

Herontwikkeling winkelcentrum Westerwatering te Zaanstad

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van omgevingsvergunning
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Definitief

*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W nr. BV.0.22.11.16.7.9*

15 AUG 2012

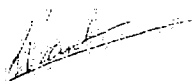
De Secretaris

Redema Consultants in opdracht van
Stichting Spoorwegpensioenfonds

Grontmij Nederland B.V.
Houten, 21 februari 2012

Verantwoording

Titel : Herontwikkeling winkelcentrum Westerwatering te Zaanstad
Subtitel : Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van omgevingsvergunning Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
Projectnummer : 306152
Referentienummer : 13/PN306152/FS/LV
Revisie : D5
Datum : 21 februari 2012

Auteur(s) : F. Sinoo en L. Vranken
E-mail adres : luuk.vranken@grontmij.nl
Gecontroleerd door : L. Vranken
Paraaf gecontroleerd : 
Goedgekeurd door : R. Jongenburger
Paraaf goedgekeurd : 
Contact : **Grontmij Nederland B.V.**
De Molen 48
3994 DB Houten
Postbus 119
3990 DC Houten
T +31 30 634 47 00
F +31 30 637 94 15
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Vigerend bestemmingsplan	4
1.3	Leeswijzer	5
2	Huidige situatie	6
2.1	Situering en begrenzing	6
2.2	Huidige inrichting	7
3	Beleidskader	9
3.1	Algemeen	9
3.2	Rijksbeleid	9
3.3	Provinciaal beleid	9
3.4	Gemeentelijk beleid	10
3.5	Conclusie beleidskader	11
4	Planbeschrijving	12
4.1	Algemeen	12
4.2	Nut en noodzaak	12
4.3	Toekomstige inrichting	13
5	Milieu- en omgevingsaspecten	16
5.1	Algemeen	16
5.2	Bedrijven en milieuzonering	16
5.3	Water	16
5.4	Natuur	17
5.5	Bodem	18
5.6	Archeologie	18
5.7	Verkeer en parkeren	19
5.8	Luchtkwaliteit	20
5.9	Geluid	20
5.10	Geur	22
5.11	Externe veiligheid	22
5.12	Milieueffectrapportage	22
6	Financiële uitvoerbaarheid	24
7	Procedure omgevingsvergunning	25
7.1	Algemeen	25
7.2	Vorbereiding	25
7.3	Besluitvorming	25
7.4	Beroep en hoger beroep	25
	Bijlage Luchtkwaliteit	26

1 Inleiding

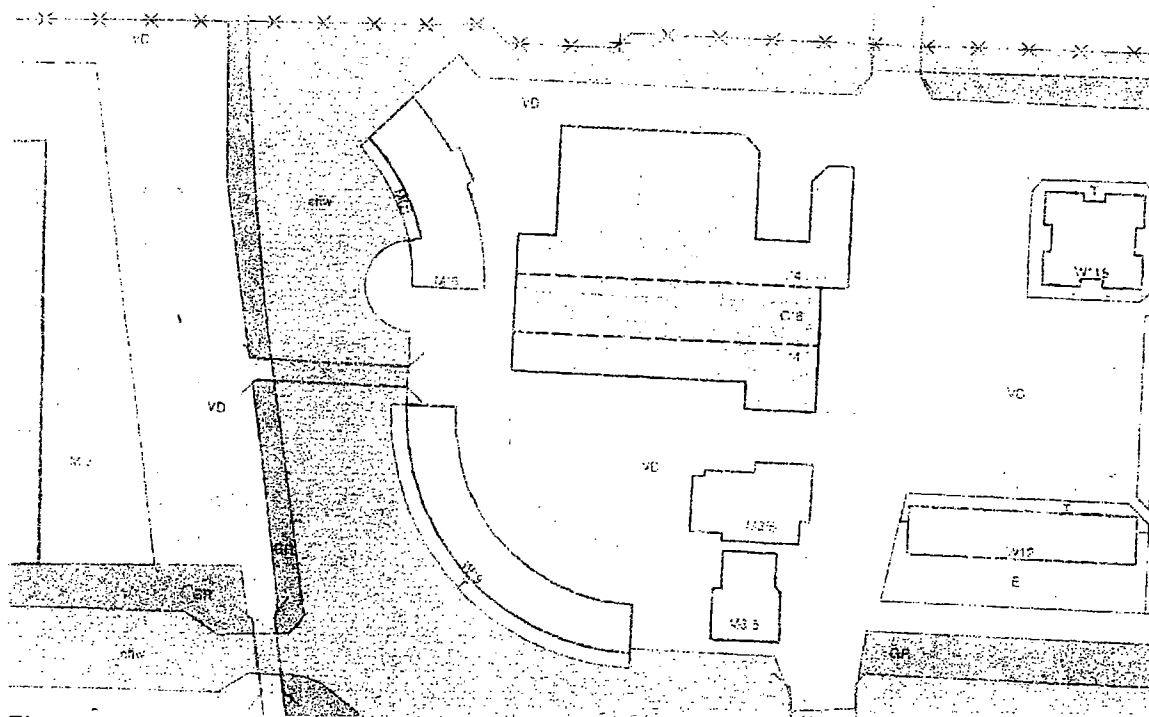
1.1 Aanleiding en doelstelling

Het winkelcentrum Westerwatering in Zaandam heeft als buurtcentrum een ruim verzorgingsgebied: de wijk Zaandam Nieuw West. Door de kleinschaligheid van het centrum dreigt dit echter in de toekomst niet meer aan te sluiten op de behoeften en daardoor tekort te schieten. Het winkelcentrum is in eigendom van Stichting Spoorwegpensioenfonds Beheer BV (SPF). SPF wil het winkelcentrum completer maken en kwalitatief verbeteren zodat dit centrum ook in de toekomst voldoende aantrekkelijk is. SPF heeft daarom plannen om het winkelcentrum te vernieuwen en uit te breiden. Tevens wordt het openbare gebied rond het winkelcentrum heringericht om een optimaal gebruik van de ruimte te bewerkstelligen.

Het vigerende bestemmingsplan voor dit gebied voorziet echter niet in de mogelijkheid voor uitbreiding van het winkelcentrum. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan, wanneer hier een goede ruimtelijke onderbouwing aan ten grondslag ligt. Voorliggend rapport vormt deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het besluitgebied is 'Bestemmingsplan Westerwatering', vastgesteld door de gemeenteraad van Zaanstad op 23 november 2006. In figuur 1.1 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven. In dit bestemmingsplan heeft het besluitgebied de bestemmingen 'Verblijfsdoeleinden' (VD), 'Maatschappelijke doeleinden' (M), 'Water' en 'Centrumdoeleinden' (C). De voorgenoemde uitbreiding van het winkelcentrum en herinrichting van de openbare ruimte past niet binnen de bestemmingsbepalingen en bestemmings- en bouwvlakken van het geldende bestemmingsplan.



Figuur 1.1 Uitsnede geldende bestemmingsplan 'Westerwatering'

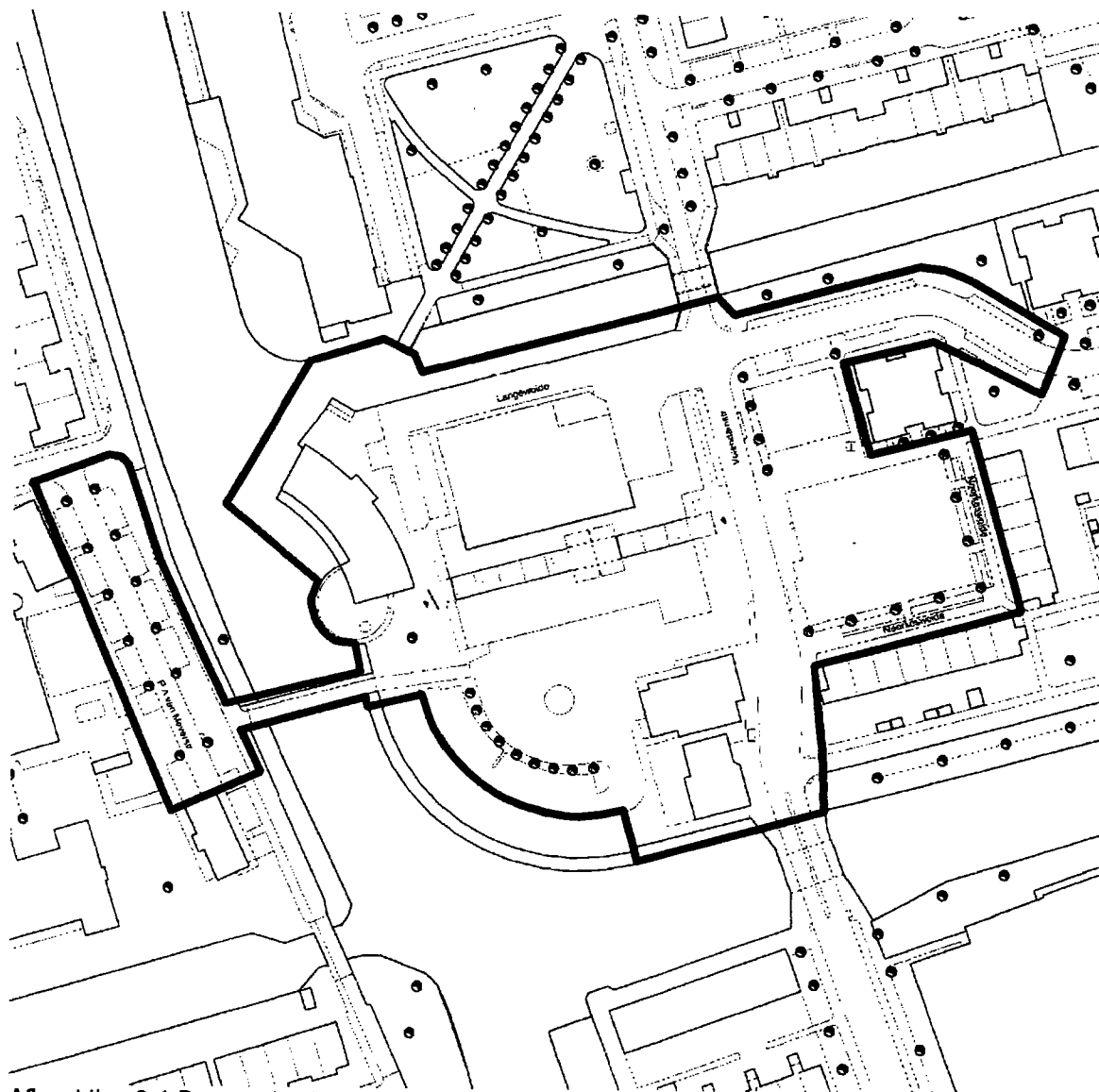
1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt een beschrijving van de huidige situatie van het besluitgebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt een planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 6 de financiële uitvoerbaarheid aan bod komt. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 de wettelijke procedure beschreven.

2 Huidige situatie

2.1 Situering en begrenzing

Het besluitgebied ligt aan de westzijde van Zaandam, in de wijk Zaandam Nieuw West. Het gebied wordt aan de oostzijde begrensd door het appartementencomplex en de woningen aan de Neerkesweide, aan de zuidzijde door woningen aan de Langeweide en door de waterloop. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door het terrein van de school en aan de noordzijde vormt de waterloop langs de Langeweide de begrenzing. In afbeelding 2.1 wordt de begrenzing van het besluitgebied weergegeven.



Afbeelding 2.1 Begrenzing besluitgebied

Door de gemeente Zaanstad worden ook de parkeerterreinen aan de west- en oostzijde van het besluitgebied heringericht. Hoewel de herinrichting van beide parkeerterreinen mogelijk is op grond van het geldende bestemmingsplan, vormen zij tevens onderdeel van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

2.2 Huidige inrichting

De huidige inrichting van het gebied is weergegeven op afbeelding 2.2. De Volendamstraat, ten oosten van het winkelcentrum, vormt de belangrijkste ontsluitingsroute voor het winkelcentrum. Dit is een doorgaande (auto)route door de wijk Nieuw West en tevens route voor de bus. Daarnaast is er voor langzaam verkeer een fiets- en voetgangersbrug die in westelijke richting over het water loopt richting de P.A. van Meverstraat.

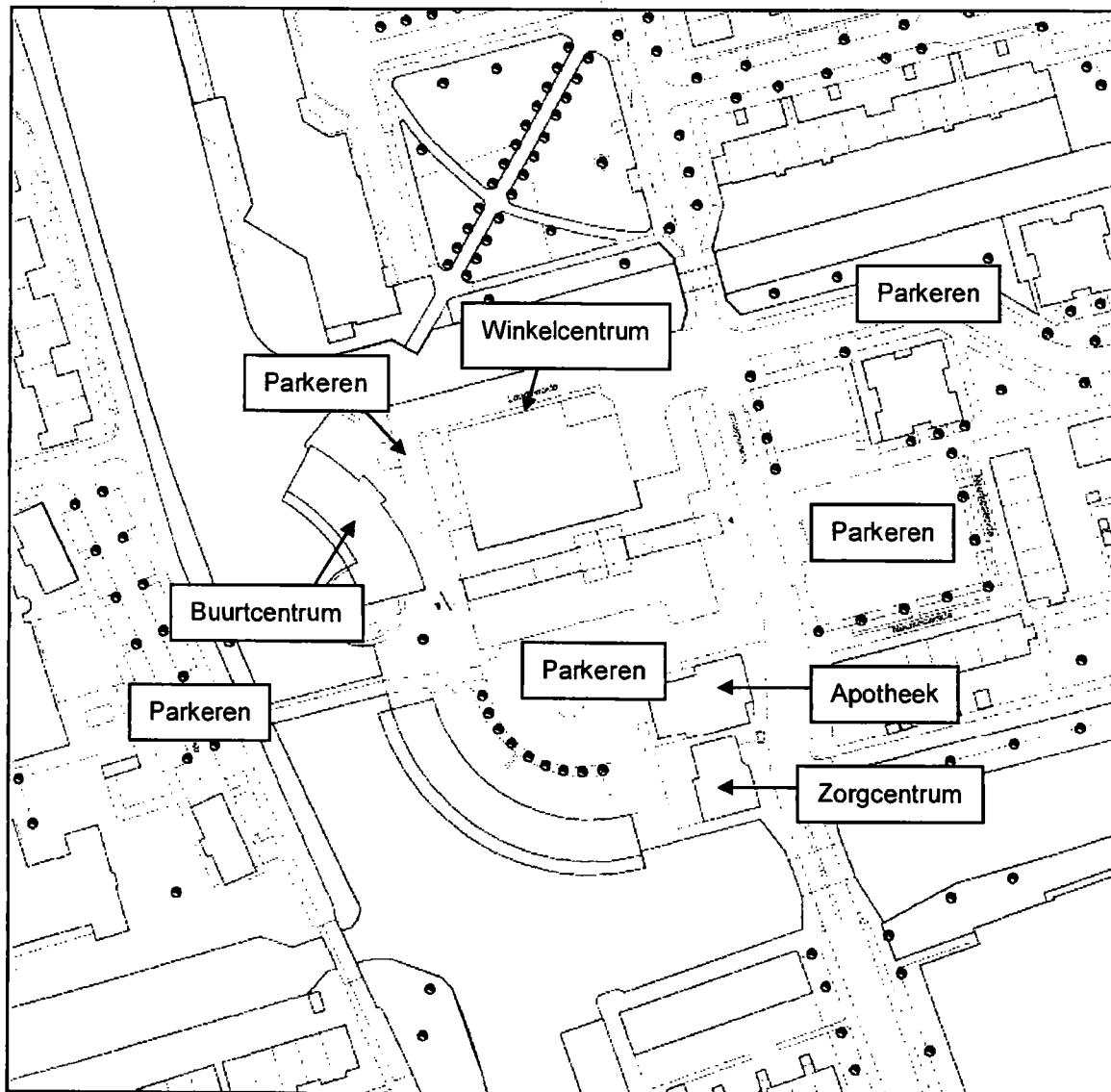
In het besluitgebied bevindt zich een winkelcentrum met 10 winkelunits. Het betreft een gebouw van één bouwlaag. De units worden hoofdzakelijk ontsloten via een interne passage. De hoofdingang van het winkelcentrum bevindt zich aan de Volendamstraat aan de oostzijde van het gebied. Aan de westzijde is, vanaf de Langeweide een tweede entree aanwezig.

Aan de zuidzijde van het besluitgebied is een apotheek en een zorgcentrum gevestigd. In het zorgcentrum worden diverse diensten aangeboden op het gebied van gezondheidszorg (GGD, consultatiebureau etc.) Aan de zuidwestzijde zijn elf woningen (drie bouwlagen) langs het water gesitueerd. In enkele van deze woningen bevindt zich op de begane grond ook een bedrijfsmatige functie, voornamelijk dienstverlening. Aan de westzijde van het besluitgebied is in de huidige situatie het buurtcentrum 'De Zeskanter' gelegen (twee bouwlagen), waarin ook een peuterspeelzaal is opgenomen.

Tussen het winkelcentrum en de woningen en de apotheek is het gebied ingericht met 36 parkeerplaatsen. Ten westen van het winkelcentrum, naast het buurtcentrum, zijn nog 10 parkeerplaatsen aanwezig en langs de Volendamstraat nog 4. Daarnaast zijn twee parkeervelden en nog een aantal parkeerplaatsen langs de Langeweide, ten oosten van de Volendamstraat aanwezig. Hier bevinden zich in totaliteit nog 93 parkeerplaatsen.

Ten westen van het besluitgebied, aan de ander kant van de fietser- en voetgangersbrug, is een school gesitueerd. Een deel van de verkeersstroom in het besluitgebied wordt veroorzaakt doordat ouders hun kinderen naar school brengen en van school ophalen. Bij deze school bevindt zich nog een parkeerterrein met 39 parkeerplaatsen.

Binnen het besluitgebied zijn in totaliteit dus 182 parkeerplaatsen aanwezig.



Afbeelding 2.2 Huidige inrichting besluitgebied

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de in het besluitgebied aanwezige functies.

Bestaande functies in besluitgebied		(bvo)
Totaal winkeloppervlakte bestaande situatie		2.102 m²
- waarvan supermarkt	1.180 m ²	
- overige winkels/horeca	922 m ²	
Apotheek		285 m²
Zorgcentrum Eveen		202 m²
Buurtcentrum De Zeskanter		840 m²
Parkeerplaatsen in besluitgebied		182 pp

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het, voor de voorgenomen ontwikkeling relevante, vigerende beleid op de verschillende bestuursniveaus uiteengezet. Achtereenvolgens komen aan de orde:

- rijksbeleid;
- provinciaal beleid;
- gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Tweede en Eerste Kamer der Staten Generaal hebben achtereenvolgens op 17 mei 2005 en 17 januari 2006 ingestemd met de Nota Ruimte¹. Deze nota bevat op hoofdlijnen de strategische visie op het ruimtelijke beleid op rijksniveau. Dit ruimtelijke beleid spitst zich toe op inrichtingsvraagstukken tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de Nota Ruimte zijn de volgende vier belangrijke thema's omschreven:

- versterken van de internationale concurrentiepositie;
- het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
- het borgen en versterken van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- het borgen van veiligheid.

Bij deze vier thema's horen onder andere het oplossen van ruimtelijke knelpunten, het leefbaar maken en houden van stad en land, met een economische vitaliteit. Tevens wordt aandacht besteed aan het behouden en versterken van natuurlijk, landschappelijk en cultureel erfgoed en het voorkomen van rampen.

In de Nota ruimte wordt het beleid voor detailhandel uiteengezet onder 'locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen'. Hierin wordt beschreven dat het doel van het locatiebeleid is het bieden van een goede plaats voor ieder bedrijf, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de kracht van steden en dorpen. Verder wordt gesteld dat ruimte- en bezoekersintensieve kantoren, winkels en andere voorzieningen bij uitstek passen in goed en veelzijdig bereikbare centra, waar ruimte is voor wonen, werken, winkelen en voorzieningen en die bij voorkeur ook per openbaar vervoer bereikbaar zijn. Functiemenging heeft hierbij de voorkeur. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt het bestaande winkelcentrum uitgebreid en geoptimaliseerd. Functiemenging blijft hierbij aanwezig: de woningen ten zuiden van het winkelcentrum blijven bestaan en de apotheek wordt binnen het gebied verplaatst. Ook is het gebied goed bereikbaar met het openbaar vervoer: aan de Volendamstraat aan de zuidoostelijke kant van het gebied is een bushalte aanwezig.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

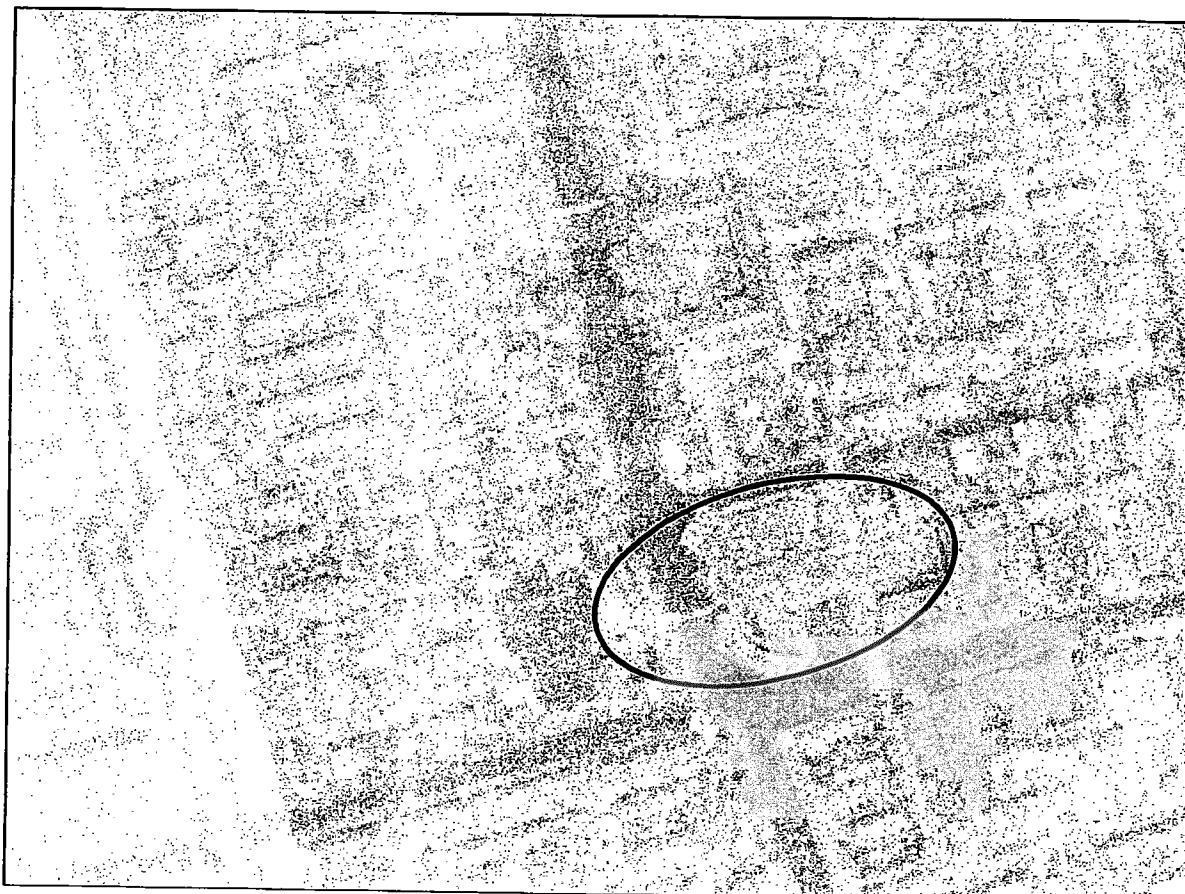
Op 21 juni 2010 is de Structuurvisie Noord-Holland 2040² vastgesteld. Hierin geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen.

1 "Nota Ruimte", ministeries van VROM, LNV en EZ, Den Haag

2 Structuurvisie Noord-Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid, vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland, 21 juni 2010

In de Structuurvisie wordt uiteengezet dat detailhandel een belangrijk onderdeel is van de economie van Noord-Holland. Detailhandel draagt daarnaast bij aan de leefbaarheid en toeristische aantrekkelijkheid van Noord-Hollandse steden. De Provincie Noord-Holland hecht aan de instandhouding van de hoofdwinkelstructuur en wil stedelijke detailhandel behouden en versterken. De provincie geeft in de structuurvisie aan dat detailhandel in de binnensteden belangrijk is voor de economie en bijdraagt aan de leefbaarheid en toeristische aantrekkelijkheid van Noord-Hollandse steden.

Volgens de Provinciale Verordening Structuurvisie, waarin het beleid uit de structuurvisie in regelgeving is vertaald, mag nieuwe verstedelijking of uitbreiding van verstedelijking alleen plaatsvinden binnen het bestaand bebouwd gebied. Detailhandel is een vorm van verstedelijking en mag daarom alleen binnen het bestaand bebouwd gebied (BBG) worden gerealiseerd. De begrenzing van het BBG is opgenomen op de kaart die bij de Verordening hoort. Op afbeelding 3.1 is een uitsnede van deze kaart ter plaatse van het besluitgebied weergegeven.



Grondgebied Provincie Noord-Holland  BBG*

Afbeelding 3.1 Uitsnede Provinciale Verordeningskaart Structuurvisie

Het onderhavige besluitgebied ligt binnen het door de provincie aangewezen bestaand bebouwd gebied.

Met de uitbreiding van het winkelcentrum wordt de bestaande detailhandel ter plaatse kwalitatief verbeterd, waardoor het winkelcentrum kan blijven bestaan en wordt versterkt. Hiermee voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan het provinciale ruimtelijke beleid zoals neergelegd in de provinciale structuurvisie Noord-Holland 2040.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie detailhandel

De gemeente Zaanstad heeft haar economisch beleid neergelegd in de economische structuurvisie Zaanstad 2030. Voor detailhandel is deze visie verder uitgewerkt in de Structuurvisie detailhandel. In deze visie wordt beschreven dat buurt- en wijkwinkelcentra te kampen hebben met een verouderde structuur en deze uit te kleine centra bestaat. Veel supermarkten zijn vol-

gens de visie eveneens aan de kleine kant. Verder wordt gesteld dat de bereikbaarheid en de parkeersituatie vaak niet optimaal is.

In de structuurvisie detailhandel wordt geconcludeerd dat herstructurering noodzakelijk is, maar dat de realisatie hiervan voor een groot deel afhankelijk is van marktpartijen. De gemeente heeft hierin slechts een 'voorwaarden scheppende' rol.

Met de vernieuwing en uitbreiding van het winkelcentrum Westerwatering wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten die in de structuurvisie detailhandel zijn opgenomen.

3.5 Conclusie beleidskader

Met de uitbreiding en herstructurering van het winkelcentrum Westerwatering wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten van het rijk en de provincie om detailhandel te behouden en te versterken binnen bestaand bebouwd gebied. Bovendien past de ontwikkeling binnen de uitgangspunten van de gemeente op het gebied van detailhandel.

4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

Het bestaande wijkwinkelcentrum Westerwatering wordt uitgebreid en vernieuwd. Hierbij wordt veel aandacht geschonken aan het openbare gebied, zoals ruimte voor voetgangers, fietsverkeer, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen. Van belang is dat er een aantrekkelijk en veilig gebied ontstaat. Dit hoofdstuk beschrijft de nieuwe inrichting van het winkelcentrum en het openbare gebied in en direct rondom het besluitgebied.

4.2 Nut en noodzaak

Zoals in hoofdstuk 1 al is beschreven, dreigt het huidige winkelcentrum in de toekomst niet meer aan te sluiten bij de behoeften van bewoners. Het winkelcentrum is te kleinschalig, waardoor het winkelende publiek in de toekomst zal kiezen voor grotere winkelcentra. Daarnaast is de huidige bebouwing en inrichting verouderd en niet voldoende representatief. De winkels zijn grotendeels naar binnen gekeerd, waardoor de uitstraling richting het openbare buitengebied minimaal is. Om het winkelcentrum ook in de toekomst aantrekkelijk te houden is herstructurering daarom noodzakelijk. Het plan voor uitbreiding van het winkelcentrum is een ruimtelijk wenselijke ontwikkeling. Ten opzichte van het huidige pand ontstaat er een eenduidiger massa en biedt de ontwikkeling kansen voor een kwaliteitsslag. Ook de openbare ruimte direct rond het winkelcentrum wordt eenduidiger en krijgt meer kwaliteit.

De gemeente Zaanstad heeft in 2001 de retailstructuur in beeld gebracht en deze vertaald naar beleidsaanbevelingen (Kolpron Consultants BV, 2001). In 2004 is dit beleidskader uitgewerkt naar concrete aanbevelingen voor dagelijks detailhandelbeleid op het niveau van buurtwinkelcentra³. Voor Zaanstad West, waar het winkelcentrum Westerwatering toe behoort, wordt geconcludeerd dat de winkelcentra Westerkoog en Westerwatering elkaar niet in de weg zitten. Het winkelcentrum Westerwatering ondervindt vanwege de geïsoleerde ligging maar zeer beperkte concurrentie. Winkelcentrum Westerkoog is het dichtstbijzijnde alternatief. Dankzij de openstelling van de busverbinding (buiten spitsuren) is dit winkelcentrum beter bereikbaar dan voorheen, maar nog altijd is sprake van een behoorlijke afstand tussen beide centra. Tevens concludeert het handboek dat in het verzorgingsgebied sprake is van onderbewikeling, met een omvang van 3.150 m² verkoop vloeroppervlakte (vvo).

In de wijk Nieuw West is ruimte voor toevoeging van 2.500 m² vvo aan supermarktmeters, te verdelen over de locaties Inverdan en Westerwatering. In Inverdan wordt rekening gehouden met een toevoeging van 1.500 m² vvo aan supermarkt. Voor Westerwatering resteert dan 1.000 m² vvo supermarkt toevoeging. Daarnaast is ruimte voor overige dagelijkse detailhandel zoals een groenteboer, een bakker of een slager.

Voorliggend initiatief voorziet in een uitbreiding van circa 1.800 m² bvo (circa 1.450 m² vvo) aan winkelcentrum. Het betreft zowel een uitbreiding van de supermarkt, uitbreiding en toevoeging van dagwinkels en horeca. De uitbreiding past dan ook ruimschoots binnen de berekende marktruimte en het detailhandelsbeleid van de gemeente Zaanstad. Om in de wijk Nieuw West een winkelcentrum op lange termijn te behouden, is een opschaling naar het winkeloppervlak zoals dat in Westerkoog aanwezig is, gewenst. Het plan voorziet daarin. Hierdoor zal in beide wijken een volwaardig buurtwinkelcentrum behouden blijven en wordt ontwrichting van de voorzieningenstructuur voorkomen.

³ Praktisch handboek dagelijkse detailhandel buurt- en wijkwinkelcentra Zaanstad, JongeHonden en Bodewes, 2004

4.3 Toekomstige inrichting

Op afbeelding 4.1 is de toekomstige situatie van het besluitgebied weergegeven. Het huidige winkelcentrum wordt richting het zuiden uitgebreid. De passage die overdwars, van oost naar west, door het gebouw heen loopt wordt richting het zuiden verplaatst, zodat deze in één lijn ligt met de fietsers- en voetgangersbrug, en daarmee een duidelijke entree ontstaat vanaf de westkant van het besluitgebied. Een deel van de winkelunits is, net als in de huidige situatie, georiënteerd op de passage. In de toekomstige situatie zullen ook winkels naar buiten toe worden gepresenteerd, wat een levendige uitstraling oplevert aan de west-, zuid- en oostzijde.

Binnen het winkelcentrum wordt de supermarkt vergroot en worden enkele nieuwe winkelunits gerealiseerd, waardoor een bredere branchering kan plaatsvinden. De bestaande apotheek aan de zuidzijde van het besluitgebied wordt verplaatst naar de noordwestkant van het gebied. Het zorgcentrum en het buurtcentrum verdwijnen uit het gebied en zullen elders in de gemeente worden teruggeplaatst. De elf woningen aan de zuidwestkant van het gebied blijven behouden. Aan de voorzijde van de woningen wordt het openbaar gebied opnieuw ingericht. Zo wordt de bestaande weg iets richting het noorden verschoven om plaats te maken voor parkeerplaatsen en een stoep voor de woningen. In onderstaand overzicht zijn de nieuwe functies in het besluitgebied weergegeven.

Toekomstige functies in besluitgebied		Bvo
Totaal winkelloppervlakte nieuwe situatie		3.923 m²
- waarvan supermarkt	2.108 m ²	
- overige winkels/horeca	1.805 m ²	
Apotheek en gezondheidscentrum		698 m²
Parkeerplaatsen in besluitgebied		188 pp

Rond het winkelcentrum vindt circulatie van het verkeer plaats: het gemotoriseerd verkeer kan in één richting rond het winkelcentrum rijden. Dit zorgt voor een betere doorstroom en minder lastige manoeuvres en faciliteert het 'kiss & ride' gedrag van ouders ten behoeve van de naastgelegen school. Daarbij is een veilige fietsroute van de Volendamstraat richting de school en vice versa gewaarborgd.

Rondom het winkelcentrum worden twee laad- en losplaatsen gerealiseerd, één aan de Volendamstraat en één aan de Lange Weide. De laad- en losplaats aan de Lange Weide is uitsluitend bedoeld voor de bevoorrading van de supermarkt. Het laden en lossen is voorzien direct aansluitend op de magazijningang van het gebouw. Een alternatieve locatie aan de Volendamstraat is eveneens afgewogen. Bevoorrading vanuit deze plek heeft als voordeel dat het vrachtverkeer niet rondom het winkelcentrum hoeft te rijden. Er zijn echter ook enkele nadelen. Zo is de afstand tot de magazijningang groter en zullen ook voorraden de stoep langs de Volendamstraat moeten kruisen. Bovendien staan de vrachtwagens op deze plek voor de etalages van de winkelunits. Zeker in combinatie met de tweede laad- en losplaats aan de Volendamstraat krijgt het winkelcentrum aan deze zijde niet de gewenste uitstraling. Daar komt bij dat de weg rondom het winkelcentrum, ook zonder vrachtverkeer van de supermarkt, toegankelijk moet zijn voor vrachtverkeer en de weg daar ook toe wordt ingericht. Om deze redenen heeft de locatie aan de Lange Weide de voorkeur.

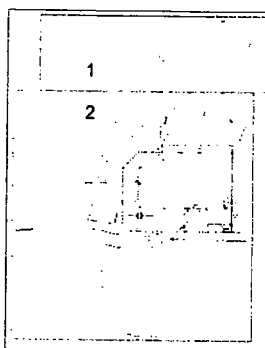
De tweede laad- en losplaats bevindt zich aan de Volendamstraat, direct ten zuiden van de passage. Vanuit deze plaats worden de overige winkels zo veel mogelijk bevoorraad. Op dit punt bevindt zich ook de entree tot de laad- en losgang die een groot deel van de winkelruimten verbindt.

Buitenruimte Westerwatering Voorlopig Ontwerp

Toekomstige situatie
Schaal 1:200 op A0 formaat



Overzicht kaarten

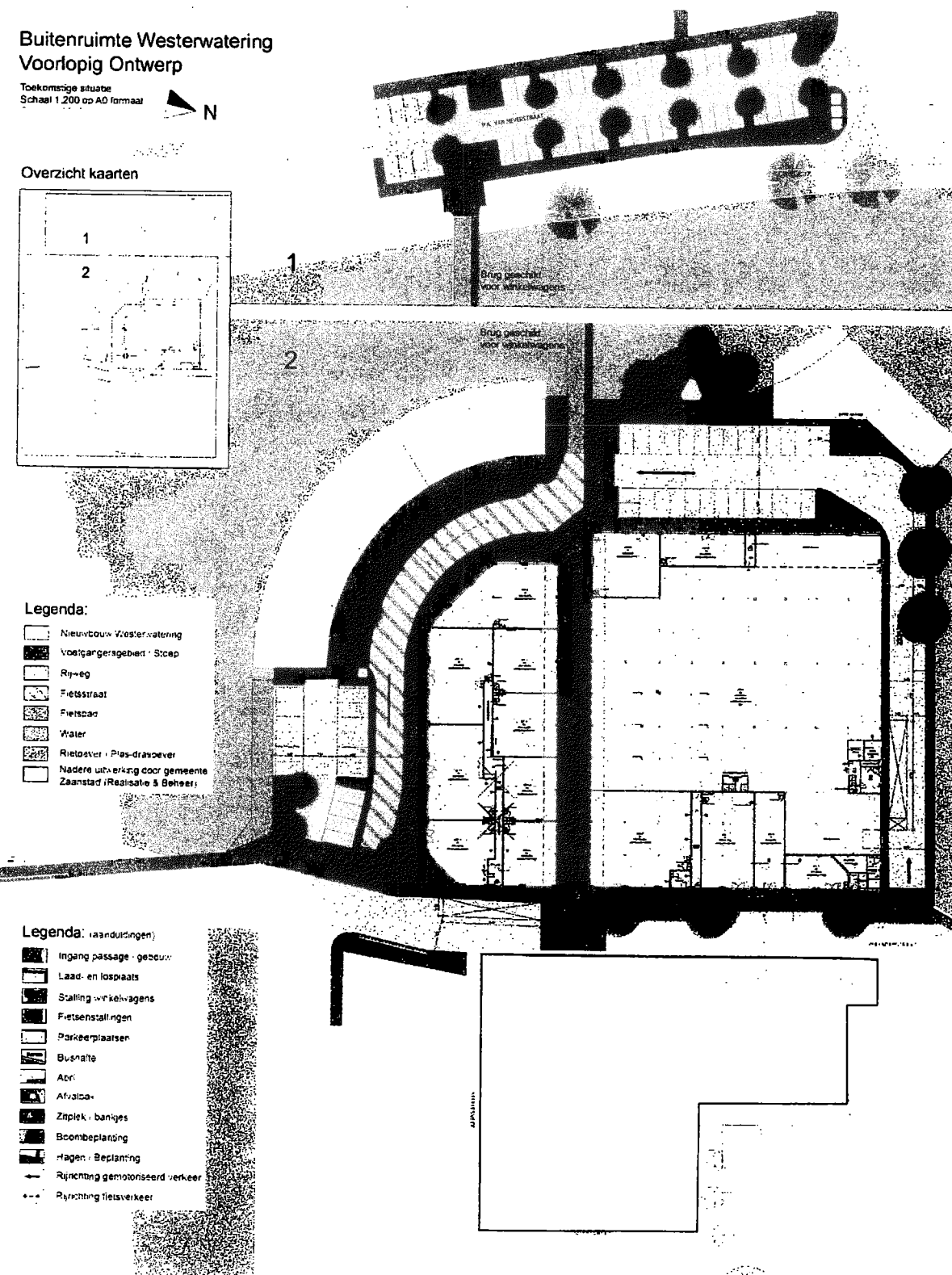


Legenda:

- Nieuwbouw Westerwatering
- Voetgangersgebied - Stoep
- Rijweg
- Fietsstraat
- Fietspad
- Water
- Rietstover - Plas-draspever
- Nadere uitwerking door gemeente Zaanstad / Realisatie & Beheer

Legenda: (aanduidingen)

- Ingang passage - gebouw
- Laad- en losplaats
- Stalling-winkelwagens
- Fietsenstallingen
- Parkeerplaatsen
- Bushalte
- Abri
- Afvalbak
- Zinplek - bankjes
- Boombeplanting
- Hagen - Beplanting
- Rijnrichting gemotoriseerd verkeer
- Rijnrichting fietsverkeer



Figuur 4.1 Toekomstige inrichting besluitgebied en omgeving

De groenstructuur in het plan maakt gebruik van de kwaliteiten in de omgeving. Het plan legt nadrukkelijk de relatie met het omliggende water. Bezoekers van het winkelcentrum zullen het water beter ervaren en er worden verblijfsplekken gecreëerd aan het water. Bij deze plekken zal ook groene kwaliteit worden toegevoegd in de vorm van bomen, maar bijvoorbeeld ook door water-/oeverbeplanting toe te voegen in het water, waardoor de harde kademuur verzacht wordt. Het overige groen dient ter begeleiding van de wegen en om de overgang tussen de omliggende woonfuncties en het winkelcentrum te verzachten. Dit sluit aan op de groenstructuren zoals die in andere delen van de Nieuw West voorkomen.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Algemeen

Verschillende milieuaspecten vormen input bij de uitbreiding en vernieuwing van het winkelcentrum. In dat verband dient bij de afweging van ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

In dit hoofdstuk wordt per thema beschreven wat de status is van het thema in het besluitgebied en welke gevolgen dit heeft voor de gewenste ontwikkeling.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

De gemeente Zaanstad gebruikt voor beoordelingen 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, editie 2009. Het bestaande winkelcentrum zal door de herontwikkeling ongeveer 28 meter opschuiven richting de woningen aan de Langeweide 148 tot en met 168. De afstand van het winkelcentrum na herontwikkeling ten opzichte van de genoemde woningen zal meer 10 meter gaan bedragen. Het betreft een gebied met functiemenging. Volgens de genoemde VNG brochure kunnen supermarkten en warenhuizen zich vestigen in een gebied met functiemenging, indien zij bouwkundig zijn afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies. Hiervan is sprake na realisatie van de herontwikkeling van het winkelcentrum en het bouwplan is conform de richtafstand volgens de brochure 'bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Het aspect ruimtelijke ordening vormt geen belemmering voor de herontwikkeling van het winkelcentrum.

5.3 Water

Als uitvloeisel van Europees en landelijk waterbeleid is voor ruimtelijke plannen een watertoets verplicht. De watertoets heeft als doel te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Voor de uitbreiding van het winkelcentrum is een waterparagraaf⁴ opgesteld. Deze is als bijlage bij de voorliggende ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hieronder worden de conclusies weergegeven.

Verhardingstoename

Bij toename van verhard oppervlak wordt regenwater sneller afgevoerd, waardoor de werking van het oppervlaktewatersysteem verslechtert. Om een goed functionerend watersysteem te garanderen is er een watercompensatieplicht voor de toename van het verhard oppervlak. In de huidige situatie is het plangebied volledig verhard. Door de herontwikkeling van het winkelcentrum vindt geen toename van verhard oppervlak plaats. Hierdoor bestaat er geen compensatieplicht en hoeft geen extra waterberging te worden aangelegd.

Rioolstelsel afvalwater

De herontwikkeling leidt tot een intensivering van het gebruik van het gebied. Uitgaande van 30 extra werknemers in het gebied, bedraagt de toename van afvalwater ca. 0,18 m³/h. Naar verwachting beschikt het bestaande DWA-stelsel over voldoende capaciteit om deze toename te verwerken en af te voeren.

⁴ Waterparagraaf Herontwikkeling Winkelcentrum Westerwatering, Grontmij Nederland BV, maart 2011

Rioolstelsel hemelwater

Hemelwater wordt conform de bestaande situatie op het hemelwaterriool geloosd, waarna het ten noordoosten van het plangebied op het oppervlaktewater afvoert. In verband met mogelijke verontreiniging en/of vergiftiging van afstromend water moet kritisch worden omgegaan met de toepassing van uitloobbare materialen zoals koper, lood en zink.

5.4 Natuur

De natuurwetgeving schrijft voor om, voorafgaand aan een ontwikkeling, een inschatting te maken van de natuurwaarden van het plangebied en mogelijke effecten hierop veroorzaakt door de voorgestane ontwikkelingen. Voor de beoogde uitbreiding van het winkelcentrum is een quick scan natuur⁵ uitgevoerd waarin een inschatting is gemaakt van de natuurwaarden van het besluitgebied en de mogelijke relaties die er liggen met de omgeving. Deze quick scan is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. In deze paragraaf worden de conclusies weergegeven.

Gebiedsbescherming

Binnen een straal van vier kilometer van het plangebied bevindt zich het Natura 2000-gebied Polder Westzaan. Binnen deze straal bevinden zich geen Beschermd Natuurmonumenten. Tussen het Natura 2000-gebied en het plangebied bevindt zich nog een brede strook met woningbouw. De voorgenomen ontwikkeling heeft vanwege de afstand en de bufferzone geen negatieve effecten binnen Polder Westzaan.

Het plangebied bevindt zich binnen de rode contour van het bestaande bebouwd gebied en bevindt zich buiten de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur en weidevogelleefgebied. In dit geval is er geen sprake van externe werking op de Ecologische hoofdstructuur en/ of weidevogelleefgebied en treden geen negatieve effecten op.

Soortenbescherming

Het plangebied bestaat grotendeels uit verhard oppervlakte van bestrating en bebouwing. Binnen het gebied zijn nog enkele groenvakken aanwezig. Deze bieden echter geen geschikt biotoop voor (zwaar) beschermde plantensoorten. Uit de geraadpleegde bronnen zijn geen waarnemingen bekend van beschermde plantensoorten binnen het plangebied. Gezien de inrichting van het terrein en het beheer hiervan worden hier geen (zwaar) beschermde plantensoorten verwacht.

Binnen het plangebied en de directe omgeving hiervan kunnen vleermuizen voorkomen. De te slopen bebouwing (apotheek, zorgcentrum en De Zeskanter) bieden in potentie geschiktheid voor verblijf van vleermuizen. Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen van vleermuizen bij mogelijke invliegopeningen waargenomen. Het winkelcentrum is wellicht geen ideaal leefgebied/ vaste verblijfplaats, maar er worden toch regelmatig gewone dwergvleermuizen aangetroffen in dergelijke winkelcentra. Zekerheidshalve dient hier daarom aanvullend vleermuizenonderzoek te worden uitgevoerd.

In het plangebied zijn geen nesten of holtes van jaarrond beschermde vogels aangetroffen en worden hier ook niet verwacht.

In de huidige situatie biedt het plangebied geen geschikt leefgebied voor de rugstreeppad er zal ten behoeve van de bouw ook geen zand worden opgebracht. In dit kader worden dan ook geen negatieve effecten verwacht.

Vleermuizenonderzoek

In een aanvullend vleermuizenonderzoek⁶ heeft een inventarisatie plaatsgevonden van zomer-, kraam-, paar-, zwerm- en winterverblijfplaatsen en vliegroutes en foerageergebied van vleermuizen. Tijdens de inventarisatie is met name aandacht besteed aan de vleermuizen welke gebruik maken van de bebouwing welke mogelijk wordt verbouwd of gesloopt. Het gaat hierbij om de apotheek, Eveanzorg, het buurtcentrum en het winkelcentrum zelf.

⁵ Quick scan natuur centrumgebied Westerwatering te Zaandam, maart 2011, Grontmij Nederland BV

⁶ Vleermuizenonderzoek winkelcentrum Westerwatering te Zaandam, december 2011, Grontmij Nederland BV

Er zijn geen vaste verblijfplaatsen binnen het werkgebied aangetroffen. Dit betekent dat de voorgenomen ontwikkeling, zonder ontheffing Flora- en faunawet kan worden uitgevoerd.

In het woonblok ten zuidwesten van het plangebied is wel een vaste verblijfplaats van een ruige dwergvleermuis waargenomen. Dit pand blijft echter behouden, in dit kader treden dan ook geen negatieve effecten op.

Tot slot zijn geen vaste vliegroutes en/of belangrijk jachtbiotoop binnen het plangebied aangetroffen. Het plangebied lijkt niet van belang voor de gunstige staat van instandhouding van de foeragerende vleermuizen. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen plannen niet leiden tot overtreding van verbodsbepalingen van Flora- en faunawet. Er hoeven in dit kader dan ook geen verdere procedures in gang te worden gezet.

Naast de sloop van de panden 1 en 2 en de herinrichting van het winkelcentrum, wordt tevens de buitenruimte opgeknapt. Achterstallig onderhoud en opslag wordt ingehaald en verwijderd. Het opknappen van de buitenruimte is niet van invloed op de gunstige staat van de vleermuizen.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen plannen geen overtreding van verbodsbepalingen van Flora- en faunawet tot gevolg hebben.

5.5 Bodem

Met betrekking tot milieuhygiënische bodemkwaliteit is de Wet bodembescherming van toepassing. Hierin is vastgelegd wanneer er sprake is van bodemverontreiniging en op welke wijze met verontreinigingen kan worden omgegaan. Wanneer een nieuwe functie aan een gebied wordt gegeven, moet worden getoetst of de bodem geschikt is voor deze functie. Ter plaatse van het besluitgebied is een verkennend bodemonderzoek⁷ uitgevoerd. Deze is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. In deze paragraaf worden de conclusies weergegeven.

Uit het onderzoek is gebleken dat in de puin- en steenhoudende bovengrond licht verhoogde gehalten aan kwik, PAK en minerale olie zijn aangetroffen. De puin-, steen- en sintelhoudende ondergrond bevat plaatselijk licht verhoogde gehalten aan kwik, lood, minerale olie, PAK en PCB. Het grondwater bevat licht verhoogde gehalten aan barium en zink.

De lichte verontreinigingen in de grond zijn waarschijnlijk te relateren aan de antropogene bijmengingen in de bodem. Gezien de relatief lage gehalten en de huidige c.q. toekomstige bestemming van de locatie is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek. Geconcludeerd wordt dat de aangetroffen bodemverontreinigingen vanuit milieuhygiënisch oogpunt zowel bij het huidige- als toekomstige gebruik geen belemmering vormen.

5.6 Archeologie

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (een wijziging van de Monumentenwet 1988) is geregeld dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Op de indicatieve kaart archeologische waarden wordt aangegeven of in een gebied een hoge kans bestaat op het aantreffen van archeologische waarden.

Het onderhavige besluitgebied heeft op deze kaart een lage trefkans op archeologische vondsten. Bovendien is het bodemarchief ter plaatse al verstoord door de huidige bebouwing, verharding en ondergrondse infrastructuur. Onderzoek naar archeologische waarden is daarom niet noodzakelijk.

⁷ Verkennend bodemonderzoek, augustus 2010, Search Ingenieursbureau BV

5.7 Verkeer en parkeren

Verkeersafwikkeling

Om na te gaan of de bestaande infrastructuur ter plaatse van het plangebied in voldoende mate geschikt is voor de voorgenomen ontwikkeling is een inschatting gemaakt van de toekomstige verkeersafwikkeling.

Uitgangspunten verkeersgeneratie

Bij de verkeerstoets zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- CROW publicatie 272 is als basis aangehouden.
- verkeersgeneratie voor winkelcentrum als geheel bepaald.
- schil rondom centrum als gebied.
- voor bevoorrading is uitgegaan van 10 motorvoertuigen in de huidige situatie en 20 in de toekomstige situatie.
- oriëntatie verkeer 50% richting zuiden en 50% richting noorden.

Berekening verkeersgeneratie

In tabel 5.1 is een schema opgenomen van de verkeersgeneratie in de huidige en toekomstige situatie.

Tabel 5.1 Verkeersgeneratie winkelcentrum huidige en toekomstige situatie

Huidig	Oppervlakte huidige situatie (bvo*)	Verkeersgeneratie huidige situatie	Toekomstig	Oppervlakte toekomstige situatie	Verkeersgeneratie toekomstige situatie
Totaal winkeloppervlak	2.102 m ²	963 mvt**/dag	Totaal winkeloppervlak	3.923 m ²	1.797 mvt/dag
Oppervlakte apotheek	285 m ²	117 mvt/dag	Oppervlakte apotheek en gezondheidscentrum	698 m ²	200 mvt/dag
Oppervlakte zorgcentrum	202 m ²	41 mvt/dag	-		
Oppervlakte buurtcentrum	840 m ²	235 mvt/dag	-		
Bevoorrading	10	10 mvt/dag	Bevoorrading	20	20 mvt/dag
Totaal		1.366 mvt/dag	Totaal		2.017 mvt/dag

* bvo = Bruto vloeroppervlak

**mvt = motorvoertuigen

Conclusie verkeersafwikkeling

Het huidige winkelcentrum en omgeving genereert circa 1.400 motorvoertuigen per gemiddelde weekdag. Het toekomstige winkelcentrum genereert circa 2.000 motorvoertuigen per gemiddelde weekdag. Dit is een toename van 600 motorvoertuigen. Dit extra verkeer zal zich verdelen over de aansluitende wegen. Met de verdeling van 50% naar het zuiden en 50% naar het noorden komt de maximale toename uit op 300 motorvoertuigen per dag. Het verkeer verdeelt zich eveneens over de dag. Met een spitsuuraandeel van 10% is de toename in een uur maximaal 30 motorvoertuigen in een uur. De verwachting is dat dit geen problemen op zal leveren voor de bestaande wegen.

Parkeren

De parkeerbehoefte van het nieuwe plan is in kaart gebracht⁸. De parkeerbehoefte voor het toekomstige winkelcentrum, inclusief de woningen/ bedrijven aan de Lange Weide 148 tot en met 168 en de woningen grenzend aan de parkeervoorzieningen Neerkesweide en Langeweide wordt geraamd op 180 parkeerplaatsen, waarbij de zaterdag maatgevend is. Op werkdagen ligt

⁸ Zaandam Westervatering, Parkeerbalans, ir Sj. Stienstra Adviesbureau Stedelijk Verkeer, 2007 en Zaandam Westervatering, Parkeerbalans Update oktober 2011, ir. Sj. Stienstra Adviesbureau Stedelijk Verkeer, 2011

de maatgevende parkeerbehoefte op 135 parkeerplaatsen. Rond de begin- en eindtijden van de school kan de parkeerdruk op de parkeervoorzieningen rond het winkelcentrum kortstondig oplopen tot maximaal 160. Op basis van de Parkeernota Zaanstad is de parkeereis op het maatgevende moment (koopavond) 170 parkeerplaatsen.

De toekomstige parkeercapaciteit rond het winkelcentrum bedraagt circa 150 parkeerplaatsen. Uitgegaan wordt van een parkeercapaciteit op de parkeervoorzieningen direct rond het winkelcentrum van 60 parkeerplaatsen, het parkeerterrein aan de Volendamstraat met circa 70 parkeerplaatsen en 19 parkeerplaatsen aan de Lange Weide. Bovendien is aanvullende parkeercapaciteit aanwezig in de directe omgeving die met de planontwikkeling beter benut worden. De brug tussen het besluitgebied en het parkeerterrein bij de scholen wordt geschikt gemaakt voor winkelwagens. Daardoor kan deze parkeervoorziening niet alleen voor personeel, maar ook voor winkelbezoekers volwaardig een functie vervullen als aanvullende parkeergelegenheid voor het winkelcentrum. Op dit parkeerterrein bevinden zich 39 parkeerplaatsen. Tijdens de piekmomenten van het winkelcentrum is het parkeerterrein vrijwel onbenut door de school, waardoor gecombineerd gebruik goed mogelijk is.

5.8 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit is neergelegd in de zogenaamde 'Wet luchtkwaliteit'. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

De realisatie van het plan valt niet binnen één van categorieën zoals genoemd in de Regeling NIBM. Voor het plan is daarom bepaald of het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit⁹. Deze notitie is opgenomen als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing. Voor de berekening is gebruik gemaakt van de NIBM-tool van Infomil. Uit de berekening blijkt dat de toename van de emissies voor NO₂ en PM₁₀ onder de 3%-grens van 1.2 µg/m³ blijft. Hieruit volgt dat als gevolg van het plan de luchtkwaliteit niet in betekende mate verslechtert. Op basis hiervan hoeft een verdere toetsing niet plaats te vinden. Dit aspect vormt daarom geen belemmering voor de uitbreiding en vernieuwing van het winkelcentrum.

5.9 Geluid

Langs alle wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/u-gebieden. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidgevoelige functies binnen de geluidszone van een weg of spoor, of bij de aanleg van een nieuwe zonerings-

⁹ Notitie NIBM winkelcentrum Westerwatering, Grontmij, 1 september 2011

plichtige (spoor)weg dient de geluidbelasting aan de gevel van de te ontwikkelen functie aan bepaalde wettelijke normen te voldoen.

De beoogde ontwikkeling omvat geen ontwikkeling van nieuwe geluidgevoelige functies en voorziet niet in de aanleg van nieuwe zoneringsplichtige wegen.

Uit oogpunt van een zorgvuldige ruimtelijke ordening is de geluidbelasting afkomstig van het winkelcentrum berekend¹⁰. Ook zijn de geluidbelastingen van de huidige situatie vergeleken met de toekomstige situatie. De geluidbelastingen worden vervolgens gescoord aan de hand van de GES-Methodiek (Gezondheids effect screening) van de GGD-Nederland "Gezondheids-effectscreening Stad & Milieu. Handboek voor een gezonde inrichting van de woonomgeving versie 1.5 van juli 2010".

Op basis van het onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Wanneer gekeken wordt naar de milieukwaliteitsmaat binnen het plangebied dan is er op punten sprake van een zeer matige kwaliteit volgens de GES-Methodiek. In de huidige situatie is de geluidbelasting maximaal 62 dB(A) (zeer matig). De geluidbelasting in de toekomstige situatie is maximaal 64 dB(A), eveneens een zeer matige milieukwaliteit volgens de GES Methodiek.
- Door het initiatief neemt de geluidbelasting op de omgeving in de toekomst toe. De gemiddelde toename van de geluidbelasting bedraagt 1,95 dB(A).
- Het initiatief leidt er toe dat er een kleine verschuiving plaats vindt van het aantal gehinderden naar de slechtere geluidklassen.
- De optredende piekgeluidniveaus als gevolg van de activiteiten rond het winkelcentrum bedragen maximaal 80 dB(A). Dit wordt met name veroorzaakt door het rijden van de vrachtwagens, en personenwagens en winkelwagens. Ook in de huidige situatie worden de piekgeluidniveaus veroorzaakt door het rijden van de vrachtwagens, winkelwagens en personenwagens. De piekgeluidbelasting in de huidige situatie bedraagt maximaal 82 dB(A).
- Het treffen van maatregelen in de vorm van stille winkelwagens en het asfalteren van het parkeerterrein zorgt voor een lichte verbetering van de geluidniveaus.

Binnen het plangebied is in de toekomstige situatie sprake van een hoge etmaalgemiddelde geluidbelasting en is er sprake van hoge piekgeluidniveaus. Echter dit is niet veel anders dan al in de huidige situatie het geval is. Op de gehanteerde beoordelingspunten is de toename gemiddeld 1,95 dB(A). Het bevoegd gezag acht deze geluidbelasting aanvaardbaar voor deze situatie.

Voor de supermarkt is separaat akoestisch onderzoek verricht, om de toetsen aan het activiteitenbesluit¹¹. Het onderzoek concludeert:

- Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau voor de representatieve bedrijfssituatie vanwege de Albert Heijn bedraagt maximaal 50 dB(A) etmaalwaarde. Hiermee is de geluidbelasting niet hoger dan de grenswaarde van 50 dB(A) uit het activiteitenbesluit.
- In de representatieve bedrijfssituatie treden er enkel piekgeluidniveaus op ten aanzien van laad en losactiviteiten. Laad en losactiviteiten in de dagperiode zijn uitgezonderd van toetsing.
- In de nachtperiode blijven de piekgeluidniveaus beperkt tot 59 dB(A), waarmee voldaan kan worden aan de grenswaarde.
- Ten aanzien van de indirecte hinder geldt dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden. De maximaal berekende waarde bedraagt 57 dB(A) etmaalwaarde. Hiermee wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare grenswaarde van 65 dB(A).

¹⁰ Winkelcentrum Westerwatering, akoestisch onderzoek industrielawaai in het kader van de RO procedure, Grontmij, december 2011

¹¹ Albert Heijn winkelcentrum Westerwatering te Zaandam, akoestisch onderzoek industrielawaai, Grontmij, februari 2012

5.10 Geur

In het winkelcentrum kunnen geuremitterende inrichtingen, zoals een snackbar of een restaurant, zich vestigen. In het Activiteitenbesluit is het volgende opgenomen:

“Bij het bereiden van voedingsmiddelen worden ten behoeve van het voorkomen dan wel voor zover dat niet mogelijk is het tot een aanvaardbaar niveau beperken van geurhinder de bij ministeriële regeling te bepalen maatregelen toegepast.”

Indien deze maatregelen worden toegepast is het de verwachting dat er geen geurhinder zal optreden. Hieruit blijkt dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de herontwikkeling van het winkelcentrum.

5.11 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water;
- vervoer van gevaarlijke stoffen via leidingen.

Bij het aspect externe veiligheid is een tweetal begrippen van belang, te weten: plaatsgebonden risico (grenswaarde) en groepsrisico (oriënterende waarde). De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico voor woningen en kwetsbare objecten is gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bouwen plek maximaal één op een miljoen per jaar mag zijn. Bovendien geldt een inspanningsverplichting voor het groepsrisico (de kans dat een grotere groep mensen bij een dergelijk ongeval is betrokken).

Op de Risicokaart Noord-Holland zijn in de directe omgeving geen risicovolle objecten waar te nemen. Op circa 370 meter afstand is een buisleiding van de Gasunie gelegen. Aangegeven is dat deze een PR-contour van 0 meter heeft. De leiding is op een zodanige afstand van het besluitgebied gelegen dat geen invloed op het groepsrisico bestaat.

Op een afstand van ca. 630 meter van het besluitgebied is de terreingrens van de Verkadefabriek gesitueerd. Deze vormt vanwege de grote afstand tot het besluitgebied, geen belemmering voor de ontwikkeling van het gebied. Er hoeft derhalve niet aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) te worden getoetst.

Op een afstand van circa 670 meter is de terreingrens van Goglio North Europe, een fabriek voor verpakkingsmachines en -materialen, gevestigd. Deze vormt vanwege de grote afstand tot het besluitgebied, geen belemmering voor de ontwikkeling van het gebied. Er hoeft derhalve niet aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) te worden getoetst.

5.12 Milieueffectrapportage

Volgens het Besluit m.e.r. 1994 is het verplicht een milieueffectrapportage uit te voeren:

- wanneer de activiteit(en) voorkomt in kolom 1 van de C-lijst van het Besluit m.e.r., en
- het een besluit betreft dat bij de betreffende activiteit in kolom 4 van de C-lijst van het Besluit m.e.r. staat, en
- de omvang van die activiteit groter of gelijk is aan de (eventueel gestelde) drempelwaarde in de C-lijst van het Besluit m.e.r., en
- daarover het aangewezen besluit wordt genomen.

Daarnaast kunnen provincies in provinciale milieuverordeningen activiteiten als m.e.r.-plichtig aanwijzen.

Op grond van bovenstaande regeling geldt voor de ontwikkeling in het plangebied geen m.e.r.-plicht.

Het Hof van Justitie van de Europese Unie heeft op 15 oktober 2009 bepaald dat Nederland de Europese richtlijn op een onderdeel onjuist heeft geïmplementeerd (Zaak Commissie/Nederland, C-255/08). Het Hof oordeelt dat Nederland ten onrechte drempels heeft vastgesteld die alleen rekening houden met de omvang van projecten en niet met andere relevante criteria (met name de kenmerken en de plaats van het project). Voor de projecten onder de

drempel heeft Nederland volgens het Hof niet aangetoond dat ze geen aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben, terwijl de richtlijn dat wel eist.

In dit specifieke geval is aangetoond dat het project geen aanzienlijke milieueffecten heeft. Hiervoor is een aantal onderzoeken verricht, waarvan de resultaten in dit hoofdstuk zijn beschreven. Een m.e.r.-plicht is dan ook niet van toepassing voor voorliggend bestemmingsplan

6 Financiële uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Het project voorziet in een bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. Tussen de gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het verhaal van kosten is verzekerd. Om deze reden hoeft dan ook geen exploitatieplan opgesteld te worden.

De ontwikkelende partij draagt alle kosten en risico's die met de herontwikkeling zijn gemoeid. De gemeente acht deze partij in staat om deze kosten te dragen. De kosten worden terugverdiend in de vorm van een meerwaarde van de gronden en bebouwing en hogere huuropbrengsten.

7 Procedure omgevingsvergunning

7.1 Algemeen

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) onderscheidt twee voorbereidingsprocedures: de reguliere procedure en de uitgebreide procedure. De regel bij het bepalen van de te volgen procedure is dat de reguliere voorbereidingsprocedure wordt gevolgd, tenzij anders is bepaald. In artikel 3.10 van de Wabo is opgenomen dat een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet volgen. Voor voorliggend project wordt dus de uitgebreide procedure gevolgd.

De bevoegdheid om de omgevingsvergunning, voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan, te verlenen ligt bij het college van Burgemeester en Wethouders. Vooraf zal de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeven. Deze verklaring van geen bedenkingen kan in algemene zin voor categorieën van activiteiten worden verleend of voor de specifieke activiteit.

7.2 Voorbereiding

In het kader van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht dient vooroverleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn bij de ontwikkeling.

7.3 Besluitvorming

De uitgebreide Wabo procedure kent een doorlooptijd van 26 weken en kan eenmaal verlengd worden met zes weken. Op deze procedure is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Voordat een besluit wordt genomen, legt de vergunningverlenende instantie het ontwerpbesluit, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen met de overige relevante stukken (waaronder deze ruimtelijke onderbouwing) zes weken ter inzage.

Eenieder heeft dan de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Bij de besluitvorming op de omgevingsvergunning worden de zienswijzen beoordeeld. Als de omgevingsvergunning wordt verleend, treedt deze in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. Op dat moment vormt de omgevingsvergunning de basis om af te wijken van het bestemmingsplan.

7.4 Beroep en hoger beroep

Na bekendmaking van het besluit is het voor iedere belanghebbende mogelijk om beroep in te stellen bij de rechtbank en eventueel voorlopige voorziening aan te vragen. Na uitspraak van de rechtbank kan hoger beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (en kan eveneens voorlopige voorziening worden aangevraagd).

Bijlage Luchtkwaliteit

Notitie

Referentienummer
500/PN306152/DA-LV

Datum
1 september 2011

Kenmerk
306152

Betreft
Notitie NIBM Winkelcentrum Westerwatering

Inleiding

Het winkelcentrum Westerwatering in Zaandam heeft als buurtcentrum een ruim verzorgingsgebied: de wijk Zaandam Nieuw West. Door de kleinschaligheid van het centrum dreigt dit echter in de toekomst niet meer aan te sluiten op de behoeften en daardoor tekort te schieten. Het winkelcentrum is in eigendom van Stichting Spoorwegpensioenfonds Beheer BV (SPF). SPF wil het winkelcentrum completer maken en kwalitatief verbeteren zodat dit centrum ook in de toekomst voldoende aantrekkelijk is. SPF heeft daarom plannen om het winkelcentrum te vernieuwen en uit te breiden. Tevens wordt het openbare gebied rond het winkelcentrum heringericht om een optimaal gebruik van de ruimte te bewerkstelligen.

Het vigerende bestemmingsplan voor dit gebied voorziet echter niet in de mogelijkheid voor uitbreiding van het winkelcentrum. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan, wanneer hier een goede ruimtelijke onderbouwing aan ten grondslag ligt. Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing is ook onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit. Deze notitie is de uitwerking van dit onderzoek.

Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de regelgeving rond luchtkwaliteit drastisch aangepast. Als gevolg hiervan is het voor diverse projecten niet meer nodig een volledig luchtonderzoek uit te voeren. In deze notitie gaan wij in op de gewijzigde wetgeving in het algemeen en voor het bovenstaande plan in het bijzonder.

Wettelijk kader luchtkwaliteit na 15 november 2007

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. De 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de volgende wet, AMvB en ministeriële regelingen:

- Wet tot wijziging Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen).
- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM).
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM).
- Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007.
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.
- Besluit gevoelige bestemmingen.
- Besluit derogatie.
- Besluit maatregelen richtwaarden.

Met de Wet tot wijziging Wet milieubeheer is in de Wet milieubeheer in hoofdstuk 5 een nieuwe titel 5.2 'luchtkwaliteitseisen' opgenomen. Deze regelgeving is van toepassing op de buitenlucht en is niet van toepassing op een arbeidsplaats.

Wanneer kan een project doorgaan

Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden, of;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft, of;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan (verslechtering van) de luchtkwaliteit, of;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Niet in betekenende mate

Het Besluit NIBM en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekenende mate bijdraagt. Projecten die minder bijdragen dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) worden geacht niet in betekenende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig.

In de Regeling NIBM is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 3%-grens bereikt is. De realisatie van het plan valt niet binnen één van categorieën zoals genoemd in de Regeling NIBM. Voor het plan dient daarom bepaald te worden of het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Voor deze berekening wordt gebruik gemaakt van de NIBM-tool van Infomil.

Voor het bepalen van het effect op de luchtkwaliteit van de wijzigingen is gebruik gemaakt van de nieuwste versie van het NIBM-tool (mei 2010), te vinden op de website van Infomil. Deze tool is een screeningstool, dat betekent dat de resultaten als een worst-case te gebruiken zijn.

NIBM-toets

De verkeersintensiteiten op de nabij gelegen wegen wijzigen als gevolg van het plan. Er is van uitgegaan dat het snelheidstype van deze wegen door deze wijziging niet verandert.

Voor het extra verkeer voor het winkelcentrum is een kleine verkeersstudie uitgevoerd, deze verkeersstudie is gegeven in bijlage 1 van dit onderzoek en gerapporteerd in de ruimtelijke onderbouwing. Uit de verkeersstudie blijkt dat de (extra) verkeersaantrekkende werking van het plan 600 lichte motorvoertuigen bedraagt, en 10 zware motorvoertuigen.

Beoordeling en conclusie

Resultaten van de berekening zijn weergegeven in bijlage 2. Uit de berekening blijkt dat de toename van de emissies voor NO₂ en PM₁₀ onder de 3%-grens van 1.2 µg/m³ blijft. Hieruit volgt dat als gevolg van het plan de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert. Op basis hiervan hoeft een verdere toetsing niet plaats te vinden.



Referentienummer
500/PN306152/DA-LV

Bijlage 1

Verkeersparagraaf ruimtelijke onderbouwing

5.6 Verkeer en parkeren

Verkeersafwikkeling

Om na te gaan of de bestaande infrastructuur ter plaatse van het plangebied in voldoende mate geschikt is voor de voorgenomen ontwikkeling is een inschatting gemaakt van de toekomstige verkeersafwikkeling.

Uitgangspunten verkeersgeneratie

Bij de verkeersstoets zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- CROW publicatie 272 is als basis aangehouden.
- verkeersgeneratie voor winkelcentrum als geheel bepaald.
- schil rondom centrum als gebied.
- voor bevoorrading is uitgegaan van 10 motorvoertuigen in de huidige situatie en 20 in de toekomstige situatie.
- oriëntatie verkeer 50% richting zuiden en 50% richting noorden.

Berekening verkeersgeneratie

In tabel 5.1 is een schema opgenomen van de verkeersgeneratie in de huidige en toekomstige situatie.

Tabel 5.1 Verkeersgeneratie winkelcentrum huidige en toekomstige situatie

Huidig	Oppervlakte huidige situatie (bvo*)	Verkeersgeneratie huidige situatie	Toekomstig	Oppervlakte toekomstige situatie	Verkeersgeneratie toekomstige situatie
Totaal winkeloppervlak	2.102 m ²	963 mvt**/dag	Totaal winkeloppervlak	3.923 m ²	1.797 mvt/dag
Oppervlakte apotheek	285 m ²	117 mvt/dag	Oppervlakte apotheek en gezondheidscentrum	698 m ²	200 mvt/dag
Oppervlakte zorgcentrum	202 m ²	41 mvt/dag	-		
Oppervlakte buurtcentrum	840 m ²	235 mvt/dag	-		
Bevoorrading	10	10 mvt/dag	Bevoorrading	20	20 mvt/dag
Totaal		1.366 mvt/dag	Totaal		2.017 mvt/dag

* bvo = Bruto vloeroppervlak

**mvt = motorvoertuigen

Conclusie verkeersafwikkeling

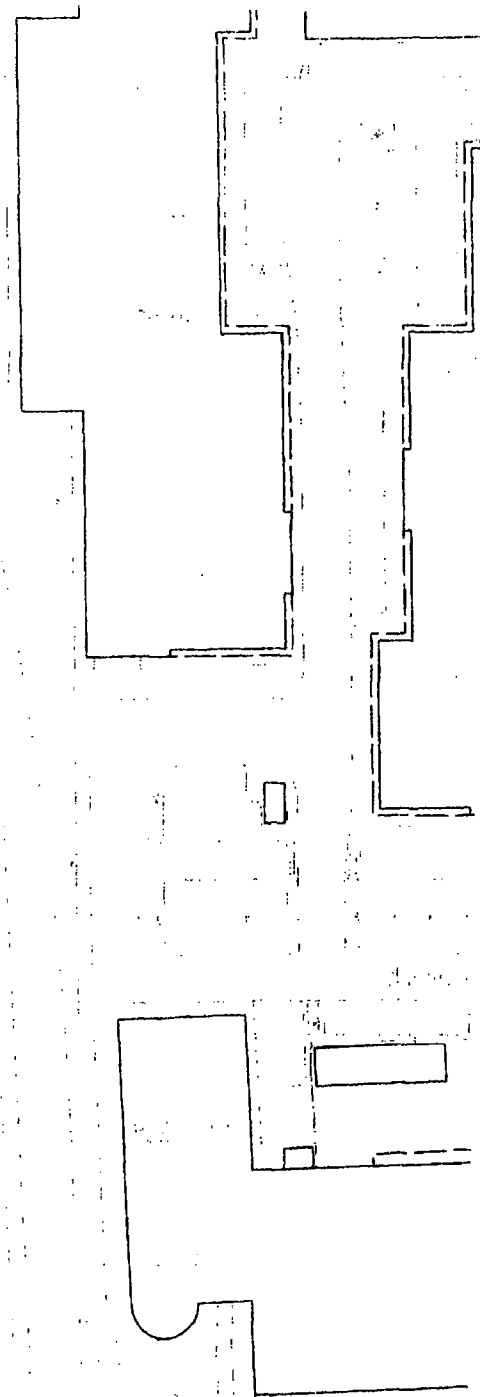
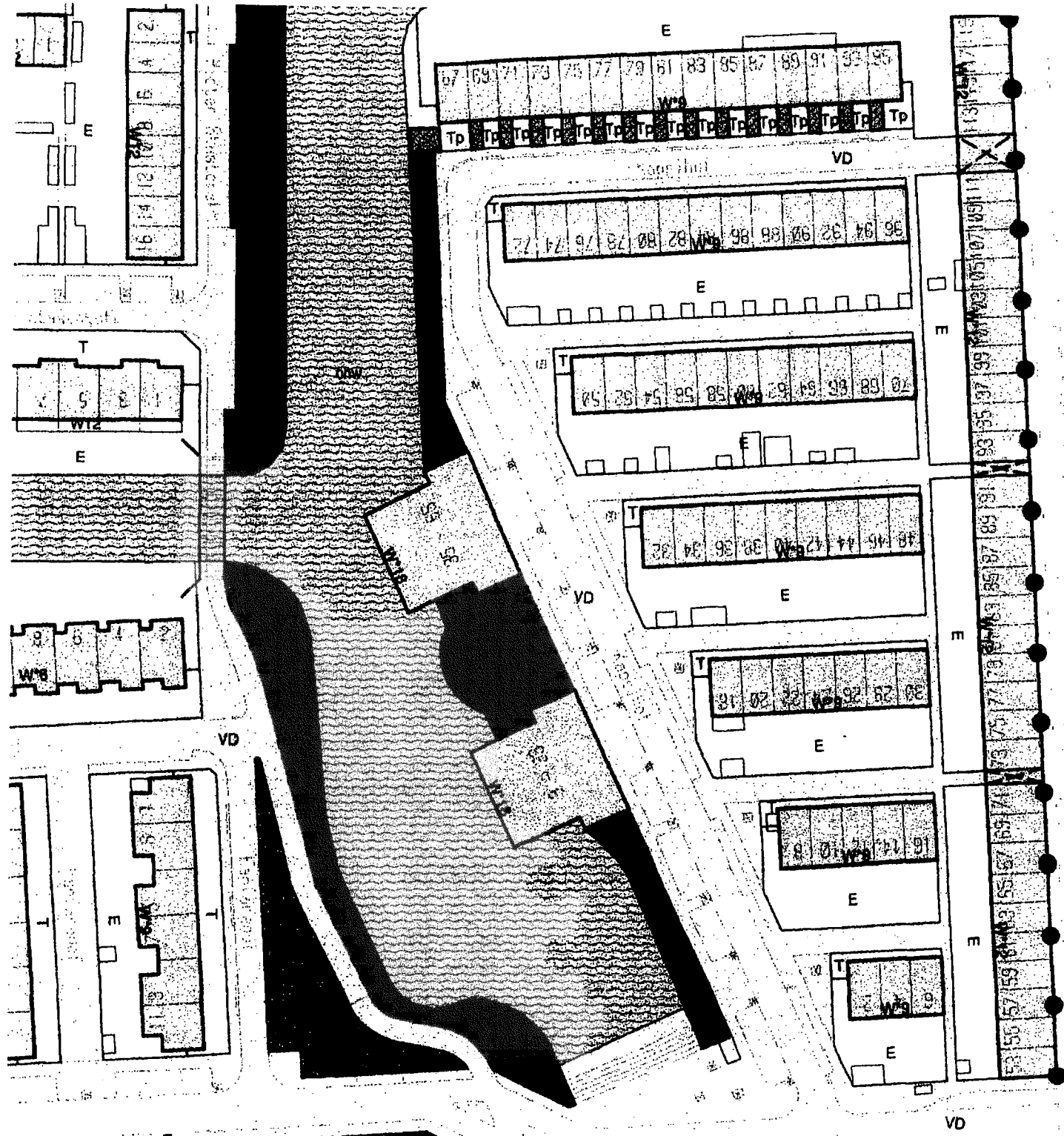
Het huidige winkelcentrum en omgeving genereert circa 1.400 motorvoertuigen per gemiddelde weekdag. Het toekomstige winkelcentrum genereert circa 2.000 motorvoertuigen per gemiddelde weekdag. Dit is een toename van 600 motorvoertuigen. Dit extra verkeer zal zich verdelen over de aansluitende wegen. Met de verdeling van 50% naar het zuiden en 50% naar het noorden komt de maximale toename uit op 300 motorvoertuigen per dag. Het verkeer verdeelt zich eveneens over de dag. Met een spitsuuraandeel van 10% is de toename in een uur maximaal 30 motorvoertuigen in een uur. De verwachting is dat dit geen problemen op zal leveren voor de bestaande wegen.

Bijlage 2

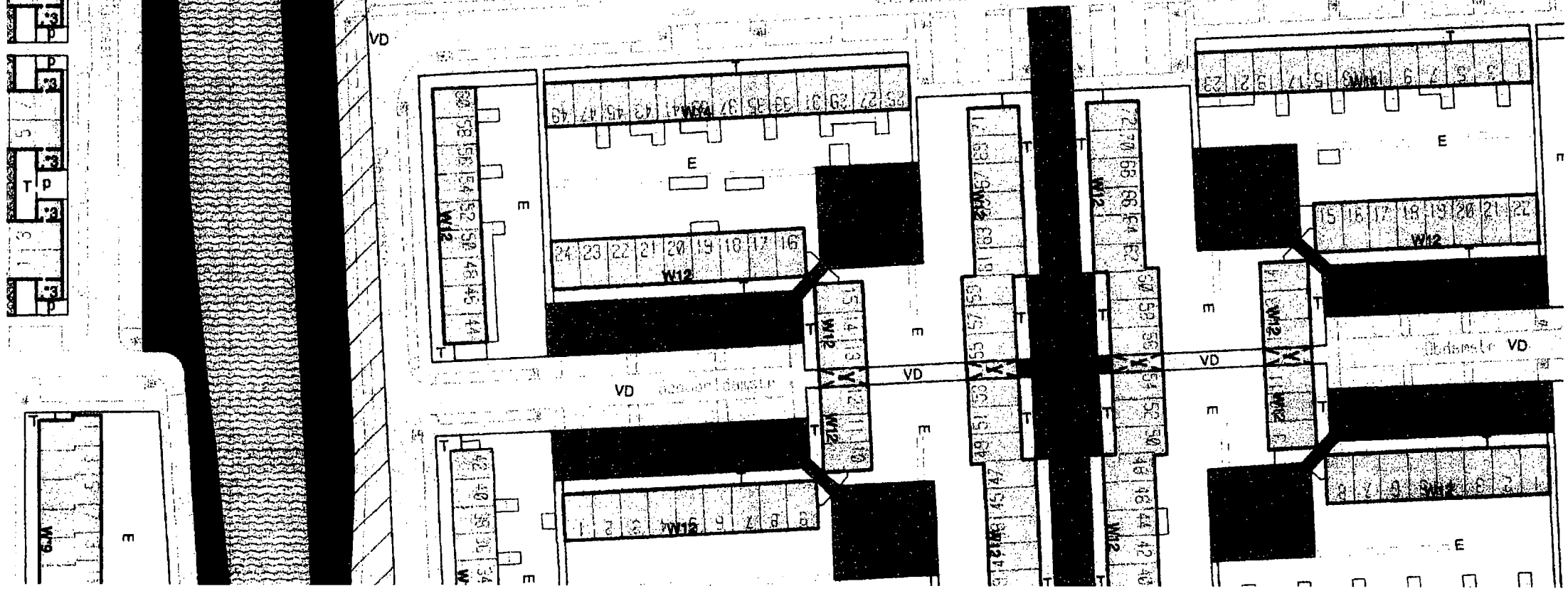
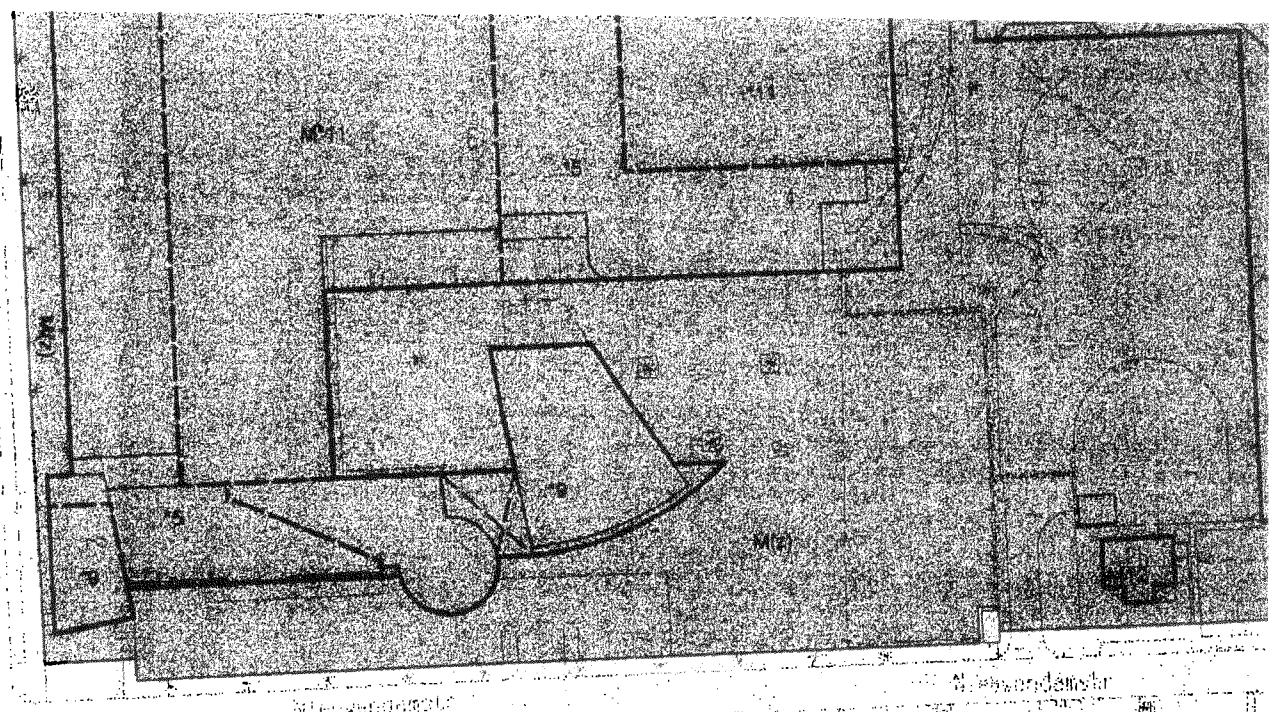
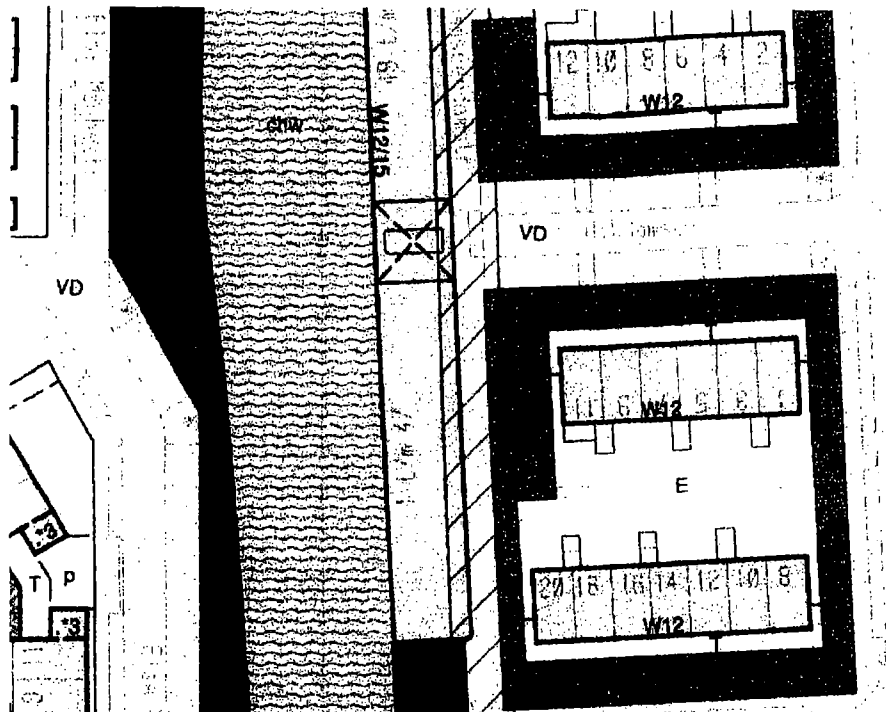
Resultaten NIBM tool

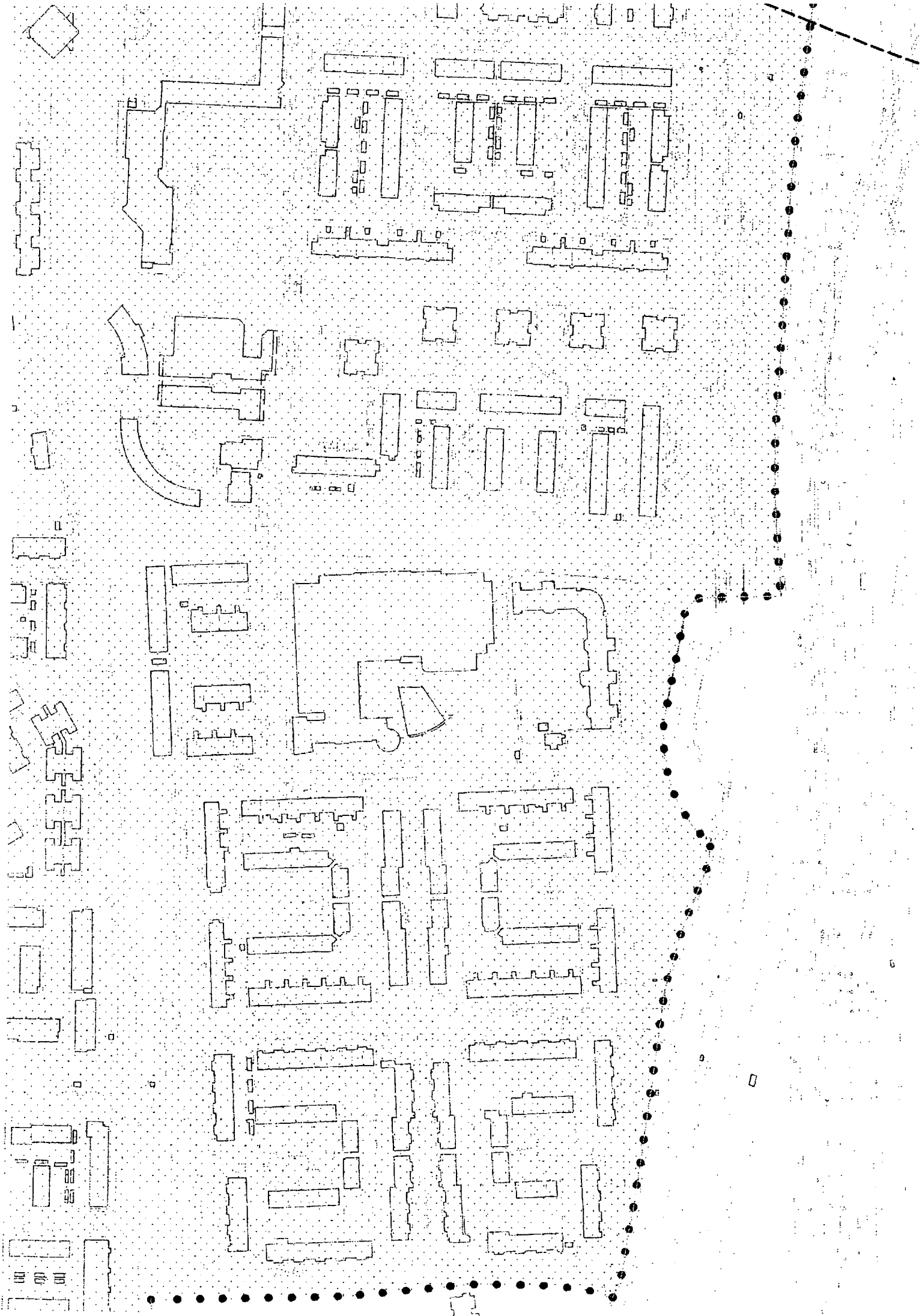
**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als
gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		610
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,55
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,18
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		









Inhoud van de voorschriften

Versie oktober 2006

Hoofdstuk I Inleidende bepalingen 3

Artikel 1	Begripsbepalingen	3
Artikel 2	Wijze van meten	10
Artikel 3	Anti-dubbeltelbepaling	12

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik 13

Artikel 4	Woondoeleinden (W)	13
Artikel 5	Woonwagens (WW)	15
Artikel 6	Woonschepenligplaats (WL)	16
Artikel 7	Tuinen (T)	17
Artikel 8	Erven (E)	18
Artikel 9	Garages en Bergplaatsen	20
Artikel 10	Centrumdoeleinden (C)	21
Artikel 11	Gemengde Doeleinden (GD)	23
Artikel 12	Maatschappelijke Doeleinden (M)	24
Artikel 13	Recreatieve Doeleinden (R)	25
Artikel 14	Groenvoorzieningen (GR)	26
Artikel 15	Verkeersdoeleinden (V)	27
Artikel 16	Verblijfsdoeleinden (VD)	28
Artikel 17	Verblijfsdoeleinden groen (VDg)	29
Artikel 18	Water	30
Artikel 19	Water met bijzondere waarden	31
Artikel 20	Primair Waterkering	32
Artikel 21	Primair Leidingen	33

Hoofdstuk III Algemene bepalingen 35

Artikel 22	Hoogteaanduidingen	35
Artikel 23	Algemene vrijstellingsbevoegdheden	36
Artikel 24	Gebruik van gronden en bouwwerken	37
Artikel 25	Algemene procedurevoorschriften	38
Artikel 26	Overgangsbepaling ten aanzien van gebruik	39
Artikel 27	Overgangsbepaling ten aanzien van bouwwerken	40
Artikel 28	Strafbepaling	41
Artikel 29	Bijlagen	42
Artikel 30	Titel	43

Hoofdstuk I Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

plan

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

plankaart

de gewaarmerkte plankaart, nr. STED 3732, (bestaande uit 4(aantal) vier 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 in de bodem 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 herstellende 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 dienstruimten 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, kennelijk 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 bedrijfsuitoefening 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.

dagrecreatie

een vorm van recreatie waarbij personen een gedeelte van een dag buiten hun directe vaste of tijdelijke woonomgeving doorbrengen om zich in hun vrije tijd te ontspannen, waarbij gebruik wordt gemaakt van al dan niet daarvoor aangelegde dan wel gebouwde voorzieningen, zonder dat daarbij sprake is van overnachten.

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.

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 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 geluidsgevoelige 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).

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.

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).

kampeermiddel

- a. een tent, tentwagen, kampeerauto of toercaravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde; één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

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 bijvoorbeeld aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken.

maatschappelijke voorzieningen

voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, sport, 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, schakelhuisjes, 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 maaiveld;

indien in of op water wordt gebouwd:

- het Normaal 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.

recreatieve voorzieningen

gebouwde en niet-gebouwde voorzieningen gericht op ontspanning en vrijetijdsbesteding met uitzondering van seksinrichtingen en horecavoorzieningen.

sexinrichting

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.

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.

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.

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.

(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.

c. (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.

d. 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 dakkapellen 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 bepalend.

e. 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.

f. oppervlakte van een bouwwerk

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

g. 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.

h. afstanden

de kortste afstand tussen bouwwerken onderling alsmede van bouwwerken tot de perceelsgrens gemeten vanaf elk deel van het bouwwerk.

i. bruto vloeroppervlakte

binnen de gevels van het bouwwerk inclusief kolommen, trappenhuizen, gangen, liften en toiletten, waarbij de oppervlaktes van de diverse verdiepingen bij elkaar opgeteld moeten worden (of: gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren).

2. Bij de toepassing van dit artikel worden de volgende ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing gelaten:
- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten 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 verge-
lijkbare ondergeschikte bouwdelen (mits de overschrijding van
de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,5 m be-
draagt).

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 wonen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. hoofdgebouwen;
 - b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte c.q. goot- of boeiboordhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 22 "Hoogteaanduidingen";
 - b. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens of -grenzen, waar het hoofdgebouw niet aan een ander hoofdgebouw is aangebouwd, mag niet minder dan 3 m bedragen;
 - c. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" zoals op de plankaart staat aangegeven, mag een onderdoorgang worden gebouwd, waarvan de minimale hoogte tenminste bedraagt de hoogte van de eerste bouwlaag van de aangrenzende woningen en de maximale bouwhoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen;
 - d. van aan de achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw gebouwde aan- en/of uitbouwen mag de hoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,25 m;
 - e. van aan de zijgevel van het bijbehorende hoofdgebouw gebouwde aan- en/of uitbouwen mag de hoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,25 m met een kaplaag en de dakhelling zelfde hoek als de dakhelling van het bijbehorende hoofdgebouw;
 - f. de achterzijde van de aan- en/of uitbouw mag niet meer dan 3 m achter de bestaande achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw liggen;

- g. van bijgebouwen mag de goot- of boeiboordhoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,25 m en de hoogte niet meer dan 4,5 m bedragen;
- h. op niet minder dan 3 m achter het verlengde van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw mogen aan de zijgevel aan- en/of uitbouwen worden gebouwd:
 - 1. waarvan de breedte ten hoogste de helft van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw met dien verstande dat de breedte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 2. waarvan de achterzijde niet meer dan 3 m achter de bestaande achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw mag liggen.

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, indien en voor zover:
 - a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 - b. het vloeroppervlak in gebruik voor kantoor-en/of praktijkruimte niet groter is dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en erfbouw, met een maximum van 45 m²;
 - c. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimte wordt voorzien in voldoende parkeer gelegenheid;
 - d. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
 - e. het beroep of de activiteit door de bewoner wordt ugeoefend.

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/wijziging

- 7. Bij het verlenen van vrijstelling of wijziging van het bestemmingsplan als bedoeld in lid 6, wordt de procedure gevolgd die is opgenomen in artikel 25 "Algemene procedurevoorschriften".

Artikel 5 Woonwagens (WW)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Woonwagens (WW) zijn bestemd voor:
 - a. maximaal 4 (aantal) vier standplaatsen voor woonwagens met bijbehorende bebouwing;
 - b. groenvoorzieningen;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. wegen en paden;
 - e. open terrein.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. hoofdgebouwen;
 - b. bijgebouwen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van een woonwagen mag niet meer bedragen dan 3,5m;
 - b. de lengte van een woonwagen mag niet meer bedragen dan 15 m;
 - c. de breedte van een woonwagen mag niet meer bedragen dan 5m;
 - d. ten behoeve van iedere woonwagen mag een berging en een sanitaire voorziening worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 12 m²;
 - e. de hoogte van de onder d. bedoelde gebouwen mag niet meer bedragen dan 2,5m;
 - f. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 22 "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

1. Tot gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van ruimten binnen de woonwagen en bijgebouwen voor een aan huis verbonden activiteit niet zijnde aan huis verbonden beroep.

Artikel 6 Woonschepenligplaats (WL)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Woonschepenligplaats (WL) zijn bestemd voor ligplaatsen voor woonschepen en bijbehorende drijvende bergingen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden geplaatst dan wel gebouwd:
 - a. woonschepen;
 - b. drijvende bergingen;
3. Voor het plaatsen dan wel bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van woonschepen, gemeten vanaf het waterpeil, mag niet meer bedragen dan 5 meter;
 - b. de diepte van woonschepen mag niet meer bedragen dan volgens het waterpeil ter plaatse, toelaatbaar is;
 - c. per woonschip mag op de bestemming WL één drijvende berging worden gebouwd, waarvan het oppervlak niet meer bedraagt dan 10 m² en waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan 3 meter, gemeten vanaf het waterpeil, mits hiermee de bouwhoogte gerekend vanaf het waterpeil van het woonschip niet wordt overschreden;
 - d. de afstand tussen de woonschepen, inclusief bijbehorende bouwwerken, is minimaal 1,5 meter;
 - e. alvorens omtrent een aanvraag om bouwvergunning te beslissen, vragen burgemeester en wethouders advies aan de waterbeheerder.

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 7 Tuinen (T)

Doeleindenomschrijving

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

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met dien verstande dat een erker is toegestaan aan de voorgevel van een bijbehorend hoofdgebouw, indien het profiel van de straat respectievelijk het straatbeeld dit toelaten.
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2 gelden de volgende bepalingen:
 - a. de breedte van de erker mag niet meer bedragen dan tweederde van de breedte van de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw;
 - b. de voorzijde van de erker mag niet meer dan 1 m voor de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw liggen;
 - c. de oppervlakte van de erker mag niet meer bedragen dan 4 m²;
 - d. de hoogte van de erker mag niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorend hoofdgebouw.

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, geen gebouwen zijnde;
 - c. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen.
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 het 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 het 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 met een kaplaag en de dakhelling zelfde hoek 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 22 "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 9 Garages en Bergplaatsen

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Garages en bergplaatsen zijn bestemd voor:
 - a. stalling van voertuigen;
 - b. bergingen van huishoudelijke aard.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend hoofdgebouwen worden gebouwd.
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, geldt dat de hoogte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan 3 meter, tenzij op de plankaart anders staat aangegeven.

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 sociale veiligheid;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 10 Centrumdoeleinden (C)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Centrumdoeleinden (C) zijn bestemd voor:
 - a. detailhandel;
 - b. horeca in de categorieën 1 en 2, zoals opgenomen in de bij deze voorschriften behorende bijlage "Staat van Horeca-activiteiten".

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, gelden de volgende bepalingen:
 - a. gebouwen als bedoeld in lid 2, onder a, mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - b. de hoogte c.q. goot- of boeihoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 22 "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.

Vrijstellingsbevoegdheid horeca

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
 - a. lid 1 teneinde horeca toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan algemeen toelaatbaar, indien en voor zover de horeca naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;
 - b. lid 1 teneinde horeca toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, indien en voor zover het betrokken bedrijf respectievelijk horeca naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten.

Wijzigingsbevoegdheid Staat van Horeca-activiteiten

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van horeca kan worden gewijzigd, indien en voor zover een wijziging van de milieubelasting van de desbetreffende horeca daartoe aanleiding geeft.

Procedure bij vrijstelling/wijziging

7. Bij het verlenen van vrijstelling of wijziging van het bestemmingsplan als bedoeld in de leden 5 en 6, wordt de procedure gevolgd die is opgenomen artikel 25 "Algemene procedurevoorschriften".

Artikel 11 Gemengde Doeleinden (GD)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Gemengde Doeleinden (GD) zijn bestemd voor:
 - a. zakelijke dienstverlening;
 - b. expositie;
 - c. nutsvoorzieningen;

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, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte c.q. goot- of boeihoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 22 "Hoogteaanduidingen";
 - b. daar waar op de plankaart de aanduiding "GD(z)" (geen gebouwen toegestaan) voorkomt, mogen geen gebouwen worden gebouwd.
 - c. 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. de verkeersveiligheid;
 - c. de sociale veiligheid;
 - d. de milieusituatie;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Artikel 12 Maatschappelijke Doeleinden (M)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Maatschappelijke Doeleinden (M) zijn bestemd voor:
 - a. maatschappelijke voorzieningen;
 - b. bijbehorende groen-, parkeervoorzieningen;
 - c. nutsvoorzieningen;
 - d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding rioolgemaal (rg) is tevens een rioolgemaal toegestaan.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. hoofdgebouwen;
 - 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. de hoogte c.q. goot- of boeiboordhoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 22 "Hoogteaanduidingen";
 - b. daar waar op de plankaart de aanduiding "M(z)" (geen gebouwen toegestaan) voorkomt, mogen geen gebouwen worden gebouwd;
 - c. 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. de verkeersveiligheid;
 - c. de sociale veiligheid;
 - d. de milieusituatie;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 13 Recreatieve Doeleinden (R)

Doeleindeomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Recreatieve Doeleinden (R) zijn bestemd voor:
 - a. dagrecreatie;
 - b. ter plaatse van de aanduiding (v) uitsluitend volkstuinen;
 - c. nutsvoorzieningen

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
 - c. Voor het bouwen gelden de bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
3. aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:
4. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. Gebouwen ten behoeve van dagrecreatie:
 1. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het daartoe aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
 2. de hoogte c.q. goot- of boeihoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 22 "Hoogteaanduidingen";
 - b. Gebouwen ten behoeve van volkstuinen:
 1. de oppervlakte van gebouwen per volkstuin mag ten hoogste 15 m² bedragen;
 2. de hoogte van gebouwen en andere bouwwerken mag ten hoogste 3 m bedragen.
 - c. Bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen:
de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 15m² en de hoogte niet meer dan 3 meter.

Bijzondere gebruiksvoorschriften

5. Tot gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van hoofdgebouwen voor bewoning.

Artikel 14 Groenvoorzieningen (GR)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Groenvoorzieningen (GR) zijn bestemd voor:
 - a. bermen;
 - b. plantsoenen;
 - c. waterpartijen;
 - d. speeltoestellen;
 - e. kunstobjecten;
 - f. fiets- en voetpaden.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, geldt dat de hoogte c.q. goot- of boeilboordhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 22 "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. de verkeersveiligheid;
 - c. de sociale veiligheid.

Artikel 15 Verkeersdoeleinden (V)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Verkeersdoeleinden (V) zijn bestemd voor:
 - a. wegen en straten;
 - b. voet- en fietspaden;
 - c. bermen;
 - d. parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen;
 - e. waterpartijen;
 - f. (ondergrondse) inzamelplaats voor (gescheiden) afval;
 - g. geleiding, beveiliging en regeling voor verkeer.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
 - b. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 22 "Hoogteaanduidingen";
 - b. de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer dan 15m² bedragen en de hoogte niet meer dan 3 meter.

Nadere eisen

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaatsing van bebouwing in verband met:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. de sociale veiligheid.

Bijzondere gebruiksvoorschriften

4. Tot gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend, het inrichten van de gronden in afwijking van het op de plankaart aangegeven dwarsprofiel.

Artikel 16 Verblijfsdoeleinden (VD)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Verblijfsdoeleinden (VD) zijn bestemd voor:
 - a. buurtontsluitingswegen;
 - b. voet- en fietspaden;
 - c. bermen;
 - d. parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen;
 - e. waterpartijen;
 - f. speeltoestellen;
 - g. (ondergrondse) inzamelplaats voor (gescheiden) afval.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
 - a. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 22 "Hoogteaanduidingen";
 - b. de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer dan 15m² bedragen 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. de verkeersveiligheid;
 - c. de sociale veiligheid.

Artikel 17 Verblijfsdoeleinden groen (VDg)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Verblijfsdoeleinden groen (VDg) zijn voor ten minste 50% bestemd voor:
 - a. groenvoorzieningen;
 - b. waterpartijen;
 - c. speeltoestellen;
 - d. kunstobjecten;

en voor het overige bestemd voor:

 - a. buurtontsluitingswegen;
 - b. voet- en fietspaden;
 - c. bermen;
 - d. parkeer- en;
 - e. (ondergrondse) inzamelplaats voor (gescheiden) afval.
 - f. nutsvoorzieningen

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 22 "Hoogteaanduidingen";
 - b. 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. de verkeersveiligheid;
 - c. de sociale veiligheid.

Artikel 18 Water

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Water zijn bestemd voor:
 - a. waterhuishouding;
 - b. verkeer over water.
 - c. ter plaatse van de aanduiding (chw) bescherming cultuurhistorische waarden

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. ter plaatse van aanduiding brug op de plankaart, bruggen.
 - b. remmingwerken, duikers, dukdalven, stuwdammen en overige scheepvaartvoorzieningen.
 - c. bouwwerken voor oeverbescherming
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de helling van bruggen mag niet meer bedragen dan 4%;
 - b. alvorens omtrent een aanvraag om bouwvergunning te beslissen en voor zover het treft het belang van deze bestemming, wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

Aanlegvergunning

4. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) ter plaatse van de aanduiding cultuurhistorische waarden (chw) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het ontgronden, afgraven en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur, behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijk historische vindplaatsen wordt uitgevoerd;
 - b. het dempen of uitbaggeren van watergangen en waterpartijen
 - c. het aanleggen drainage;
 - d. het aanbrengen ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur.
5. Het bepaalde in lid 4 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 - a. het normale onderhoud betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
6. De vergunning kan slechts worden verleend indien plaats waar werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht, vaststaat dat geen onevenredige afbreuk aan de cultuurhistorische 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.

Artikel 19 Water met bijzondere waarden

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Water zijn bestemd voor:
 - a. watergangen en waterpartijen;
 - b. de waterbeheersing;
 - c. het verkeer over water.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. ter plaatse van de aanduiding brug, bruggen
 - b. steigers
 - c. bouwwerken voor oeverbescherming
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de helling van bruggen mag niet meer bedragen dan 4%;
 - b. alvorens omtrent een aanvraag om bouwvergunning te beslissen en voor zover het treft het belang van deze bestemming, wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
 - c. De diepte van een steiger mag niet meer dan 1 meter bedragen.

Vrijstellingen

4. Burgemeesters en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 voor het oprichten van bouwwerken tot een maximale hoogte van 2,5 meter die nodig zijn voor de waterbeheersing, oeververbinding of het verkeer te water.

Procedure bij vrijstelling/wijziging

5. Bij het verlenen van vrijstelling of wijziging van het bestemmingsplan als bedoeld in lid 4, wordt de procedure gevolgd die is opgenomen in artikel 25 "Algemene procedurevoorschriften".

Bijzondere gebruiksvoorschriften

6. Onder het strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het voortdurend afgemeerd houden van woonschepen of vaartuigen en het versmallen van de waterlopen door het veranderen van oevers.

Artikel 20 Primair Waterkering

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Primair Waterkering zijn bestemd voor:
 - a. dijken;
 - b. kaden;
 - c. dijksloten;
 - d. andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

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, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte c.q. goot- of boeiboordhoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 22 "Hoogteaanduidingen";
 - b. alvorens omtrent een aanvraag om bouwvergunning te beslissen en voor zover het treft het belang van deze bestemming, wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

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.

Secundaire bestemming

6. Voor zover de in het eerste lid bedoelde gronden, secundair zijn bestemd voor:
 - a. Woondoeleinden (W), artikel 4;
 - b. Tuinen (T), artikel 7;
 - c. Erven (E), artikel 8;
 - d. Groenvoorzieningen (GR), artikel 14
 - e. Verkeersdoeleinden (V), artikel 15;
 - f. Verblijfsdoeleinden (VD), artikel 16;
 - g. Verblijfsdoeleinde groen (VDg), artikel 17.

Mogen de krachtens deze artikelen en de met vrijstelling van burgemeester en wethouders ingevolge artikel 23 (Algemene Vrijstellingsbevoegdheid) toelaatbare bouwwerken slechts worden opgericht, indien en voor zover de belangen en bescherming van de waterkering dit toelaat.

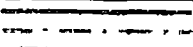
Procedure bij vrijstelling

7. Bij het verlenen van vrijstelling van het bestemmingsplan als bedoeld in lid 6, wordt de procedure gevolgd die is opgenomen artikel 25 "Algemene procedurevoorschriften".

Artikel 21 Primair Leidingen

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Primair Leidingen zijn primair bestemd voor de instandhouding en de bescherming van:

Legenda/ Aanduiding	Leiding	Toetsingszone vanuit het hart van de leiding
	380Kv hoogspanning bovengronds	50 m
	at aardgastransportleiding	60 m
	Straalpaden	bouwhoogte

Bouwvoorschriften

2. a. Binnen een in lid 1 bij de desbetreffende leiding genoemde toetsingszone van deze leiding mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd, ten behoeve van de desbetreffende leiding;
b. Aan weerszijden van de hartlijn van de aardgastransportleiding geldt een vrijwaringzone van 4 meter voor werken en werkzaamheden.

Vrijstellingsbevoegdheid

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, mits:
a. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de desbetreffende leiding;
b. vooraf ter zake schriftelijk advies is ingewonnen van de leidingbeheerder.

Secundaire bestemming

4. Voor zover de in het eerste lid bedoelde gronden, secundair zijn bestemd voor:
a. Groenvoorzieningen (GR), artikel 14
b. Verkeersdoeleinden (V), artikel 15;
c. Verblijfsdoeleinden (VD), artikel 16;
d. Verblijfsdoeleinde groen (VDg), artikel 17.

Mogen de krachtens deze artikelen en de met vrijstelling van burgemeester en wethouders ingevolge artikel 23 (Algemene Vrijstellingsbevoegdheden) toelaatbare bouwwerken slechts worden opgericht, indien en voor zover de belangen en bescherming van de leidingen dit toelaat.

Aanlegvergunningenstelsel

5. Onverminderd het overige in deze voorschriften met betrekking tot een aanlegvergunning bepaalde en behoudens het bepaalde in lid 6, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op en in de gronden als bedoeld in lid 1 de hierna aangegeven werken of werkzaamheden uit te voeren:
a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit en ploegwerk;
 - c. verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
 - d. het aanbrengen van hoogopgaande of diepwortelende beplantingen;
 - e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - f. het permanent opslaan van goederen, waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;
 - g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
 - h. het plaatsen van objecten, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
 - i. het aanleggen van geluidswallen.
6. Het in het voorgaande vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
 - b. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van de goedkeuring van dit bestemmingsplan.

Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

7. Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 5, zijn slechts toelaatbaar, indien geen blijvend onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan het belang van de leidingen en vooraf ter zake door burgemeester en wethouders het advies is ingewonnen van de leidingbeheerder van de desbetreffende leiding.

Procedure bij vrijstelling

8. Bij het verlenen van vrijstelling of wijziging van het bestemmingsplan als bedoeld in lid 3, wordt de procedure gevolgd die is opgenomen artikel 25 "Algemene procedurevoorschriften".

Hoofdstuk III Algemene bepalingen

Artikel 22 Hoogteaanduidingen

1. Het op de kaart achter een letter of combinatie van letters ingeschreven Arabisch cijfer of getal, geeft - tenzij in Hoofdstuk II anders is bepaald en behoudens eventuele vrijstelling - de maximaal toelaatbare goothoogte dan wel hoogte van gebouwen in meters aan.
2. Indien op de kaart geen hoogteaanduiding is ingeschreven, geldt voor de maximaal toelaatbare goothoogte dan wel hoogte het bepaalde in lid 3 van dit voorschrift.
3. De maximaal toelaatbare goothoogte en/of hoogte van gebouwen en andere bouwwerken, mag - tenzij in Hoofdstuk II anders is bepaald - ten hoogste bedragen:

Gebouwen	maximale goot- of boei-boordhoogte	maximale hoogte
Van hoofdgebouwen	zie kaart	zie kaart
Van vrijstaande bijgebouwen	2,7 m	
Van aan- en uitbouwen	0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorend gebouw	4,5 m
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde		
Van erf- en terreinafscheidingen		2 m
Van lichtmasten		9 m
van antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes		15 m
Van schotelantennes		6 m
Van kunstobjecten		6 m
Van vlaggenmasten		6 m
van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3 m

Artikel 23 Algemene vrijstellingsbevoegdheden

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor:
 - a. het bouwen van gedenktekens, plastieken, speeltoestellen, bouwwerken voor reclaimedoeleinden en vergelijkbare bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van maximaal 10 m;
 - b. het bouwen van bruggen, viaducten en duikers en vergelijkbare bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van maximaal 25 m;
 - c. overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 - d. het afwijken van de bij recht gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
 - e. voor het in beperkte mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of van de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven.
 2. Vrijstelling kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - a. de woonsituatie;
 - b. de milieusituatie;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- Procedure bij vrijstelling**
3. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 1, wordt de procedure gevolgd die is opgenomen artikel 25 "Algemene procedurevoorschriften".

Artikel 24 Gebruik van gronden en bouwwerken

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming.
2. Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 1 worden in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van vrijstaande gebouwen voor bewoning en het gebruiken van gronden en bebouwing ten behoeve van seksinrichtingen en prostitutiebedrijven.
3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 indien strikte toepassing van het verbod zou leiden tot beperkingen van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

Procedure bij vrijstelling

4. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 3, wordt de procedure gevolgd die is opgenomen artikel 25 "Algemene procedurevoorschriften".

Artikel 25 Algemene procedurevoorschriften

Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling, wijziging of uitwerking van het bestemmingsplan als bedoeld in deze voorschriften is de hierna geregelde procedure van toepassing:

- a. burgemeester en wethouders leggen het ontwerp-besluit met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van vier weken ter inzage;
- b. voorafgaand aan de terinzagelegging wordt in een of meer
- c. dag-, nieuws- of huis-aan-huis-bladen of op een andere geschikte wijze kennis gegeven van het ontwerp-besluit;
- d. in de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen, wie in de gelegenheid wordt gesteld van hun zienswijze te doen blijken en op welke wijze dit kan geschieden;
- e. binnen de onder a genoemde periode kunnen belanghebbenden hun zienswijze over het ontwerp-besluit schriftelijk naar voren brengen.

Artikel 26 Overgangsbepaling ten aanzien van gebruik

1. Het gebruik van gronden en opstallen dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet.
2. Wijziging van het in het voorgaande lid bedoelde gebruik is slechts toegestaan, indien hierdoor de bestaande afwijkingen van het plan naar aard en omvang niet worden vergroot.
3. Het bepaalde in de voorgaande leden is niet van toepassing op gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 27 Overgangsbepaling ten aanzien van bouwwerken

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan afwijkt van het plan en dat is, wordt of kan worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, mag, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is tenietgegaan, mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bepaalde in lid 1 niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, maar zijn gebouwd in strijd met het toen vigerende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van een vergroting van de horizontale en verticale afmetingen die niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte respectievelijk hoogte.

Procedure bij vrijstelling

4. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 3, wordt de procedure gevolgd die is opgenomen in artikel 25 "Algemene procedurevoorschriften".

Artikel 28 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 24 lid 1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 29 Bijlagen

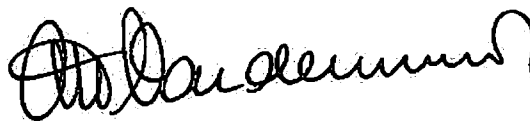
De bijlage "Staat van Horeca-activiteiten" maakt onderdeel uit van de voorschriften van dit plan.

Artikel 30 Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam bestemmingsplan
"Westerwating".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de
gemeente Zaanstad de dato 23-11-2006 nummer 99

voorzitter,



raadsgriffier

