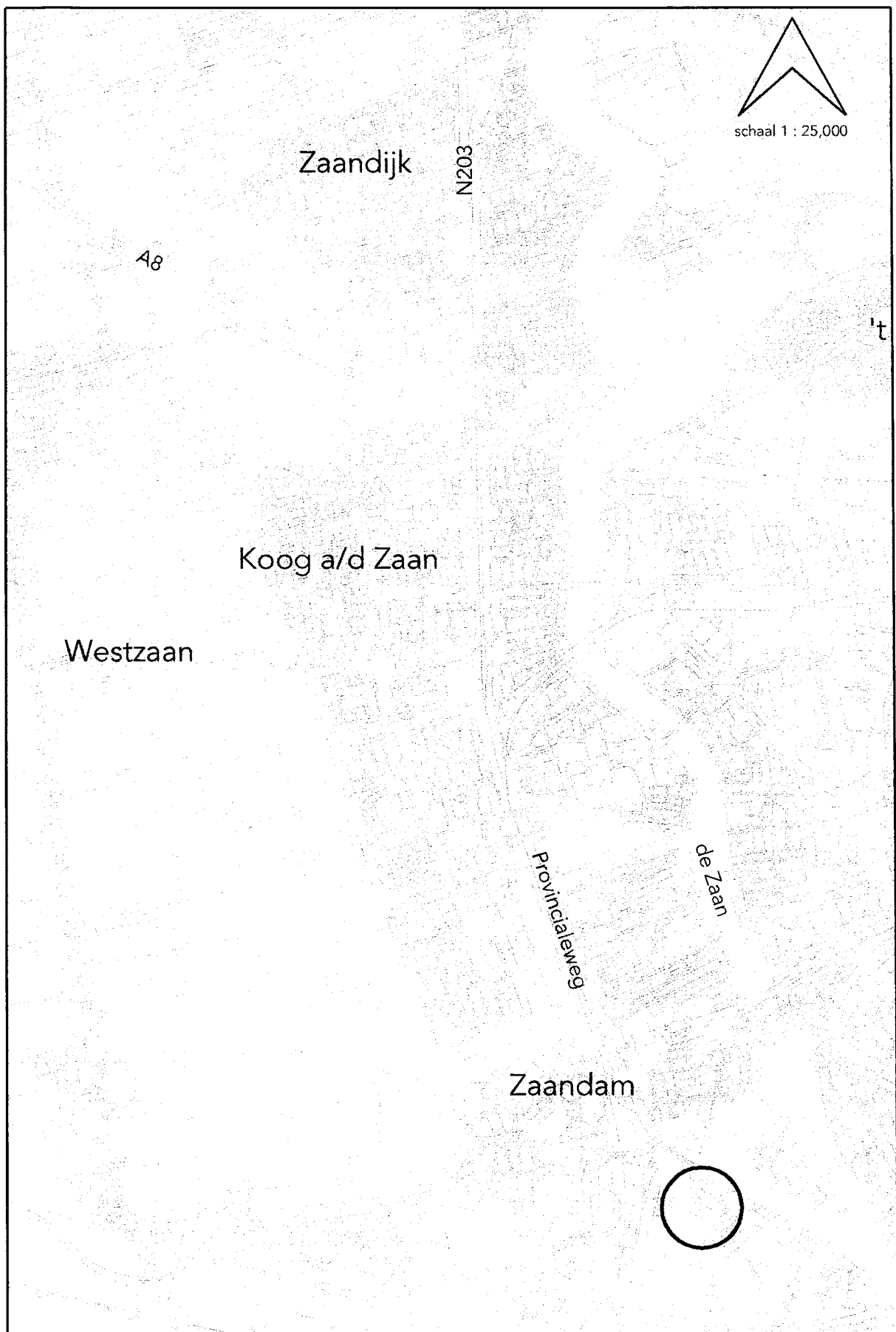
Stadskantoor, Ebbehout 29, 1507 EA Zaandam
Telefoon (075) 681 6608

januari / 2012

INHOUDSOPGAVE

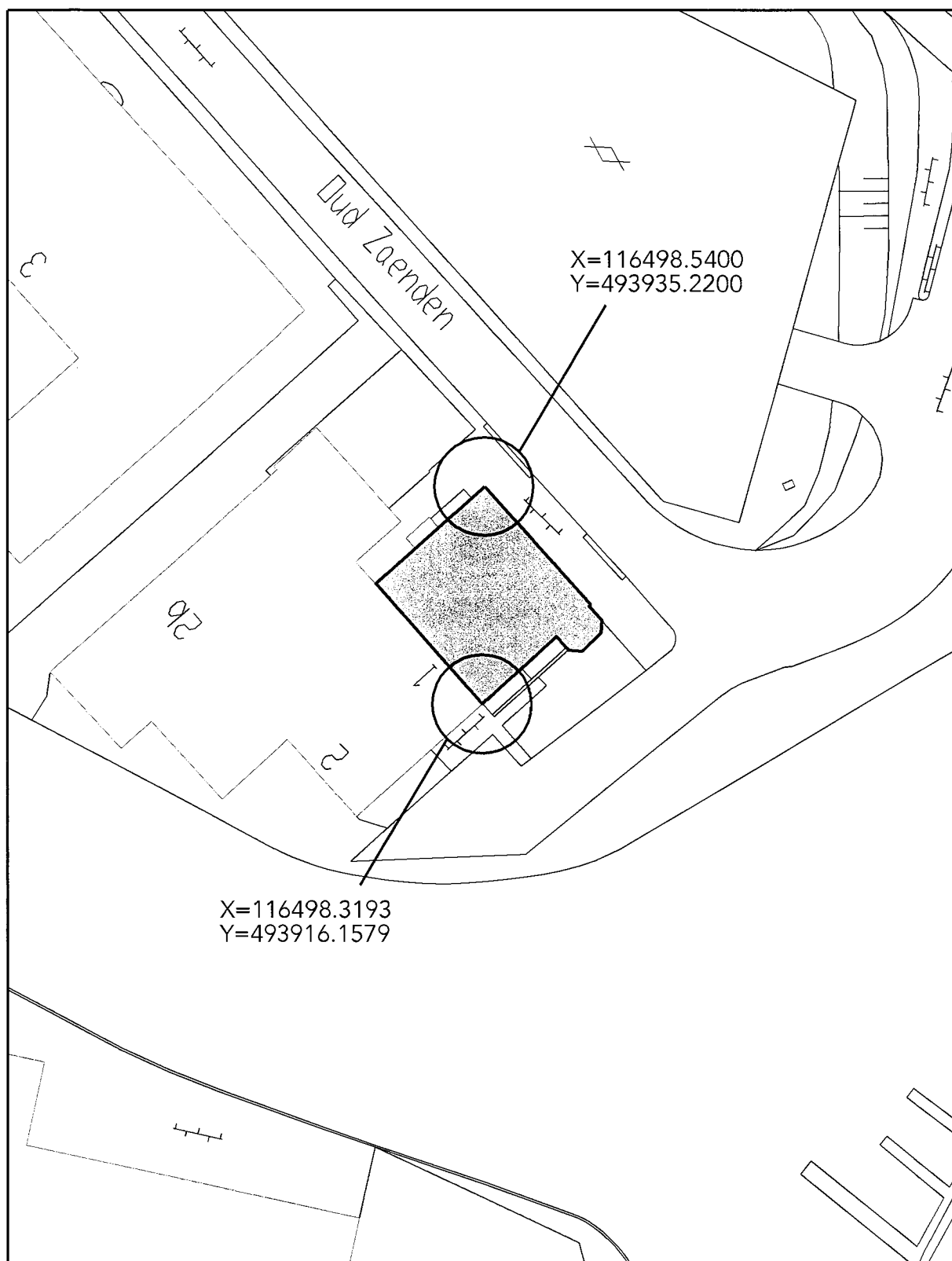
Overzichtskaart plangebied en omgeving	3
Geometrische plaatsbepaling	4
§ 1. Resultaat en doel	5
§ 2. Planologische regelgeving.....	5
§ 3. Het besluit tot afwijken van een bestemmingsplan	7
§ 4. Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010 ..	7
§ 5. Stedenbouwkundige aspecten.....	8
§ 6. Watertoets	9
§ 7. Milieuaspecten	10
§ 8. Archeologische monumenten	13
§ 9. Grondexploitatie	13
§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen.....	14
§ 11. Maatschappelijk draagvlak van het project	14
§ 12. Uitvoerbaarheid.....	14
§ 13. Conclusie	14
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	15
Bijlage 2: nieuwe situatie.....	18

Overzichtskaart plangebied en omgeving



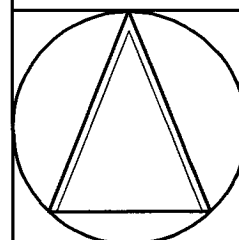
Ligging plangebied in omgeving

Geometrische plaatsbepaling



te wijzigen bestemming en aanpassen
van gevels etc.

schaal 1 : 500



Zaandam, 31-01-12

§ 1. Resultaat en doel

Omschrijving van het project

Het project betreft het wijzigen van de bestaande bestemming ten behoeve van de vestiging van een kinderdagverblijf en een bouwactiviteit voor het aanpassen van de gevels op de locatie Oud Zaenden 1 te Zaandam.

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 wijzigen van het de bestemming ten behoeve van een kinderdagverblijf en het aanpassen van de gevels op de locatie Oud Zaenden 1 te Zaandam.

§ 2. Planologische regelgeving

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

Structuurvisie

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

Provinciale ruimtelijke verordening

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

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening richt de verordening zich op de inhoud van bestemmingsplannen, van omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, omtrent de daarbij behorende toelichting of onderbouwing, alsmede omtrent de inhoud van beheersverordeningen.

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

Op het project het wijzigen van het de bestemming ten behoeve van een kinderdagverblijf en het aanpassen van de gevels op de locatie Oud Zaenden 1 te Zaandam, dat mogelijk wordt gemaakt met een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3°, is de PRVS van toepassing. Het gebied waarin dit project is gelegen wordt in deze Verordening aangewezen als 'Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)'. 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 'Werkgebied'. Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Zuiderhout' geldt en heeft hierin de bestemming 'Bedrijven en instellingen B' ex artikel 12. Het bestemmingsplan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 27 januari 1998. Het project is in strijd met de bestemming 'Bedrijven en instellingen B', omdat de als zodanig bestemde gronden aangewezen zijn voor het bouwen van bouwwerken voor bedrijven en instellingen met de functies die voor code B genoemd zijn in bijlage II, functielijst 'ZUIDHTB1' en 'ZUIDHTB2'. De aangevraagde functie wordt niet genoemd in de functielijsten. Een kinderdagverblijf wordt aangemerkt als een maatschappelijke voorziening. De bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen' is niet als zodanig in het geldende bestemmingsplan opgenomen.

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

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

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

Uit het voorgaande vloeit voort dat voor de onderhavige gewenste ontwikkeling een procedure tot afwijking van het bestemmingplan ex artikel 2.1.2, lid 1 sub a, onder 3° 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 11 oktober 2011 een positief advies afgegeven over het project. Het project is getoetst aan de gebiedgerichte criteria 9D plus gevelwijziging. Het project betreft het plaatsen van een hek op de achteruitbouw, het aanpassen van twee gevelpuien en het wijzigen van een raam in een deurkozijn, in overeenstemming met de aanwezige architectuur.

Zaans afwegingskader hoogbouw

Deze beleidsregel is niet van toepassing op het onderhavige project.

Groenstructuurplan

Deze beleidsregel is niet van toepassing op het onderhavige project.

Beleidsregels afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010

Het project past binnen de eisen die in dit beleid zijn gesteld. Voor de motivering hiervan verwijzen wij hierbij naar paragraaf 4.

Parkeernota

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

Conclusie

Het wijzigen van de bestemming ten behoeve van een kinderdagverblijf en het aanpassen van de gevels op de locatie Oud Zaenden 1 te Zaandam 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 project past in de beleidsregel onder punt 1, nu de aanvraag betrekking heeft op het realiseren van een kinderdagverblijf. Het project dient het algemeen belang. Het gevraagde is overigens niet in strijd met gemeentelijk beleid. In het kader van de belangenafweging dient het belang die met de uitvoering van het onderhavige bouwplan zijn gemoeid te prevaleren boven andere, daaraan tegengestelde belangen, om over te kunnen gaan tot een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan.

De bevoegdheidsverdeling college / raad.

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

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

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

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

2. Wel een verklaring benodigd

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

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

3. Overige

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

Voor het onderhavige project is een 'verklaring van geen bedenkingen' niet vereist omdat het voldoet aan de hierboven uiteengezette criteria, onder 3.

§ 5. Stedenbouwkundige aspecten

Gebiedsomschrijving

Het perceel Oud Zaenden 1 is gelegen op een bedrijfsterrein langs de Provinciale weg met over het algemeen vrij grootschalige bedrijven. Zo wordt het grootste deel van het terrein ingenomen door een bedrijf in bouwstoffen waaronder beton.

Het project ziet op de functiewijziging van een bestaand bedrijfspand waar op de verdieping een bedrijfswoning was gevestigd.

Bouwmassa en functie gerelateerd aan omgeving

Aangevraagd wordt het realiseren van een kinderdagverblijf (KDV) op het grootste deel van de eerste twee lagen. De benodigde buitenruimte wordt gerealiseerd op het achtererf en op een dakterras. Er worden tevens een aantal aanpassingen in de gevel voorgesteld.

Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaat er geen bezwaar, nu sprake is van een functiewijziging van een bestaand bedrijfspand.

Verkeersafwikkeling

Verkeerstechnisch is de schaal van het gebied en de (praktische) afwezigheid van woonfuncties zodanig dat direct rondom het kinderdagverblijf geen substantiële problemen te verwachten zijn, bijvoorbeeld ten aanzien van omgevingsoverlast, verkeersveiligheid etc. Dit zijn positieve zaken die vaak niet gelden voor de verschillende kinderdagverblijven in sommige woonbuurten.

De bereikbaarheid van het kinderdagverblijf verloopt via de kruising Oud Zaenden-Provincialeweg die het vrijliggende fietspad aan westzijde van de Provincialeweg kruist. Dit fietspad maakt deel uit van het snelfietspad waarvoor beleidsmatig in algemene zin geldt dat waar mogelijk veiligheids- en/of comfortverbeteringen worden nagestreefd die daardoor ook hun positieve weerslag op het gebruik van het

fietspad kunnen hebben. De realisatie van de fietstunnel onder de Zuidelijke Randweg is hier het meest duidelijke voorbeeld van. Bij het beoordelen van ruimtelijke ontwikkelingen met een (mogelijk) verkeerskundig gevolg voor kruisingen met het snelfietspad geldt om deze reden ook een kritische belangenafweging: de verkeerskundige belangen van het fietspad versus de economische/maatschappelijke belangen (hier een kinderdagverblijf). Positieve advisering om ontwikkelingen mogelijk te maken is het vertrekpunt tenzij bijvoorbeeld de verkeerskundige uitgangspunten teveel geweld wordt aangedaan. In de verkeerskundige beoordeling zijn deze relevante aspecten meegewogen.

De kruispuntvoorzieningen:

Oud-Zaenden - Provincialeweg is voorzien van een moderne verkeersregelininstallatie (ook met fietsaanmelding 'op afstand' middels detectielussen) zodat aan normale uitgangspunten van verkeersveiligheid en comfort wordt voldaan. De fietser heeft prioriteit in de regeling of kan dat met de aanwezige voorzieningen krijgen De plek op het snelfietspad-traject: de afstand tot de Hempont: De afstand tot het Hempont is zodanig dat in de verkeerskundige beoordeling de situatie als regulier wordt gezien. Verder weg van het Hempont vermindert de clustering en neemt ook evt. verkeersveiligheidsrisico's af (voorrang 'nemen' in de grote groep, evt. door rood fietsen etc.). Bij Oud-Zaenden is overigens behalve minder clustering ook al sprake van een duidelijke lagere fietsintensiteit dan bij de fietstunnel door het uitwaaien van fietsers richting Houthavenkade.

Parkeren

Op basis van artikel 2.5.30, lid 1 van de Bouwverordening Zaanstad 2008 moet, indien de omvang of de bestemming van een bouwwerk daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort. De huidige parkeereis baseert de Gemeente Zaanstad op de 'Parkeernota Zaanstad 2009'. Het parkeren dient in principe op eigen terrein te worden gefaciliteerd. Voor de berekening van de parkeernorm wordt uitgegaan van het totale vloeroppervlak van de hoofdfunctie.

Door de aanvrager is aangegeven dat het project een vloeroppervlakte heeft van 215 m². In het kinderdagverblijf kunnen tegelijkertijd 24 kinderen worden opgevangen door de begeleiders. Door de bestemmingswijziging binnen een bestaand pand is oud voor nieuw van toepassing bij de parkeertoets.

Voor een kinderdagverblijf bestaat enerzijds een parkeernorm van 0,9 parkeerplaatsen per 100 m² BVO (Parkeernota 2009). Anderzijds is het verkeerskundig gewenst om aanvullend een voorziening te hebben voor het wegbrengen en ophalen van de kinderen; de zogenoemde kiss+ride voorziening (K+R voorziening). Voor het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen, wordt voor de K+R voorziening uitgegaan van 0,11 parkeerplaats per kind. Daarbij is als uitgangspunt genomen dat de K+R voorziening slechts korte tijd in gebruik is, namelijk alleen voor het wegbrengen en ophalen van het kind.

In een nieuwe situatie zou dit alles tot 4,5 parkeerplaatsen inclusief K+R voorziening leiden. De aanvrager realiseert 2 parkeerplaatsen op eigen terrein en zal in het openbaar gebied, ter hoogte van het westelijke trottoir, een K+R voorziening voor 2 auto's realiseren. Omdat bij oud voor nieuw de oude parkeerdruk op openbaar gebied mag worden verdisconteerd is de parkeereis inclusief K+R voorziening 3,8 parkeerplaatsen. Afgerond dienen in totaal 4 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Het realiseren van de K+R voorziening op de openbare weg heeft tot gevolg dat het bestaande trottoir met een breedte van 3,8 meter over een afstand van 3 meter wordt versmald tot een breedte van 1,3 meter. De tekening met daarop aangegeven de K+R voorziening is ter beoordeling voorgelegd aan de afdeling Realisatie en Beheer. Op 19 december 2011 is een positief advies uitgebracht.

De conclusie is dat het project op voldoende wijze voldoet aan de parkeernorm.

§ 6. Watertoets

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

De gevolgen van het gevraagde voor de waterhuishouding zijn nihil, nu sprake is van een functiewijziging van een bestaand bouwwerk.

§ 7. Milieuaspecten

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

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

Ad. 1: Waarden in en buiten het plangebied

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

Ad 2: Milieukwaliteitseisen

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

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

Geluidhinder

Het project betreft het vestigen van een kinderdagverblijf in een bestaand bedrijfspand. Een kinderdagverblijf is geen geluidgevoelige object in het kader van het Wet geluidhinder. Een kinderdagverblijf is een bedrijfsfunctie waaraan regels zijn gesteld aan de geluidproductie buiten de inrichting in het Activiteitenbesluit Wet milieubeheer. Deze regels dienen om geluidgevoelige objecten zoals woningen en scholen enz. te beschermen tegen een te hoge geluidbelasting.

Uit de toetsing is gebleken dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het vestigen van een kinderdagverblijf. In de directe omgeving zijn geen woonbestemmingen. Op grond van de VNG boekje "Bedrijven en milieuzonering" 2009 geldt voor een dergelijke bedrijfsfunctie een potentiële milieubelasting afstand van 10 meter voor het aspect geluid. In dit geval wordt er voldaan aan deze afstand. De dichtstbijzijnde woning van derden liggen op meer dan 50 meter afstand.

De locatie voor het vestigen van het kinderdagverblijf ligt op het gezoneerde bedrijventerrein "Zuiderhoud". In de directe omgeving bevinden zich voornamelijk bedrijfsbestemmingen van categorie 1, 2, 3 en 4 bedrijfstypen.

Onderdeel van het project is dat er slaapkamers voor kinderen worden gerealiseerd. Op basis van de tekening blijkt dat deze in pandig in het midden van het bouwwerk zijn gesitueerd. Het geluidsniveau is in de slaapvertrekken niet hoger dan 33 dB en voldoet daarmee aan de geluidseisen.

Geurhinder

Een kinderdagverblijf is geen geuremitterende bedrijf die geuroverlast zou kunnen veroorzaken aan geurgevoelige objecten zoals woningen in de nabije omgeving. Het aspect geur vormt geen belemmering voor het project.

Luchtkwaliteit

Een goede luchtkwaliteit is een belangrijke voorwaarde voor een goed leefklimaat. Daarom zijn er strenge regels en worden ruimtelijke ontwikkelingen getoetst aan de normen in de Wet luchtkwaliteit. De kwaliteit van de lucht wordt in het algemeen afgeleid van de gehalten van een tweetal parameters, die van stikstofdioxide en fijnstof.

Het vestigen van een kinderdagverblijf zou door het emitteren van luchtverontreinigende stoffen een negatieve bijdrage kunnen leveren aan de voor de luchtkwaliteit gevoelige objecten in de nabije omgeving. Daarom is het vestigingsproject getoetst aan de Wet Luchtkwaliteit. De Wet Luchtkwaliteit kent enkele specifieke uitzonderingen. Uit de toets blijkt, dat door het project de luchtkwaliteit 'Niet in betekenende mate' negatief wordt beïnvloedt. Het aspect luchtverontreiniging vormt daarom geen belemmering voor het project.

Natuur

In de gemeente Zaanstad bevinden zich een aantal natuurgebieden (Natura 2000 gebieden), die, in het kader van de Natuurbeschermingswet '98, zijn aangewezen als beschermt natuurgebied. De bescherming beoogt de instandhouding van flora en fauna en de specifieke leefgebieden.

Uit de toets blijkt dat het project niet in of nabij een van de beschermde natuurgebieden ligt. Het milieuaspect Natuur vormt daardoor geen belemmering voor het project.

Flora en fauna

Een sloop, bouw- of aanlegproject kan negatieve gevolgen hebben voor de flora en fauna. In de Flora- en faunawet is bescherming van dier- en plantsoorten geregeld.

Uit de toets blijkt dat het project geen bedreiging vormt voor de flora- en fauna. Het milieuaspect flora- en fauna vormt daardoor geen belemmering voor het vestigen van een kinderdagverblijf in het aangevraagde gebouw.

Externe veiligheid

Na de ramp met vuurwerk in Enschede is er specifieke wetgeving ontworpen om gebeurtenissen zoals deze te voorkomen en/of de mogelijke gevolgen zo klein mogelijk te houden. De wetgeving kent een aantal omgevingen met invloedsgebieden die risico's met zich meebrengen: de opslag, het vervoer en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Voor Zaanstad zijn deze: risicovolle bedrijven (BEVI bedrijven) (waaronder ook windturbines), transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het Noordzeekanaal, via hogedruk aardgastransportleidingen. Voorts kent Zaanstad een veiligheid- en een beperkingengebied als gevolg vliegtuigbewegingen van en naar de luchthaven Schiphol.

Uit de toets is gebleken dat de locatie van het project niet binnen het invloedsgebied van een transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg, water of door buisleidingen en een bedrijf ligt. De locatie van het project ligt ook niet in het beperkingengebied van de luchthaven Schiphol voor wat betreft het aspect externe veiligheid.

Uit de toetsing is gebleken dat het externe veiligheid geen belemmering vormt voor het project.

Bovengrondse Hoogspanningsleidingen

Uit onderzoek is gebleken, dat het project niet gelegen is binnen een afstand van 119 meter aan weerszijden van het hart van een bovengrondse hoogspanningstracé. Omdat het project niet ligt in het invloedsgebied van hoogspanningsleidingen is toetsing aan dit aspect niet aan de orde.

Het aspect van elektromagnetische straling afkomstig van hoogspanningsleidingen vormt geen

belemmering voor het project.

UMTS- en GSM antennes

Uit onderzoek is gebleken, dat het project niet wordt gebouwd in strijd met de regels. De elektromagnetische straling afkomstig van UMTS- en GSM antennes vormt daardoor geen belemmering voor het project.

Afvalinzameling

Omdat het te realiseren object een bedrijfsfunctie betreft, zal het aspect afvalinzameling in de melding van het Activiteitenbesluit worden geregeld.

Ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten

De gemeente Zaanstad, gebruikt voor de beoordeling van vrijstellingen in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' (Wet ruimtelijke ordening), zo veel als mogelijk de systematiek van het boekje 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse gemeenten). Daarbij houdt zij rekening met de gebiedstypering waarin het bouw- of aanlegproject komt. Onderscheid wordt gemaakt in: rustige woonwijk, gemengd gebied (centrumgebied), een gebied met functiemenging, gezoneerde industrieterrein, bedrijventerreinen, recreatiegebied en natuurgebied. Het project ligt op voldoende afstand van woningen, zoals de richtafstand (acceptabele milieubelastingafstand) uit het boekje 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG uitgave 2009.

Een kinderdagverblijf heeft volgens VNG boekje een potentiële milieubelastingafstand van 10 meter voor het aspect geluid en 0 meter voor de overige aspecten. Daarmee valt de functie onder de milieucategorie 1 bedrijfstypen. Op grond van het VNG boekje heeft de functie een sbi -code 8623. Het project ligt op een bedrijventerrein. In een bedrijventerrein zijn categorie 1 bedrijfstypen algemeen toelaatbaar.

Uitgaande van de gebiedskenmerken is op de locatie het vestigen van een kinderdagverblijf mogelijk.

Ruimtelijke beperkingen als gevolg van luchthaven Schiphol

Als gevolg van opstijgende en landende vliegtuigen heeft het Rijk ruimtelijke beperkingen opgelegd aan omliggende gemeenten waaronder Zaanstad. De ruimtelijke beperkingen betreffen twee landelijke gebieden en een derde gebied met een hoogtebeperking. Een van de twee gebieden betreft in het Luchthaven Indelingen besluit de kleine strook die loopt over het zuiden van Assendelft, waarin beperkingen gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen als gevolg van het gevaar van incidenten met vliegtuigen. En een veel grotere contour die loopt over de landelijke en bebouwde gebieden van Assendelft, en Westzaan en een deel van de Achtersluispolder die ruimtelijke en bouwkundige beperkingen heeft opgelegd gekregen, is om de bewoners van deze gebieden te beschermen tegen geluidoverlast. De hoogtebeperking betreft een groot deel van het centrum en het daaronder meer zuidelijk gelegen industriegebied met een maximale hoogte van 150 meter.

Het project ligt net in het hoogtebeperkingengebied van luchthaven Schiphol. In dit geval wordt er voldaan aan de maximale hoogte van 150 meter. Het project vormt geen belemmering voor een goede ruimtelijke ordening.

Lichthinder

Beoordeling van lichthinder maakt deel uit van een omgevingsvergunning. Lichthinder kan bijvoorbeeld worden veroorzaakt door kassen met kunstverlichting, maar ook door de verlichting van sportvelden enz. Hiervoor zijn regels gesteld in het activiteitenbesluit Wet milieubeheer. Betreft het echter de ruimtelijke scheiding tussen de lichtbron en woningen, dan wordt de beoordeling gedaan op basis van een goede ruimtelijke ordening Wet ruimtelijke ordening.

Het aspect lichthinder – niet zijnde een onderdeel van een milieumelding in het kader van het activiteitenbesluit Wet milieubeheer – vormt geen belemmering voor het project.

Duurzaamheid en klimaat

In de ruimtelijke milieuvisie heeft de gemeente haar ambitie t.a.v. duurzame ruimtelijke ontwikkeling verwoord. De gemeente streeft op termijn een klimaat neutrale gemeente te worden. Zij wil dit bevorderen door duurzaam bouwen te stimuleren.

Het project vormt geen aandachtspunt voor duurzaamheidonderzoek.

Milieueffectrapportage (MER)

De Wet milieubeheer kent een aantal regels waaraan getoetst wordt, wanneer een Milieueffectrapportage een verplicht onderdeel is van een project.

Voor dit project is geen onderzoek nodig in het kader van de MER. Het milieuaspect van de 'MER' vormt geen belemmering voor het project.

Bodemkwaliteit

Ten behoeve van het verkrijgen van een bodemgeschiktheidsverklaring heeft de aanvrager een verkennend onderzoek NEN 5740 uitgevoerd en het rapport daarvan overgelegd. Wij hebben dit rapport beoordeeld en geconcludeerd dat er geen belemmering bestaat voor de afgifte van de omgevingsvergunning. Op 13 januari 2012 hebben wij een bodemgeschiktheidsverklaring afgegeven.

§ 8. Archeologische monumenten

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

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

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

Het project heeft geen betrekking op een gebied van archeologische waarde volgens het bestemmingsplan. Voor dit plan hoeven derhalve geen maatregelen met betrekking tot archeologie genomen te worden.

§ 9. Grondexploitatie

Een doel van de nieuwe Wro (inclusief de Grondexploitiewet (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 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 omdat het plan niet in strijd met het provinciale ruimtelijke beleid.

Nu sprake is van de wijziging van de bestemming van bestaande bebouwing is overig overleg niet gevoerd.

§ 11. Maatschappelijk draagvlak van het project

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

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

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

§ 12. Uitvoerbaarheid

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

§ 13. Conclusie

Het wijzigen van de bestemming ten behoeve van een kinderdagverblijf en het aanpassen van de gevels op de locatie Oude Zaenden 1 te Zaandam is een gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden.

Paragraaf 3 Handels- en bedrijfsdoeleinden

Artikel 12 Bedrijven (B)

Beschrijving in hoofdlijnen

1. Voor de toelating van bedrijven en instellingen gelden de uitgangspunten die in bijlage I vermeld zijn.

Voorschriften

2. De op de plankaart als zodanig bestemde gronden zijn aangewezen voor:
 - a. het bouwen van bouwwerken voor bedrijven en instellingen met de functies die:
 - voor code A genoemd zijn in bijlage II, functioneel 'ZUIDHT0A';
 - voor code B genoemd zijn in bijlage II, functioneel 'ZUIDHTB1' en 'ZUIDHTB2';
 - voor code C1 genoemd zijn in bijlage II, functioneel 'ZUIDHTC1';
 - voor code C2 genoemd zijn in bijlage II, functioneel 'ZUIDHTC2';
 - voor code C3 genoemd zijn in bijlage II, functioneel 'ZUIDHTC3';
 - b. de aanleg van de daarbij behorende verkeers- en groenvoorzieningen;
 - c. het bouwen van bouwwerken voor nutsbedrijven en de aanleg van de daarbij behorende verkeers- en groenvoorzieningen;
 - d. voor zover de gronden niet worden bebouwd, het aanleggen van erven waarop de in de Woningwet aangegeven bouwvergunningvrije bouwwerken mogen worden gebouwd.

De vestiging van inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder is uitgesloten.

3. De volgende eisen gelden:
 - a. de hoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
 - b. het bebouwingspercentage mag voor ieder bedrijfsterrein binnen het bebouwingsvlak niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
 - c. de hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 2,5 m zijn;
 - d. per bedrijf mag, waar dat op de plankaart middels een aanduiding is aangegeven, één dienstwoning worden gebouwd met een maximale inhoud van 500 m³;
 - e. de bruto vloeroppervlakte mag per bedrijf niet groter zijn dan:
 - 2500 m² in bestemmingsvlak met code B;
 - 2500 m² in bestemmingsvlak met code C1;
 - 5000 m² in bestemmingsvlak met code C2;
 - met dien verstande dat deze beperking van de bruto vloeroppervlakte geldt voor de industriële functies in de bij de codes behorende functioneelijken;
 - f. de bruto vloeroppervlakte van de horecafuncties in de bestemmingsvlakken met code A en code B mag per functie in totaal niet groter zijn dan:
 - 500 m² voor de functie restaurant SBI-code 67.11 DSOW-nr 3870;
 - 150 m² voor de functie cafetaria ea SBI-code 67.12 DSOW-nr 3880;
 - g. buiten het bebouwingsvlak mogen slechts andere bouwwerken en bouwvergunningvrije bouwwerken worden gebouwd;

- h. buitenopslag mag plaatsvinden tot een maximale hoogte van 3 m;
- i. voor het bouwen van bouwwerken voor nutsbedrijven en de aanleg van de daarbij behorende verkeers- en groenvoorzieningen, geldt dat:
 - a. de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
 - b. de breedte mag niet meer bedragen dan 2,7 m;
 - c. de inhoud mag niet meer bedragen dan 50 m³;
 - d. de hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 2,5 m zijn;
- j. de in de functielijsten in rubriek AFST genoemde minimale afstand dient ten opzichte van woningen in acht genomen te worden, met dien verstande dat een functie met een afstand 10 m ook toelaatbaar is in een gebouw vrijstaand van woningen;

4. Onverminderd het bepaalde in de leden 1 en 2 geldt het volgende voor de hieronder genoemde bedrijven of instellingen:

naam	SBI-code	functie	adres
Innovam Vastgoed	95.2.1	bedrijfsopleidingscentrum	P. Ghijsenlaan 1
IT's	65.95	detailh in elektronica	P. Ghijsenlaan 15A
CHB	62.2.1	grooth in auto-accessoires	P. Ghijsenlaan 29
Het IJzerhuis	66.11	detailh in metaalwaren	S. Spiersweg 3
Energiebedrijf	40.12.2	electricit.distributiestation	Oud Zaenden 3
Zaanse Betonmortel-			
centrale	32.53.2	betonmortelcentrale	Oud Zaenden 10
Stuwcoza	73.31	stuwadoorsbedrijf	S. Spiersweg 21
Norit	29.29.1	verwerking van aardolie-	
		en steenkoolprodukten	P. Ghijsenlaan 42
A.S.H.	62.91.3	autosloperij	P. Ghijsenlaan 10

- a. de bij de bedrijven of instellingen genoemde functie mogen worden uitgeoefend op het daarbij aangegeven adres;
- b. uitbreiding van de genoemde functie is toegestaan mits de milieubelasting als gevolg van de uitbreiding voldoet aan de milieubelastingaspecten, die gelden voor de functies genoemd in de functielijsten zoals die zijn aangegeven in bijlage I en overigens wordt voldaan aan de planologische uitgangspunten voor de betreffende deelgebieden.

5. Lid 4 is niet van toepassing nadat de in lid 2 genoemde functies zijn uitgeoefend.
6. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor de uitoefening van functies die niet in de onder lid 2 genoemde functielijsten zijn opgenomen maar die wat betreft planologische aanvaardbaarheid en hinder voldoen aan de uitgangspunten zoals bedoeld onder lid 1;

7. Bij het verlenen van vrijstelling ingevolge lid 6 moeten de procedureregels in acht worden genomen die zijn vermeld in artikel 16,
8. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de maatvoering van de bedrijfsontsluitingswegen en de plaatsing van bebouwing in verband met:
 - a. bezonning;
 - b. een evenwichtige situering ten opzichte van de bestaande bebouwing;
 - c. milieubelasting.

Bijlage 2: nieuwe situatie

