

**OMGEVINGS
VERGUNNING**

Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
R en W volenr. 020120157
26 MAART 2013

Ruimtelijke onderbouwing *De Secretaris*

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht voor de restauratie van een molenschuur en herbouw van de molen 'De Paauw' op het perceel Nauerna 43 te Assendelft.

Dossiernummer: O20120157

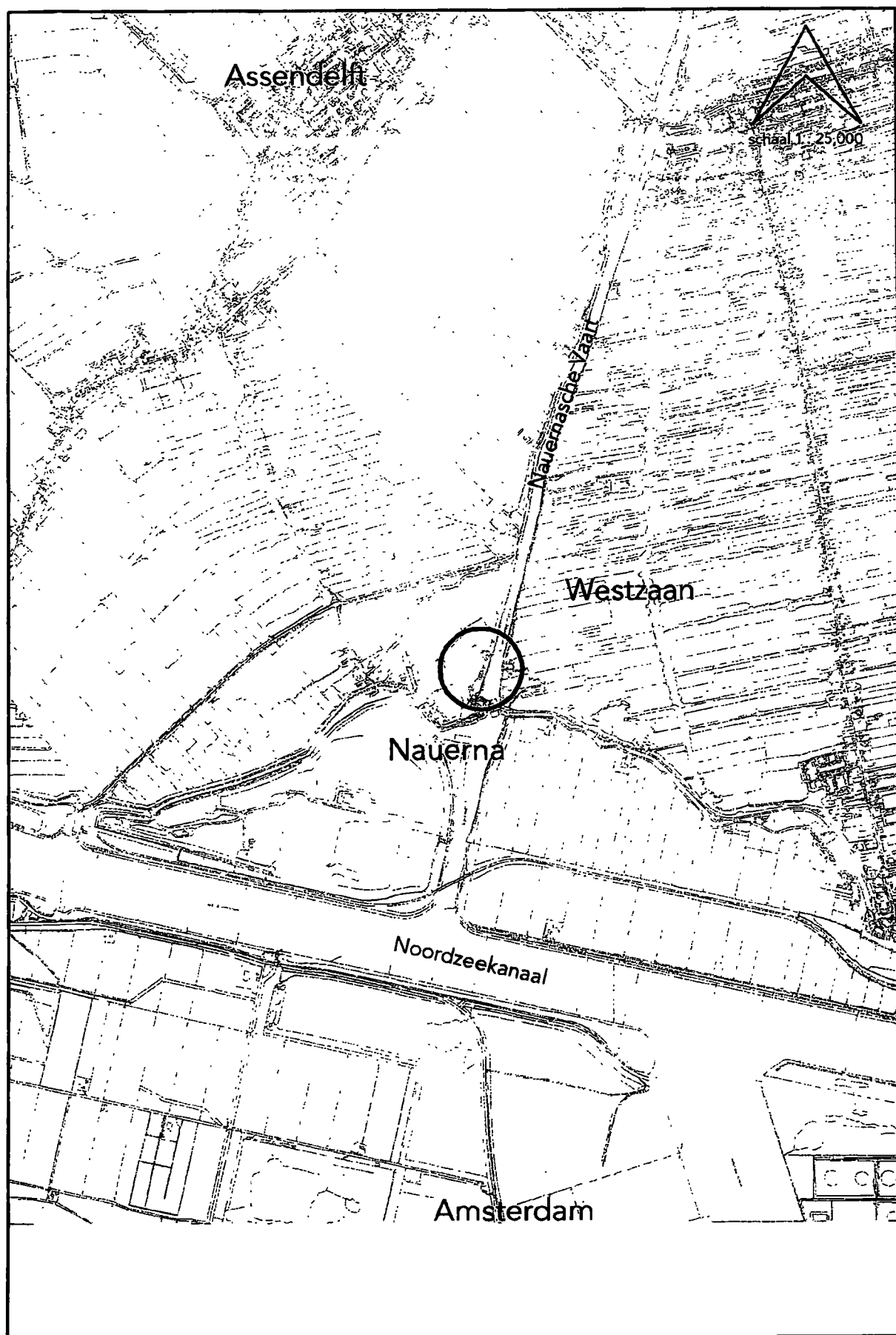
Sector Omgevingsvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht

januari / 2013

INHOUDSOPGAVE

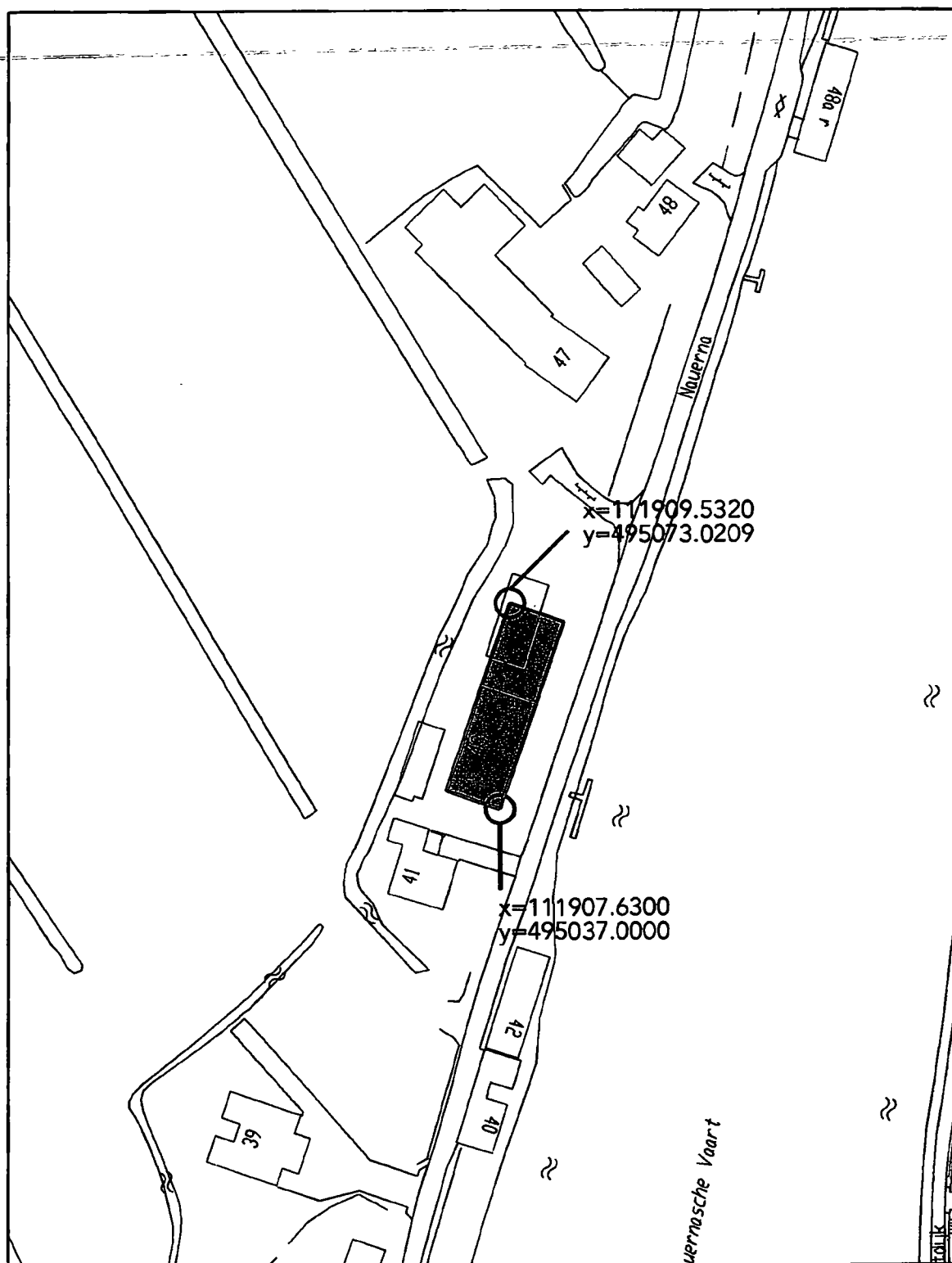
Overzichtskaart plangebied en omgeving	3
Geometrische plaatsbepaling	4
§ 1. Resultaat en doel	5
§ 2. Planologische regelgeving.....	5
§ 3. Het besluit tot afwijken van een bestemmingsplan	8
§ 4. Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010 ..	8
§ 5. Stedenbouwkundige aspecten.....	10
§ 6. Watertoets	11
§ 7. Milieuaspecten	11
§ 8. Archeologie en monumenten.....	14
§ 9. Grondexploitatie.....	14
§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen.....	15
§ 11. Maatschappelijk draagvlak van het project	15
§ 12. Uitvoerbaarheid.....	16
§ 13. Planschade	16
§ 14. Conclusie	16
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	17
Bijlage 2: nieuwe situatie.....	18

Overzichtskaart plangebied en omgeving



Ligging plangebied in omgeving

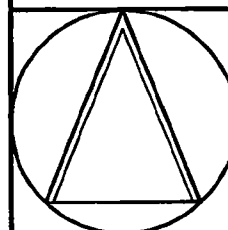
Geometrische plaatsbepaling



restauratie molenshuur en herbouw molen

Assendelft, 27-08-2012

schaal 1 : 1000



§ 1. Resultaat en doel

Omschrijving bouwplan

Resultaten en doelen

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

Het met het besluit beoogde resultaat of doel en het fysieke resultaat in het plangebied is: 'de restauratie van de molenshuur en de herbouw van de voormalige oliemolen *De Paauw* exclusief wieden' op de locatie Nauerna 43 te Assendelft'. Het betreft een gemeentelijk monument.

§ 2. Planologische regelgeving

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

• *Rijksbeleid*

In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Hierin schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

• *Provinciale ruimtelijke verordening*

Provinciale Staten stellen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de provincie een of meer structuurvisies vast. Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Provinciale Structuurvisie 2040 en de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (hierna: PRVS) vastgesteld waarin het provinciale beleid en de provinciale belangen nader geconcretiseerd zijn. Op 23 mei 2011 hebben Provinciale Staten een 1^o partiële herziening van de Structuurvisie en de bijbehorende Verordening vastgesteld.

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

In de PRVS wordt het gebied waarin het onderhavige project is gelegen aangewezen als 'Bestaand bebouwd gebied'. Het onderhavige plan is niet in strijd met het voor dit gebied bepaalde in de PRVS.

• *Structuurvisie*

De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer structuurvisies vast. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te

doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan ook voor aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk beleid een structuurvisie vaststellen. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van die aspecten. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan in samenwerking met de raden van aangrenzende gemeenten voor een gebied behorende tot het grondgebied van de betrokken gemeenten een structuurvisie vaststellen. Op 7 juni 2012 is door de gemeenteraad de structuurvisie 'Zichtbaar Zaanse' vastgesteld die op 10 oktober 2012 in werking is getreden.

In de ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaanse' is het gebied rond de onderhavige locatie aangeduid als 'Lint'. De linten zijn belangrijke identiteitsdragers voor Zaanstad. Dit profiel wordt gekenmerkt door kleinschaligheid en een lage dynamiek. Ieder lint heeft zijn eigen karakteristiek, waarmee het bijdraagt aan de eigen identiteit van ieder dorp afzonderlijk. De bebouwingsdichtheid is wisselend en varieert tussen de 10 en 30 woningen per hectare, soms nog lager. Het belangrijkste kenmerk van de linten is dat zij geen deel uitmaken van een netwerk en zich langs één richting hebben ontwikkeld. Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Poldergebied Assendelft' geldt en heeft hierin de bestemming 'Woonhuizen (W1)', ex artikel 4, 'Erven A', ex artikel 8 'Erven B', ex artikel 9, 'Waterstaatvoorzieningen', ex artikel 12 en 'Water', ex artikel 14 van de planvoorschriften.

Het bestemmingsplan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 14 mei 2002 onder nummer 01-40625.

Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Woonhuizen'. De gronden op de plankaart aangewezen voor Woonhuizen (W) zijn bestemd voor wonen en het gebruik van gedeelten van woningen voor kantoor- en praktijkruimte ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-gebonden -beroepen en kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. de vloeroppervlakte van de kantoor- of praktijkruimte of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de woning den daarbij behorende aanbouwen, met een maximum van 45 m².
- c. geen buitenopslag ten behoeve van het bedrijf plaatsvindt;
- d. in de omgeving van de kantoor- of praktijkruimte of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat
 1. het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden, en
 2. behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de kantoor- of praktijkruimte of de kleinschalige bedrijfsruimte activiteit mogen plaats vinden;
- e. geen horeca en geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- f. het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend.

Het bouwvlak W1 wordt overschreden. Er wordt voor een gedeelte op zowel de bestemming 'Erven A' als 'Erven B' gebouwd. Het maximale percentage en oppervlakte aan bedrijfsmatige activiteiten (45m²) wordt ruim overschreden (totaal 208,65 m²). Daarnaast worden de bedrijfsactiviteiten niet langer beperkt tot aan-huis-gebonden -beroepen zodat ook het plan hiermee in strijd is met het bestemmingsplan. Het bouwplan is eveneens in strijd met de bestemming 'Erven A'. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Erven A' zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, het stallen van ten hoogste één caravan of één boot voor eigen particulier gebruik daaronder begrepen. Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

De molen en de onderliggende bedrijfsruimte alsmede de loopbeunen worden op deze gronden gebouwd. Verder is het bouwplan in strijd met de bestemming 'Erven B'. De gronden op de plankaart aangewezen voor Erven B zijn bestemd voor erven behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, het stallen van ten hoogste één caravan of één boot voor eigen particulier gebruik

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

- a. bijgebouwen;
- b. andere bouwwerken

De molen en de onderliggende bedrijfsruimte alsmede het aanbouwte aan de achtergevel worden op deze gronden gebouwd.

Ook is het bouwplan in strijd met de bestemming 'Waterstaatvoorzieningen'. De gronden op de plankaart aangewezen voor Waterstaatvoorzieningen zijn primair bestemd voor de waterhuishouding, waar onder begrepen een ecologische oever aan het Noordzeekanaal met een drinkwatervoorziening voor grazende dieren, een afrastering, een oeverwaluwand en een observatiepost (observatiewand), en voor het plaatsen van scheepvaartvoorzieningen, oeververlichting, scheepvaarborden en waarschuwborden. Op deze gronden mag, behoudens het plaatsen van scheepvaartvoorzieningen waarvoor een maximum hoogte van 10 m geldt, een observatiepost (observatiewand) met een maximum hoogte van 2,5 m en een afrastering tot een maximum hoogte van 2 m, ten behoeve van de primaire bestemming niet worden gebouwd.

De kraangang wordt voor een gedeelte op deze gronden gebouwd.

Het bouwplan is eveneens in strijd met de bestemming "Water". De gronden op de plankaart aangewezen voor Water zijn bestemd voor wateraanvoer en -afvoer, waterberging en verkeer over water. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend andere bouwwerken zoals keermuren voor waterbeheersing, oeverbeschermingen, duikers, bruggen en aanlegsteigers worden gebouwd, met dien verstande dat bruggen over het Noordzeekanaal niet zijn toegestaan.

De kraangang wordt voor een gedeelte op deze bestemming gebouwd.

Het bouwplan past wel in het koepelbestemmingsplan "Beperkingengebied Schiphol".

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

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

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

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

Wij hebben getoetst aan de volgende kaders die door de gemeenteraad zijn vastgesteld:

Nota Woonbebouwing Zaanstad 2012

Deze nota is niet van toepassing op het gevraagde.

Welstandsnota Zaanstad

De Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Zaanstad, heeft op 3 juli 2012 een positief advies afgegeven over het bouwplan. De commissie heeft getoetst aan de gebiedsgerichte criteria en de objectgerichte criteria en overweegt daarbij als volgt: *'Het oorspronkelijke beeld van een Blokmaalderswoning en originele onderdelen (ramen) worden hersteld in het linker deel en daarnaast wordt de molenshuur hersteld. De functie wordt woning en twee bedrijfsruimten. Reconstructie aan de hand van gegevens van en in overleg met monumentenzorg, die al positief hebben geadviseerd. Na herstel krijgt de molen geen monumentale status en de schuur wordt dan rijksmonument. De welstandscommissie is enthousiast over het plan dat meer dan aan redelijke eisen van welstand voldoet'.*

Groenstructuurplan

Deze beleidsregel is niet van toepassing op het onderhavige project.

Beleidsregels afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010.

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

Parkeermota

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

Conclusie

De restauratie van de molenshuur en de herbouw van de voormalige oliemolen de 'Paauw' op de locatie Nauerna 43 te Assendelft is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling waarvoor niet wordt afgeweken van deze kaders.

§ 3. Het besluit tot afwijken van een bestemmingsplan

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

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

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

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

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

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

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

1. Een omgevingsvergunning is mogelijk voor (bouw)plannen ten behoeve van woningbouw, bedrijfsdoeleinden als bedoeld in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' zoals die luidt op het moment van indiening van de desbetreffende aanvraag, verenigings-, sport- en recreatiedoeleinden en het algemeen belang, mits andere belangen zich niet tegen deze plannen verzetten.

2. De gemeente werkt mee met (bouw)plannen waarvoor de aanvrager in het verleden met een omschreven doel grond van de gemeente heeft afgenomen, de planologische regeling nog niet aan dit doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen die doelstelling.
3. De gemeente kan, ten behoeve van het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing, van de aanvrager verlangen dat hij of zij daar gegevens toe aanlevert of kan hiervoor geheel of gedeeltelijk kosten in rekening brengen bij de aanvrager. De gemeente behoudt zich het recht voor om haar medewerking aan het desbetreffende besluit tot afwijking van bestemmingsplan of beheersverordening alsnog te weigeren, indien een aanvrager verzuimt de gevraagde gegevens aan te leveren.

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

De bevoegdheidsverdeling college / raad.

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

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

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

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

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

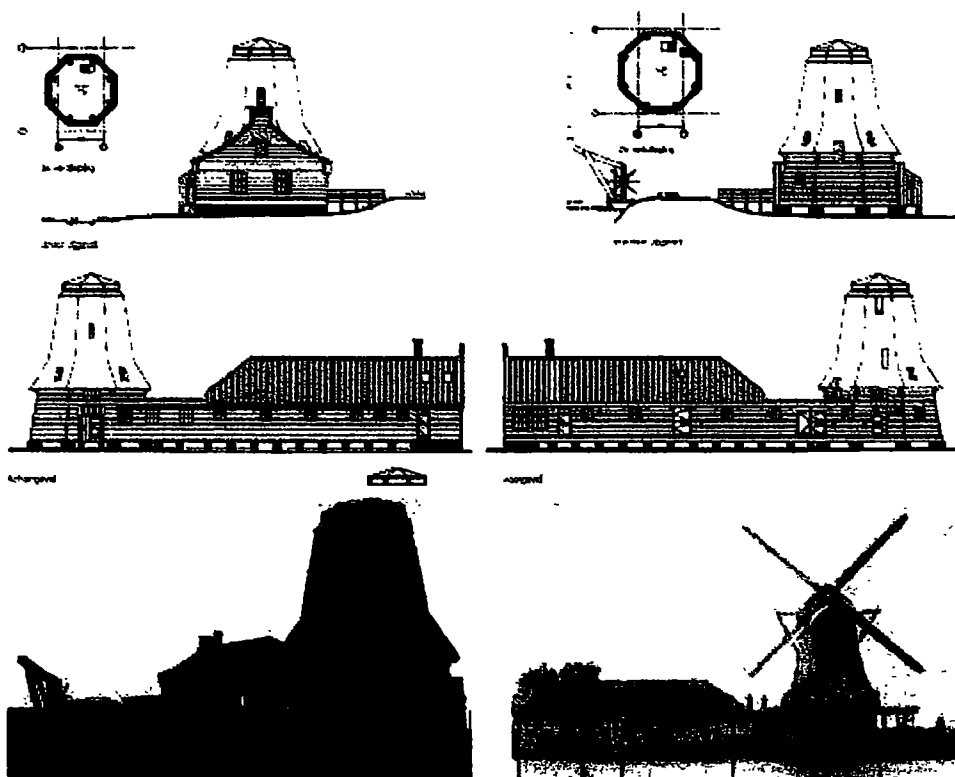
- a. het realiseren van meer dan 50 woningen,
 - b. Het realiseren van meer dan 5.000 m² bvo aan kantoorruimte, dienstverlening, bedrijfsruimte, horeca, commerciële ruimte, maatschappelijke en recreatieve voorzieningen of een combinatie daarvan, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op de in onder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

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

Voor het onderhavige project is een 'verklaring van geen bedenkingen' niet vereist omdat het voldoet aan de hierboven uiteengezette criteria, onder 1b.

§ 5. Stedenbouwkundige aspecten

Bouwmassa en functie gerelateerd aan omgeving



De aanvraag bestaat uit het restaureren van de molenshuur en de herbouw van de molen "De Paauw".

Het geheel wordt in oude staat teruggebracht, exclusief de molenwieken.

Het betreft een gemeentelijk monument en het plan is tot stand gekomen in nauw overleg met de afdeling Monumenten.

De stedenbouwkundige structuur van Nauerna is te typeren als een dijkdorp in een landelijk poldergebied. De zeedijk, die ter plaatse Nauerna of Overtoom wordt genoemd, is bepalend geweest voor het ontstaan en voor de ordening van de bebouwing. De dijken zijn tevens de belangrijkste straten. De enkelzijdige bebouwing ontstond direct aan deze dijken. In tegenstelling tot de lintdorpen Westzaan en Assendelft kent Nauerna geen additionele padenstructuur. In plaats daarvan ontstond aan de Bloksloot bebouwing.

De verkaveling van de bebouwde percelen sluit aan op het bestaande patroon van het slagenlandschap met zijn sloten en dijken. Er is een afwisseling in grotere kavels met weideland aan de Nauemasche Vaardijk en een deel van de Nauema en kleinere kavels in het dichtst bebouwde stuk aan de monding van de Nauemasche Vaart. Aan de westzijde van de Bloksloot en aan de begeleidende Zaandammerweg bevindt zich enige vrijstaande bebouwing. De Zaandammerweg loopt via een geleidelijke verhoging, een 'kluft', naar de Nauema. De landschappelijke elementen van Nauema; de dijken, de sloten met rietkragen, de Vaart, Zijkanaal D met de haven en het omringende polderlandschap bepalen het beeld in Nauema. De bebouwing speelt hier geen hoofdrol. Zelfs tussen de volledig vrijstaande bebouwing is overal zicht op het landschap. Het visuele centrum van het buurtschap wordt aan de Noordzijde gevormd door de havenkorn van de Nauemasche Vaart, de sluizen en het zicht op de jachthaven in de voorhaven van zijkanaal D met aan het einde de Nauemase brug naar het Noordzeekanaal. Op de achtergrond is de haven van Amsterdam duidelijk te zien. Aan de westzijde is het uitzicht op de stortplaats en de windturbines gezichtsbepalend. Aan de oostzijde is vrij uitzicht op het polderlandschap van Westzaan. Nauema is hierdoor een visueel zeer afwisselend dijkdorp. Het ensemble van de molenshuur en de herbouw van een molen is een waardevolle aanvulling op de bestaande bebouwing op deze locatie.

Verkeersontsluiting

De door dit gebouw te verwachten verkeersgeneratie is dermate beperkt dat er geen aanvullende eisen aan de infrastructuur hoeven te worden gesteld naast de aangegeven oprit naar de Nauema.

Parkeren

De aanvraag betreft de restauratie van een molenshuur en herbouw van een molen.

Functioneel betreft het een woning en een oppervlakte van 249 m² met nog verschillende mogelijke (bedrijfs)functies.

Aan de ene zijde van het gebouw zijn 2 parkeerplaatsen beschikbaar voor de woning. Aan de andere zijde zijn er 10 parkeerplaatsen beschikbaar voor de 'kantoorfunctie'. In het bestemmingsplan zijn nog een aantal functies mogelijk voor de 'kantoorfunctie'. Deze kunnen vallen onder verschillende functies volgens de parkeernota waarvan de functie arbeidsintensief de hoogste parkeereis heeft. Deze eis valt nog onder de aanwezige parkeergelegenheid.

De totale parkeereis in parkeerplaatsen is 7. Hier wordt ruim aan voldaan.

§ 6. Watertoets

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

Er wordt gebouwd in en op de waterkering. Het hoogheemraadschap is gekend in de werkzaamheden. Op 30 mei 2012 is door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier een watervergunning verleend onder nadere voorwaarden.

De watervergunning wordt bijgevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing als bijlage

§ 7. Milieuaspecten

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

Geluid

De aangevraagde bedrijfsbestemming kan geluidoverlast veroorzaken bij geluidgevoelige objecten, zoals de woning op nr 41 die zich op circa 8 meter van de molenshuur bevindt. Het maximaal toelaatbare milieu-impact van deze bedrijvigheid dient te zijn afgestemd op de buurwoning die zich in gemengd gebied bevindt. Volgens de handreiking bedrijven en milieuzonering is bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 2 mogelijk. De (nieuwe) woonbestemming is gevoelig voor geluid afkomstig van geluidbronnen zoals industrie, wegen, het spoor en vliegtuigen. De woonbestemming ligt echter niet binnen een geluidzone

van een weg, spoorweg of een industrieterrein.

Geur

Het woongedeelte is geurgevoelig. In de directe omgeving van het project komen geen geurveroorzakende bedrijven voor. Hierdoor verwachten wij geen geurhinder ter plaatse van dit project. Het milieuaspect geur hoeft daarom geen nader onderzoek en vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Natuurbeschermingswet – Flora- en Faunawet

Ten behoeve van de toets op de natuur aspecten is het rapport van Tauw, 'Natuurtoets Oliemolen de Paauw, Nauerna. Toetsing aan de Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet', 13 november 2012, met kenmerk R001-1212880AIH-lhl-V01-NL.

Uit dit rapport blijkt het volgende:

Natuurbeschermingswet 1998

De ontwikkeling heeft geen effect op de doelen van het Natura 2000-gebied Polder Westzaan omdat:

- Het een kleinschalige ontwikkeling betreft;
- Het plangebied ligt op tenminste 250 m afstand;
- Tussen het plangebied en het Natura 2000 gebied liggen een kanaal, doorgaande weg en woningen;
- Hierdoor is zowel tijdens als na afronding van de werkzaamheden geen verstoring vanuit het plangebied merkbaar in het Natura 2000-gebied;
- Effecten op verblijfplaatsen en vliegroutes van meervleermuis zijn uitgesloten.

Flora- en faunawet

Beschermde soorten die in de omgeving van het plangebied kunnen voorkomen beperken zich tot vleermuizen en algemene broedvogels.

Door het ontbreken van bomen en het met zeil afgedekte dak zijn geen verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig. De ontwikkeling heeft geen verstoring op vliegroutes of foerageergebieden van vleermuizen. In het plangebied treedt geen verstoring op van broedende vogels omdat:

- De schuur heeft geen dakgoot en het dak is geheel afgedekt met zeil. Het is daardoor niet mogelijk voor vogels om onder dakpannen te broeden;
- Het plangebied heeft geen struweel;
- De werkzaamheden starten voordat de broedperiode (maart-september) begint;
- Broedvogels in geschikte aangrenzende gebieden zijn aan menselijke activiteiten gewend.

Gelet op het bovenstaande zullen de geplande werkzaamheden geen invloed hebben op de instanthoudingsdoelstellingen van dit gebied. Tevens zal het onderhavige project geen negatieve gevolgen hebben voor de in de Flora- en faunawet beschermde dieren en planten.

Externe veiligheid

Het project ligt niet in het invloedsgebied van een risicobron. Dit milieuaspect behoeft daarom geen verdere behandeling. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Bodem

Op 8 februari 2012 is een melding op grond van artikel 28, juncto artikel 39b van de Wet bodembescherming (Wbb) ingediend. De melding betreft het voornemen om de bodem ter plaatse van de locatie Nauerna 43-45 Assendelft te saneren.

Bij brief van 8 maart 2012 is deze Bus-melding goedgekeurd en zijn nadere voorschriften opgelegd.

Bovengrondse Hoogspanningsleidingen het project ligt niet binnen een afstand van 119 meter aan weerszijden van het hart van het bovengrondse hoogspanningstracé. Omdat het project niet in het invloedsgebied van hoogspanningsleidingen ligt is toetsing aan dit aspect niet aan de orde.

UMTS- en GSM antennes (geen)

Doordat er geen telecom antennes in de buurt van het project zijn wordt het project niet in strijd met de regels uitgevoerd. De elektromagnetische straling afkomstig van UMTS- en GSM antennes vormt daardoor geen belemmering voor het bouwproject.

Afvalinzameling

Uit de bijgeleverde informatie valt op te maken dat aangesloten kan worden op de voor die wijk reguliere inzamelmethode en er voldoende ruimte in het bouw- of aanlegplan is gereserveerd voor het manoeuvreren en legen van de afvalbakken en containers.

Overige milieuaspecten

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

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

Ad. 1: Waarden in en buiten het plangebied

De gemeente Zaanstad, gebruikt voor de beoordeling van vrijstellingen in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' (Wet ruimtelijke ordening), zo veel mogelijk de systematiek van het boekje 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse gemeenten).

Daarbij houdt zij rekening met de gebiedstypering waarin het project is gelegen. Onderscheid wordt gemaakt in: rustige woonwijk, gemengd gebied (centrumgebied), een gebied met functiemenging, gezoneerde industrieterrein, bedrijventerreinen, recreatiegebied en natuurgebied.

Het omgevingstype ter plaatse is 'gemengd gebied'.

Doordat de woning op nr 41 zich op circa 8 m van de molenshuur bevindt en omdat voor deze schuur ook een bedrijfsbestemming wordt aangevraagd moet het maximaal toelaatbare milieu-impact van deze bedrijvigheid zijn afgestemd op de buurwoning die zich in gemengd gebied bevindt. Volgens de handreiking bedrijven en milieuzonering is bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 2 mogelijk.

Ruimtelijke beperkingen als gevolg van luchthaven Schiphol.

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

Het bouwproject ligt in het hoogtebeperkingengebied van luchthaven Schiphol maar omdat de bouwhoogte lager is dan 150 m vormt het daardoor geen belemmering voor een goede ruimtelijke ordening.

Luchtkwaliteit

Dit object (woning) is gevoelig voor luchtverontreiniging. Daarom is dit project getoetst aan de Wet Luchtkwaliteit. Van dit project is vastgesteld dat het plan 'in niet betekende mate bijdraagt' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en daardoor automatisch voldoet aan name hoofdstuk 5 titel 2 Wet milieubeheer.

Lichthinder

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

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

Milieueffectrapportage (MER) De Wet milieubeheer kent een aantal regels waaraan getoetst wordt, wanneer een Milieueffectrapportage een verplicht onderdeel is van een bouwproject.

Voor dit bouwproject is geen onderzoek nodig in het kader van de MER.

Het milieuaspect van de 'MER' vormt geen belemmering voor het bouwproject.

§ 8. Archeologie en monumenten

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

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

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

De verstoring van de bodem is bij dit plan minimaal. Er wordt nauwelijks in de grond gegraven. Om deze reden is archeologisch onderzoek niet nodig.

Wel wordt geadviseerd bij het blootleggen van funderingen ten behoeve van de restauratie, amateurarcheologen van de AWN te betrekken.

§ 9. Grondexploitatie

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

Bovenplanse kosten en kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen worden verankerd in een structuurvisie. Bij een bestemmingsplan dan wel een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan/de beheersverordening

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

Ten behoeve van het onderhavige besluit tot afwijken van het bestemmingsplan hoeft geen (anterieure) overeenkomst te worden gesloten, omdat er geen extra kosten voor de gemeente zijn (infrastructuur e.d.) om dit project mogelijk te maken.

§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

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

Provincie

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

Het college heeft conform dit beleid getoetst of het onderhavige besluit in aanmerking komt voor vooroverleg met de provincie.

Dit is hier niet het geval omdat er geen sprake is van strijd met de provinciale verordening of ander beleid. Verder bevindt de onderhavige locatie zich in 'bestaand bebouwd gebied'.

Voorts hebben wij – via een reguliere informatie verstrekking – de provincie op de hoogte gesteld van de onderhavige aanvraag.

Rijk

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

Hoogheemraadschap

Ten aanzien van het Hoogheemraadschap is in het kader van de Waterwetvergunning getoetst of over dit project overleg nodig zou zijn (zie hierboven paragraaf 'Watertoets').

§ 11. Maatschappelijk draagvlak van het project

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

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

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

De aanvrager heeft aangegeven het project met de naaste burens te hebben besproken. Er zijn geen signalen ontvangen waaruit zou blijken dat het onderhavige project als controversieel wordt gezien door de buurt.

§ 12. Uitvoerbaarheid

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

§ 13. Planschade

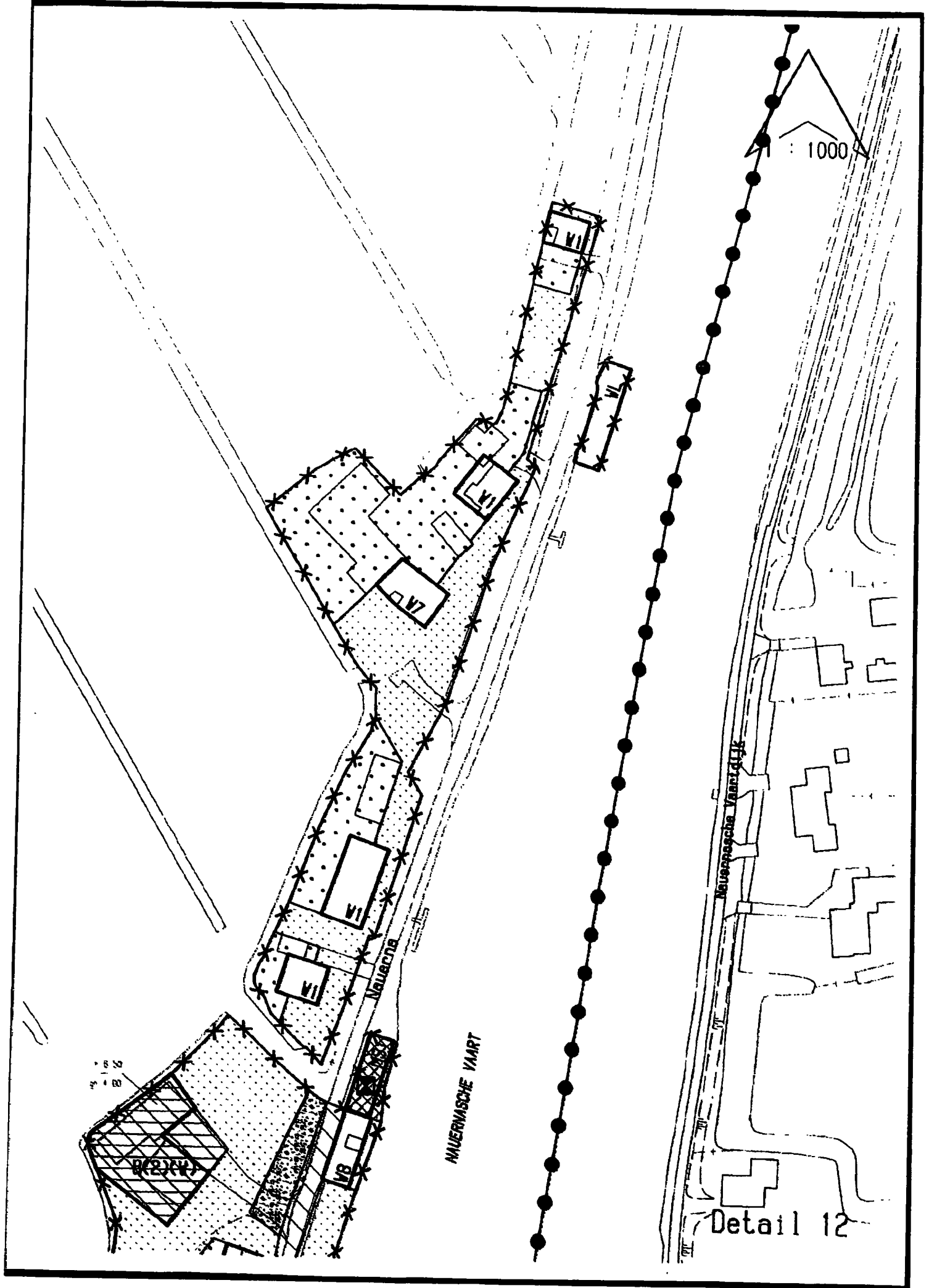
Ten aanzien van het onderhavige project is tussen de gemeente en de ontwikkelaar een planschadeovereenkomst gesloten.

§ 14. Conclusie

De restauratie van de molenshuur en de herbouw van de voormalige oliemolen *De Paauw* exclusief wieden is een gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan

Bijlage 2: nieuwe situatie



2.1 10.3	Bodemverontreiniging	55
2.1.10.4	Luchtkwaliteit	55
2.1 10 5	Externe veiligheid	55
3	GRONDGEDACHTEN	57
3 1	Stedenbouwkundige aspecten	57
3.2	Juridische aspecten	61
4	INSPRAAK	66
4 1	Schriftelijke reacties (zienswijzen)	66
4 2	Mondelinge reacties (zienswijzen)	82
5	OVERLEG	85
6.	RAADSCOMMISSIE	99
BIJLAGEN bij de toelichting		101
A.	Inventarisatie van bestaande bedrijven	
B.	Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten	
C.	Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten	
D.	Milieu onderzoek	
E.	Onderzoek water-, oever- en bodemkwaliteit	
VOORSCHRIFTEN		1
HOOFDSTUK I.		
INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN		3
Artikel 1	Begripsbepalingen	3
Artikel 2	Wijze van meten	5
Artikel 3	Dubbeltelbepaling	6
HOOFDSTUK II.		
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN		7
Paragraaf 1	Woondoeleinden	7
Artikel 4	Woonhuizen (W)	7
Artikel 5	Woonschepen (WL)	8
Artikel 6	Aanbouwen	8
Artikel 7	Bergingen	9
Artikel 8	Erven A	9
Artikel 9	Erven B	9
Paragraaf 2	Maatschappelijke doeleinden	10
Artikel 10	Sociaal-culturele voorzieningen (MS)	10
Artikel 11	Transformatorhuisje	10
Artikel 12	Waterstaatsvoorzieningen	11
Artikel 13	Waterkering	11
Artikel 14	Water	13
Artikel 15	Nutsvoorzieningen (MN)	13
Artikel 16	Leidingen	13
Paragraaf 3	Handels- en bedrijfsdoeleinden	15
Artikel 17	Bedrijven (B)	15

Artikel 18	Horeca (H)	16
Artikel 19	Centrumvoorzieningen (C)	17
Paragraaf 4 Agrarische doeleinden		19
Artikel 20	Agrarische productiegebieden klasse A (AA)	19
Artikel 21	Agrarische productiegebieden klasse B (AB)	19
Artikel 22	Agrarische bouwpercelen (AC)	20
Artikel 23	Agrarische bouwpercelen (AD)	22
Artikel 24	Agrarische bouwpercelen (AE)	23
Artikel 25	Agrarische productiegebieden met bijzondere waarden	23
Paragraaf 5 Recreatieve doeleinden		24
Artikel 26	Volkstuinen (RV)	24
Artikel 27	Speelplaatsen (RSp)	24
Artikel 28	IJsbaan (RIJ)	24
Artikel 29	Zomerhuisjesterrein (RZ)	25
Artikel 30	Manege (M)	25
Artikel 31	Sportvelden (RS)	26
Artikel 32	Groenvoorzieningen	26
Paragraaf 6 Natuur- en landschapsdoeleinden		27
Artikel 33	Natuurgebieden	27
Artikel 34	Water met bijzondere waarden	27
Paragraaf 7 Verkeersdoeleinden		28
Artikel 35	Rijweg	28
Artikel 36	Fietspad	28
Artikel 37	Voetpad (Vp)	28
HOOFDSTUK III.		
AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN		29
Artikel 38	Algemene wijzigingsbevoegdheid ex art. 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening	29
Artikel 39	Algemene vrijstellingsbepalingen	29
Artikel 40	Procedureregels	29
Artikel 41	Karakteristieke bebouwing	31
Artikel 42	Aanlegvergunningen	31
Artikel 43	Gebruiksvoorschriften	32
Artikel 44	Overgangsbepaling voor bebouwing	32
Artikel 45	Overgangsbepaling voor gebruik	32
Artikel 46	Strafbepaling	33
BIJLAGEN bij de voorschriften		
Bijlage I	Staat van Bedrijfsactiviteiten	35
Bijlage II	Staat van Horeca-activiteiten	
Bijlage III	Omschrijving bijzondere waarden	

VERKLARING.

— — — PLANGRENS

DEELGEBIEDEN:



NOORDERPOLDER



ZUIDERPOLDER

ASSENDELVERPOLDER



DIJKSTROOK NAUERNA



DIJKSTROOK BUITENHUIZEN



NOORDERVEEN



ASSENDELVERVEENPOLDER



VLIETPOLDER



NOORDER BUITENDIJKEN



WIJKERMEERPOLDER + BUITENLANDEN

KLEINE OBJEKTEN MET BIJZONDERE WAARDEN:

1. DE GROTE BRAAK
2. BUITENHUIZER BRAAK
3. BRAAK RUSTDAM
4. DE LAAIK
5. DELFT/BINNENDELFT
6. BLOKSLOOT
7. SLUISSLOOT
8. FORT ZUIDWIJKERMEER (DE EERSTELING)
9. DE KIL

HOOFDSTUK II BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Paragraaf 1 Woondoeleinden

Artikel 4 Woonhuizen (W)

Doeleindenomschrijving

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

Bouwvoorschriften

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

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

Bijzonder gebruiksvoorschrift

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

kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot en met categorie 2 van de Staal van Bedrijfsactiviteiten, mits:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. de vloeroppervlakte van de kantoor- of praktijkruimte of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de woning en daarbij behorende aanbouwen, met een maximum van 45m²;
- c. geen buitenopslag ten behoeve van het bedrijf plaatsvindt;
- d. in de omgeving van de kantoor- of praktijkruimte of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:
 1. het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden, en
 2. behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de kantoor- of praktijkruimte of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit mogen plaatsvinden;
- e. geen horeca en geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten,
- f. het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend.

Artikel 5 Woonschepen (WL)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Woonschepen zijn bestemd voor een ligplaats voor ten hoogste één woonschip waarvan de hoogte, lengte en breedte niet meer bedraagt dan respectievelijk 4.50 m, 20.00 m en 5.00 m.
2. Voor zover de gronden niet worden benut voor het innemen van een ligplaats met een woonschip, zijn ze bestemd voor water, waarop de bepalingen voor de bestemming Water (Artikel 14) van toepassing zijn.

Bouwvoorschriften

3. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen, meerpalen, aanlegsteigers en vlanders worden gebouwd.
4. De breedte van steigers of vlanders genoemd in het derde lid mag ten hoogste 2,5 m en de lengte ten hoogste de lengte van het aangrenzende woonschip bedragen.

Artikel 6 Aanbouwen

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Aanbouwen zijn bestemd voor aanbouwen aan de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. aanbouwen
 - b. andere bouwwerken.
3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de goothoogte van de aanbouw mag ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw bedragen;
 - b. de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 2,5 m bedragen.

Artikel 7 Bergingen

Doeleindenomschrijving

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

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. bergingen en stallingen;
 - b. andere bouwwerken.
3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de goothoogte van bergingen en stallingen mag ten hoogste 2,80 m bedragen;
 - b. de hoogte van bergingen en stallingen mag ten hoogste 4 m bedragen;
 - c. de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 3 m bedragen.
4. In afwijking van het bepaalde in lid 3 geldt voor gronden met aanduiding "Monument" op detailkaart 45 een goothoogte van ten hoogste 3,50 m.

Artikel 8 Erven A

Doeleindenomschrijving

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

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

Artikel 9 Erven B

Doeleindenomschrijving

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

Bouwvoorschriften

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

Artikel 12 Waterstaatsvoorzieningen

Doeleindenbeschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Waterstaatsvoorzieningen zijn primair bestemd voor de waterbeheersing en waterhuishouding, waaronder begrepen een ecologische oever aan het Noordzeekanaal met een drinkwatervoorziening voor grazende dieren, een afrastering, een oeverwaluwand en een observatiepost (observatiewand), en voor het plaatsen van scheepvaartvoorzieningen zoals meervoorzieningen, oeververlichting, scheepvaartborden en waarschuwborden.

Bouwvoorschriften vanwege de bestemming Waterstaatsvoorzieningen

2. Op deze gronden mag, behoudens het plaatsen van scheepvaartvoorzieningen waarvoor een maximum hoogte van 10 m geldt, een observatiepost (observatiewand) met een maximumhoogte van 2,5 m en afrasteringen tot een maximumhoogte van 2 m, ten behoeve van de primaire bestemming niet worden gebouwd.

Bouwvoorschriften vanwege secundaire bestemmingen

Bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar indien en voor zover het waterstaatsbelang hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Het bouwen en gebruik krachtens de secundaire bestemmingen mag uitsluitend geschieden:

- voorzover de belangen van de primaire bestemming niet onevenredig worden geschaad en
 - vooraf advies is ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.
3. In afwijking van het bepaalde mogen op deze gronden, voor zover grenzend aan de bestemming Woonschepen, bergingen ten behoeve van woonschepen worden gebouwd met een maximale hoogte van 2,8 m en een maximale oppervlakte van 18 m².

Artikel 13 Waterkering

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de bij de voorschriften behorende kaart I aangewezen voor Waterkering zijn primair bestemd voor dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

Bouwvoorschriften vanwege de bestemming Waterkering

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de primaire bestemming uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd.

Bouwvoorschriften vanwege de secundaire bestemmingen

Bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar indien en voor zover het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

Het bouwen en gebruik krachtens de secundaire bepalingen mag uitsluitend geschieden:

- voor zover de belangen van de primaire bestemming niet onevenredig worden geschaad en
- vooraf advies is ingewonnen bij de betreffende dijkbeheerder.

Artikel 14 Water

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Water zijn bestemd voor wateraanvoer en -afvoer, waterberging en verkeer over water.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend andere bouwwerken zoals keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en aanlegsteigers worden gebouwd, met dien verstande dat bruggen over het Noordzeekanaal niet zijn toegestaan.
3. Voor bruggen geldt een minimale doorvaarthoogte van 2,45 m en een maximale hoogte van 12m.

Wijzigingsbevoegdheid in bestemming "Woonschepen (WL)"

- 4 Burgemeester en wethouders zijn ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd de bestemming "Water", voor zover gelegen in het vlak met de aanduiding "Wijzigingsbevoegdheid ligplaatsen woonschepen", te wijzigen in de bestemming "Woonschepen (WL)", met inachtneming van het volgende:
 - a. de hoogte, lengte en breedte van ten hoogste één woonschip mag niet meer bedragen dan respectievelijk 4.00 m, 25.00 m en 7.00 m en van de overige woonschepen niet meer bedragen dan respectievelijk 3.50 m, 20.00 m en 5.00 m,
 - b. het aantal woonschepen mag in dat vlak niet meer dan 2 bedragen.

Artikel 15 Nutsvoorzieningen (MN)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Nutsvoorzieningen zijn bestemd voor nutsbedrijven en daarbij behorende verkeers- en groenvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Voor het bouwen ten behoeve van de bestemming gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van gebouwen mag hoogstens 6.00 m bedragen;
 - b. de hoogte van andere bouwwerken mag hoogstens 3.00 m bedragen, met uitzondering van zendmasten, die maximaal 15.00 m hoog mogen zijn.

Artikel 16 Leidingen

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Leidingen zijn primair bestemd voor aardgastransportleidingen en een bovengrondse electriciteitshoogspanningsleiding met de volgende maten:

Bijlage 2: nieuwe situatie



© Zaans Tekenbureau