

11025

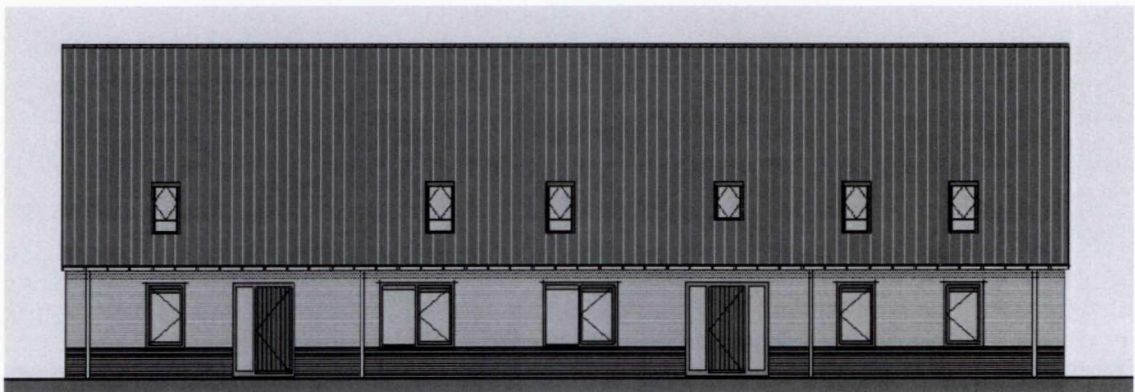
THOMASHUIS AAN DE VEENPOLDERDIJK 13 TE ASSENDELFT
i.o.v. Woningcorporatie ZVH te Zaandam

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

DATUM : 20-03-2012

WIJZ. : 23-03-2012

OMGEVINGS VERGUNNING



VOORGEVEL

Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W van 2012.0421

12 SEP. 2012

De Secretaris

1	Inleiding	3
1.2	Doel	3
1.3	Initiatiefnemer	3
2	Omschrijving project	4
3	Huidig en toekomstig beleid	6
3.1	Rijks- en Provinciaal beleid	6
3.2	Gemeentelijk beleid	8
4	Ruimtelijke impact van het project	10
4.1	Ruimtelijke gevolgen (Stedenbouwkundig, Landschappelijk)	10
4.2	Functionele gevolgen	11
4.3	Verkeer en parkeren	12
4.4	Archeologie	12
4.5	Flora en fauna	13
5	Milieuaspecten van het project	13
5.1	Bodem/asbest	13
5.2	Lucht kwaliteit	14
5.3	Geluid	14
5.4	Watertoets/vuilwater	15
5.5	Duurzaamheid	15
5.6	Externe veiligheid	16
6	Belemmeringen met betrekking tot het project	17
6.1	Kabels en leidingen	17
6.2	Privaatrecht	17
7	Conclusie	17
8	Economische uitvoerbaarheid	17
9	Maatschappelijke uitvoerbaarheid (Inspraak)	17

Bijlage 1	Situatie locatie
Bijlage 2	Uitsnede bestemmingsplankaart
Bijlage 3	Verleende vergunning 09-nov-2010
Bijlage 4	Verkennd bodemonderzoek 09-05-2007
Bijlage 5	Flora- en Faunaonderzoek juli 2009

1 Inleiding

Assendelft is met zijn 8 km lengte een van de langste lintdorpen van Nederland. Tussen de Communicatieweg Oost en de Zaandammerweg heeft zich langs de Dorpsstraat in de loop der jaren een dorpskern gevormd. Deze kern grenst aan de zuid-oostzijde aan het brede water De Delft (soms breder dan 50 meter). Zuid-oostelijk van dit water strekt zich tot aan Westzaan het open weidelandschap uit van de Veenpolder. Langs De Delft treffen we hier enkele agrarische bouwkvelds, ontsloten door de Veenpolderdijk. Door drie voetgangers/fietsersbruggen over De Delft tussen dorpskern en Veenpolderdijk wordt de recreatieve betekenis van het open landschap ontsloten.

In het veenweidegebied van Assendelft is net als in de rest van Nederland sprake van voortgaande schaalvergroting. Bij bedrijfsbeëindiging wordt vaak het land toegevoegd aan de bedrijven die blijven en willen/moeten vergroten, terwijl voor de gebouwen een andere bestemming wordt gezocht.

Op het perceel Veenpolderdijk 13 recht tegenover de middelste voetgangers/fietsersbrug is sprake van zo'n situatie.

Woningcorporatie ZVH heeft de gebouwen met ondergrond en een beperkte hoeveelheid bijbehorend erf/land gekocht met het doel er een bijzonder woon/zorgproject te realiseren.

Voor dit bijzondere woon/zorg project bestaande uit een zogenaamde Herbergier en een Impresario, beide kleinschalige zorgconcepten van de stichting De Drie Notenboomen, is op 27 april 2010 de eerste fase bouwvergunning en op 9 november 2010 een tweede fase bouwvergunning verleend.

De Impresario, een professioneel geleide gelegenheid voor dagbesteding, wordt nu gewijzigd in een Thomashuis. De realisatie van de Impresario is financieel niet haalbaar gebleken. Een Thomashuis is korthedshalve een kleinschalige woonvorm voor acht volwassenen met een verstandelijke beperking. Het huis wordt geleid door twee 'zorgondernemers': een echtpaar of samenwonend stel, die er ook wonen en de bewoners begeleiden en verzorgen. Een Herbergier is een woon/zorgproject met zelfstandige kamers/appartementen voor 16 dementerende bejaarden en de woning voor het gezin van de zorgondernemer.

De Herbergier is op dit moment gerealiseerd.

1.2 Doel

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is het voorzien in een juridisch planologisch kader om op deze locatie de bouw van een Thomashuis mogelijk te maken.

1.3 Initiatiefnemer

Naam en voorletters	: Zaandams Volkshuisvesting ZVH
Kwaliteit:	: Woningcorporatie
Adres	: Peperstraat 86, 1502AK Zaandam
Telefoonnummer	: 075-6811711
Faxnummer	: 075-6811710
E-mail	: info@zvh.nl

2 Omschrijving project

Het bij de plannen betrokken perceel heeft een oppervlak van ca. 4000 m² en is nu nog bebouwd met:

- een Herbergier met een bebouwd oppervlak van ca. 720 m² en een inhoud van ca. 4500m³

nog niet gebouwd maar wel vergund:

- een Impresario met een bebouwd oppervlak van ca. 270 m² en een inhoud van ca. 1200m³

Het onderhavige project is gelegen aan de rand van het open weidegebied tegen de bebouwde kom aan van Assendelft.

De te bouwen accommodatie, i.p.v. de te realiseren Impresario, voor kleinschalige zorg bestaat uit:

- Thomashuis, een langgerekt bijgebouw achter de Herbergier met een gezamenlijk bebouwd oppervlak van 300 m² en een inhoud van ca. 1780 m³.

De bebouwing wordt meer in noordwestelijke richting opgericht, zodanig dat tussen de bebouwing en de naastgelegen veestalling een afstand aanwezig is van 50 meter.



Luchtfoto Veenpolderdijk 13



Foto tijdens de bouw Herbergier

3 Huidig en toekomstig beleid

3.1 Rijks- en Provinciaal beleid

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

Structuurvisie

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

Provinciale ruimtelijke verordening

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

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

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

Op het project het nieuw bouwen van een Thomashuis op de locatie Veenpolderdijk te Assendelft dat mogelijk wordt gemaakt met een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3°, is de PRVS van toepassing.

Het gebied waarin dit project is gelegen wordt in deze Verordening aangewezen als landelijk gebied..

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben op 13 april 2010 voor de bouw van het woonzorgcomplex aan de Veenpolderdijk 13 te Assendelft buiten de rode

contour in het landelijk gebied van de gemeente Zaanstad reeds een ontheffing verleend

Structuurplan/ structuurschets

In de ruimtelijke structuurschets van Zaanstad 'Dansen op het veen' (juli 2005) is het gebied rond de onderhavige locatie aangeduid als 'Agrarisch gebied'. Het gevraagde is weliswaar niet in overeenstemming met deze aanduiding, maar is wel passend op deze locatie.

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 zou het geval zijn, omdat het project één van de gevallen betreft waarvoor is voorgeschreven dat vooroverleg is vereist. De Provincie heeft echter voor het vorige bouwplan reeds ontheffing verleend; nu het onderhavige bouwplan ruimtelijk nauwelijks afwijkt van het vorige, is vooroverleg niet aan de orde

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 en Rijkswaterstaat blijven de plannen wel beoordelen op hun eigen directe belangen. De coördinerende rol van de inspectie is ook vervallen.

Het onderhavige project raakt de hierboven genoemde belangen niet zodat er geen sprake is van noodzaak tot (voor)overleg.

3.2 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

Het onderhavige project is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Poldergebied Assendelft' van de gemeente Assendelft, goedgekeurd op 14-05-2002.

Het plan is in strijd met de bestemming 'Agrarische productiegebieden, klasse B' ex artikel 21. De gronden op de plankaart aangewezen voor Agrarische productiegebieden, klasse B zijn bestemd voor:

- a. 1. de uitoefening van een grondgebonden veehouderijbedrijf;
2. de uitoefening van een grondgebonden akkerbouwbedrijf;

Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

Zie kaartfragment bestemmingsplan.

Daarnaast is het desbetreffende perceel gelegen in het koepelbestemmingsplan 'Beperkingengebied Schiphol'. Het bouwplan past hier in.

Vergunning

Op 27 april 2010 is de eerste fase bouwvergunning verleend en een projectbesluit genomen voor het bouwen van de toen aangevraagde zorgaccommodatie. Dit projectbesluit is nog niet opgenomen in een beheersverordening, zodat de onderhavige vergunningsaanvraag getoetst dient te worden aan het vigerende bestemmingsplan..

Wijzigingen t.o.v. het projectbesluit en de eerder verleende bouwvergunning

- 1 De functie verandert van Impresario naar Thomashuis
- 2 Het bebouwde oppervlakte van de Impresario verandert van 270m² naar een bebouwd oppervlakte van een Thomashuis van 300m²
- 3 De inhoud verandert van 1200m³ naar 1780m³
- 4 Situering, zie bijlage 1: Situatie

Het Thomashuis is derhalve iets groter dan hetgeen vergund is voor de Impresario in de vergunning van de zorgboerderij. De situering is echter soortgelijk als in de verleende vergunning, namelijk parallel aan de sloot en in het verlengde van het hoofdgebouw. Dit past in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied, zoals beschreven bij de ontwerpprincipes voor de boerenerven. Ruimtelijk gezien is er dan ook geen grote verandering ten opzichte van de verleende Impresario

Besluit tot afwijken van een bestemmingsplan.

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

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

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

Beleidsregels *Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010*

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. 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.

4 Ruimtelijke impact van het project

4.1 Ruimtelijke gevolgen (Stedenbouwkundig, Landschappelijk)

Het Thomashuis zal een vorm krijgen die gelijk blijft aan de vorm van de Impresario. De stolpvorm (Herbergier) domineert het complex en begeleidt enkele aanbouwen alsmede het bijgebouw met het Thomashuis. Het bebouwde oppervlakte t.o.v. de te realiseren impresario wordt vergroot met ca. 30 m². Bij de materiaalkeuze wordt aangesloten op de regionale traditie. Baksteen en hout voor de gevels, betonnen pannen voor de daken. Het complex zal zich geheel voegen in de omgeving.

In de welstandsnota Zaanstad is het te realiseren project gelegen in gebied 10A waarvoor een regulier welstandsregime geldt:

In Zaanstad wordt voor 35 gebieden een regulier welstandsregime voorgesteld. Deze gebieden kunnen afwijken van de bestaande ruimtelijke structuur en

ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen. De gemeente stelt in deze gebieden geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit. Het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van de gebieden, de welstandscriteria beschrijven deze basiskwaliteiten.

Het plan voldoet aan de in de welstandsnota gestelde criteria.

De Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Zaanstad, heeft op 22 mei 2012 op grond van de gebiedsgerichte criteria 10 A een positief advies afgegeven over het bouwplan.

Er is geen reden van dit advies af te wijken.

4.2 Functionele gevolgen

Als gevolg van het onderhavige project zal de functie van het gebouw, nu dagbesteding, wijzigen in kleinschalige woonzorgdoeleinden.

Er zullen in het gebouw 8 mensen met een verstandelijke beperking en het gezin van de zorgondernemer worden gehuisvest. De functionele relatie met de omgeving zal in geringe mate wijzigen. Zorgwonen is de hoofdactiviteit. De vorm van wonen is erg terreingebonden. De ligging aan het eind van de voetgangersbrug naar Assendelft is een gunstig aspect voor de relatie met de dorpskern.

Een andere activiteit is: het onder begeleiding buiten werken in de sier- en moestuin, op het land en met de dieren.

Meer informatie over de leefsituatie in een Thomashuis is te vinden op de site "www.thomashuizen.nl".

4.3 Verkeer en parkeren

Voor een kleinschalig woonzorgproject als een Thomashuis bestaan weinig normen of kerncijfers. Uit ervaring hanteert de stichting De Drie Notenboomen voor accommodaties als in Assendelft een aantal van in totaal 12 parkeerplaatsen. Het parkeren bij de Herbergier en een Thomashuis zal geheel op eigen terrein kunnen plaatsvinden.

De cliënten/bewoners zelf maken niet of nauwelijks gebruik van gemotoriseerde voertuigen. Het verkeer voor de Herbergier zal bestaan uit bevoorrading en incidenteel bezoek voor de bewoners. Er zal enig verkeer zijn van het zorgondernemersgezin.

Huidige aantal verkeersbewegingen:

Personeel	ca. 4 verkeersbewegingen per dag
Bezoekers	ca. 4 verkeersbewegingen per dag
Impresario	ca. 2 verkeersbewegingen per dag
Totaal	ca. 10 verkeersbewegingen per dag.

Het Thomashuis heeft een vergelijkbare verkeersbelasting (ca. 2 verkeersbewegingen per dag) t.o.v. een Impresario.

In het geheel zal er nauwelijks meer verkeer ontstaan dan bij een functionerend Impresario.

Nieuwe aantal verkeersbewegingen:

Personeel	ca. 4 verkeersbewegingen per dag
Bezoekers	ca. 4 verkeersbewegingen per dag
Thomashuis	ca. 2 verkeersbewegingen per dag
Totaal	ca. 10 verkeersbewegingen per dag.

De nieuwe functie heeft geen onevenredige verkeersaantrekkende werking en er is sprake van een acceptabele verkeerssituatie.

In artikel 2.5.30 lid 1 van de Bouwverordening Zaanstad 2008, op 11 maart 2010 in werking getreden, wordt bepaald dat, indien de omvang of de bestemming van een bouwwerk daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat bouwwerk behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het bouwwerk, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer. In de, door de raad op 18 februari 2010 vastgestelde 'Parkeernota', worden hiervoor regels gesteld.

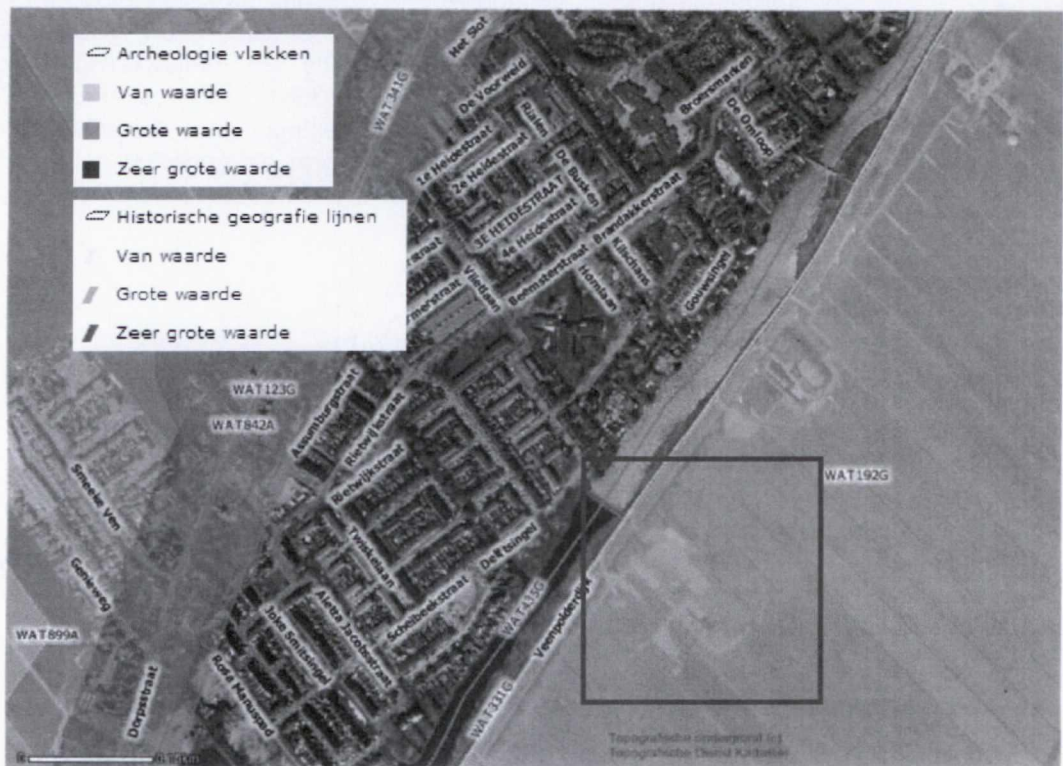
Het Thomashuis bestaat uit 1 woning uit de categorie 'duur' en 8 zorgeenheden. De parkeereis is 4,8 parkeerplaatsen, afgerond 5. Daaraan wordt voldaan.

4.4 Archeologie

Voor het bouwplan zijn werkzaamheden in de grond noodzakelijk.

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland (CHW) ligt het project niet in een gebied van archeologische waarde (zie kaartfragment).

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.



Ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling is door BK Ingenieurs Velsebroek bv op het perceel onderzoek verricht naar de bodemkwaliteit. Er zijn lichte verontreinigingen geconstateerd. Geconcludeerd wordt dat *op basis van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar bestaat voor de voorgenomen onroerendgoedtransactie en ontwikkeling van het terrein. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.*

Bij de sloopwerkzaamheden zijn asbesthoudende materialen volgens de geldende regels verwijderd. Deze verwijdering van aangetroffen asbesthoudende materialen heeft plaats gevonden door een BRL 5050 gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf.

5.2 Lucht kwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Sinds 1 januari 2009 is tevens het 'Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. In het kader van deze wet- en regelgeving dient gekeken te worden of een bepaalde functie niet te veel luchtvervuiling veroorzaakt.

Deze nieuwe wet- en regelgeving maakt onderscheid tussen projecten die "in betekenende mate" en "niet in betekenende mate" (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Op basis van de nieuwe Wet- en regelgeving is voor projecten die "niet in betekenende mate" de luchtkwaliteit verslechteren (tot 500 woningen of 33.333 m² b.v.o. kantoorruimte per ontsluiting) geen luchtkwaliteitonderzoek meer noodzakelijk. Dit plan is een NIBM-plan waarmee geen verder onderzoek nodig is.

Geur

De nieuwe functie mag de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken.

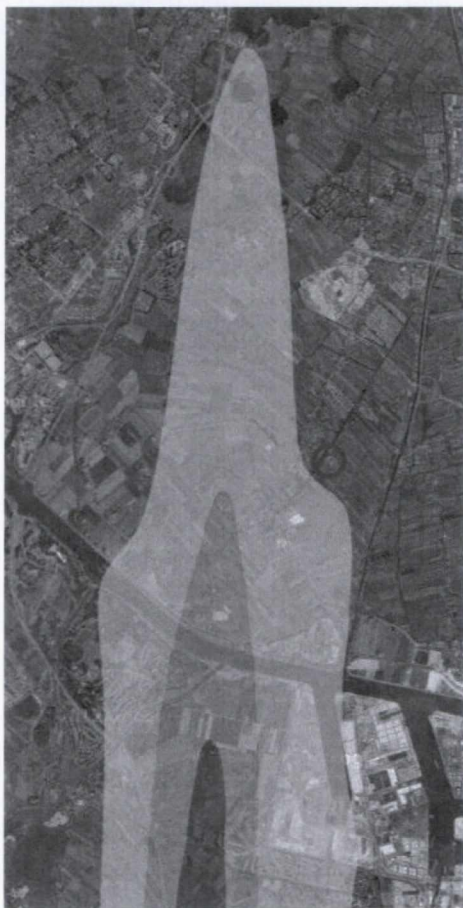
Bij het plan wordt rekening gehouden met de stankcirkels van 50 meter t.a.v. de naastgelegen veestalling/mestbassin.

5.3 Geluid

De functie kleinschalig zorgwonen geeft geen beperkingen t.a.v. eventueel vergunde activiteiten van omliggende bedrijven. De functie zelf heeft geen geluidsproductie en als gevolg van het project zal de verkeerssituatie niet of nauwelijks wijzigen.

De Wet geluidhinder stelt eisen m.b.t. de geluidsbelasting op de gevel van de bebouwing. De Veenpolderdijk valt in de 30-km zone en er wordt dan ook van uitgegaan dat de geluidsbelasting onder de toelaatbare norm blijft (wegen in een 30km-zone kennen geen geluidszone).

De locatie ligt op de geluidsbelastingkaart "luchtvaart" buiten deze zone van geluidshinder.



Geluidsbelastingkaart luchtvaart

5.4 Watertoets/vuilwater

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft een watertoets uitgevoerd. Bij brief van 18 juni 2012 deelt het Hoogheemraadschap mee dat, nu uit gegevens blijkt dat er slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van de verharding er een dermate klein gevolg is voor de waterhuishoudkundige situatie dat er geen compenserende maatregelen uitgevoerd hoeven te worden. Voor de plaatsing van een brandput op het terrein dient een aanvraag te worden gedaan voor een watervergunning. Het afvalwater wordt middels een IBA systeem gezuiverd en daarna geloosd op open water.

5.5 Duurzaamheid

Bij de uitwerking van het plan zal veel aandacht worden besteed aan de duurzaamheid m.b.t. toe te passen materialen, installaties, bouwfysische aspecten etc.

5.6 Externe veiligheid

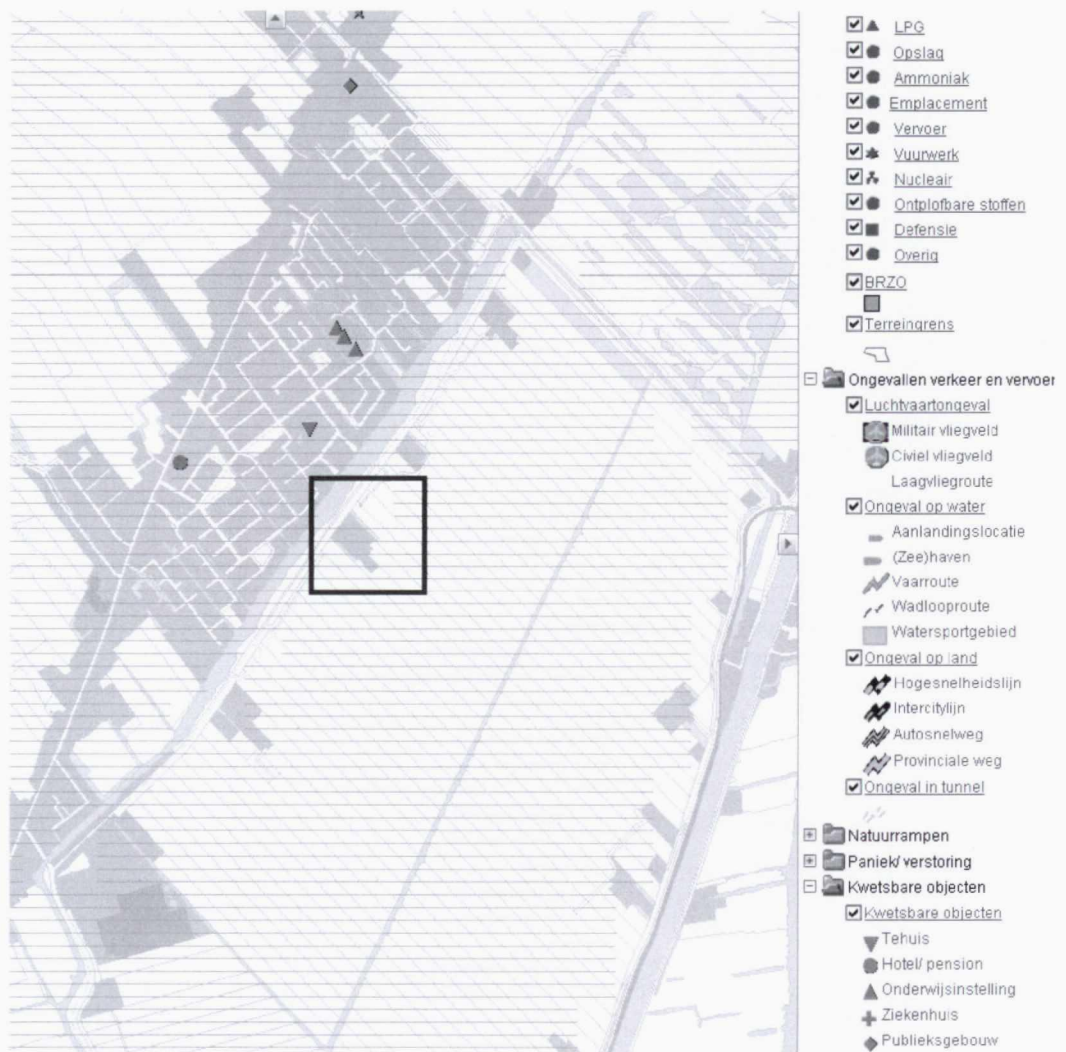
In verband met onderhavig plan, zijn de bestaande activiteiten en inrichtingen in de omgeving van het gebouw, die kunnen zorgen voor externe veiligheidsrisico's, nader bezien.

Transportroutes

Het gebouw ligt niet langs of in de nabijheid van transportroutes voor gevaarlijke stoffen over spoorwegen, autowegen of vaarroutes.

Opslag gevaarlijke stoffen

Ten aanzien van externe veiligheid is vastgesteld dat in de omgeving van het gebouw, geen inrichtingen aanwezig zijn, die vallen onder Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI)



'Risicokaart'

6 Belemmeringen met betrekking tot het project

6.1 Kabels en leidingen

In en langs het perceel van het te realiseren project bevinden zich de volgende kabels en leidingen:

01 Een 8 bar-gasleiding in het talud van de Veenpolderdijk (noord-westzijde van het perceel)

Het project behoudt voldoende afstand tot deze gasleiding. Bij werkzaamheden in of aan het talud moet met de leiding rekening worden gehouden en het talud(de afrit) moet afdoende worden beschermd bij zwaar transport.

- Een 10.000 volt elektrakabel in het hart van de scheidingssloot aan de noord-oostzijde van het perceel. De bebouwing moet ten minste twee meter uit deze kabel blijven. Bij het te realiseren project is deze afstand ten minste tien meter.

6.2 Privaatrecht

Er zijn bij het te realiseren project geen privaatrechtelijke aangelegenheden in het geding die een belemmering zouden kunnen vormen.

7 Conclusie

Zoals uit voorgaande blijkt voldoet het onderhavige bouwplan niet aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan. Het bouwen van het Thomashuis is echter een ruimtelijk verantwoorde 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.

Hiervoor zijn de volgende redenen te geven:

- er is sprake van een zinvolle, maatschappelijk functionele, invulling van een voormalig agrarisch bouwperceel, waarbij ook een sterke relatie is met de nieuwe functie en het agrarische karakter.
- er wordt een nieuwe duurzame bebouwing opgericht met gebiedseigen karakter en materiaaltoepassing, volledig passend in het buitengebied.

8 Economische uitvoerbaarheid

Het project zal op kosten van de aanvrager worden gerealiseerd, hieraan zijn geen kosten en risico's voor de gemeente verbonden. Gelet op het feit dat het hier om een bouwplan gaat met een relatief geringe invloed op de omgeving valt niet te verwachten dat er sprake zal zijn van het optreden van (grote) planschade.

9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid (Inspraak)

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.

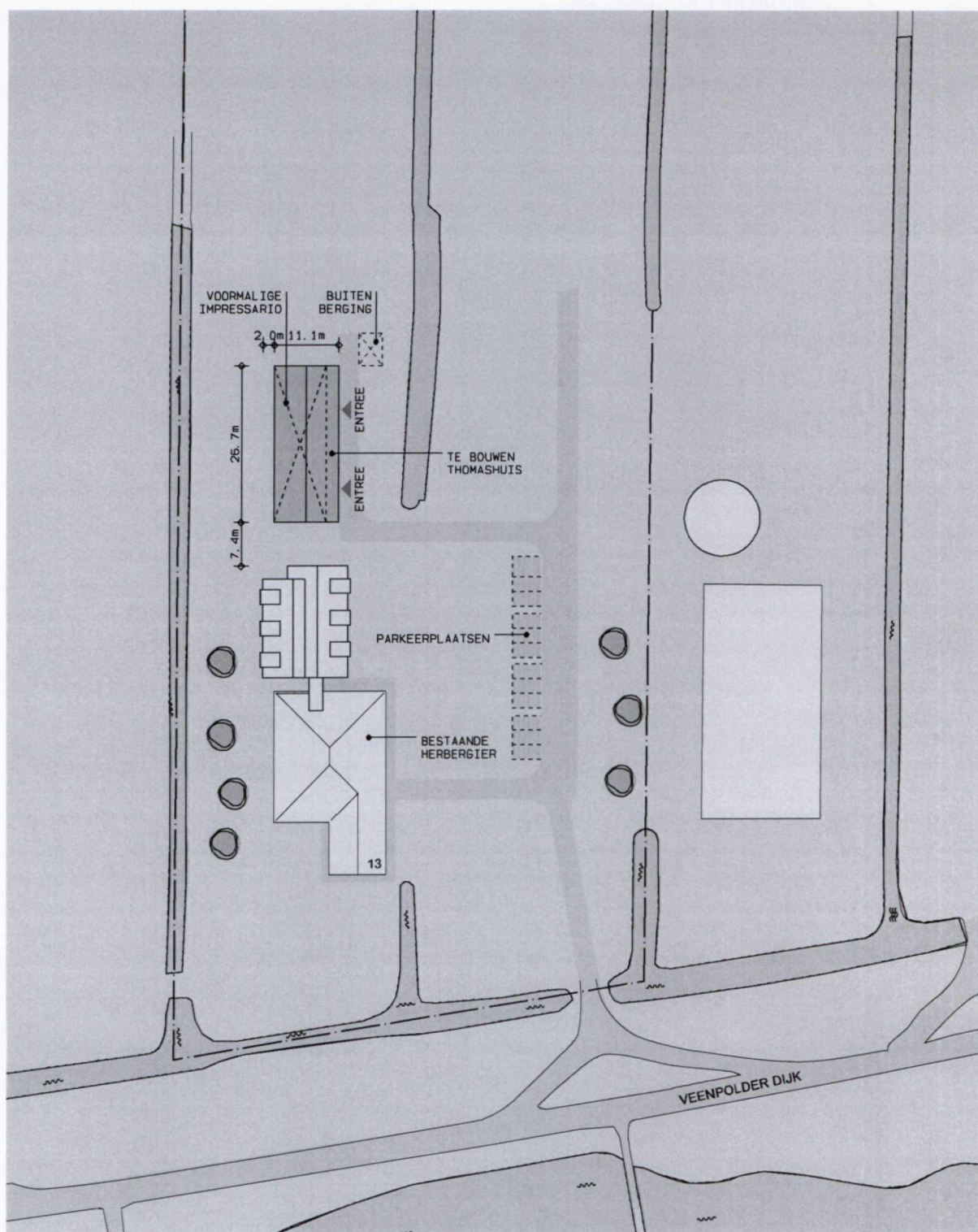
Een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan wordt voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Awb (Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure).

Van het ontwerp-besluit wordt kennisgegeven in het Zaans Stadsblad en in de Staatscourant. Ook worden, indien van toepassing, de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK), belanghebbende gemeenten en eigenaars en beperkt gerechtigden van het desbetreffende perceel op de hoogte gebracht.

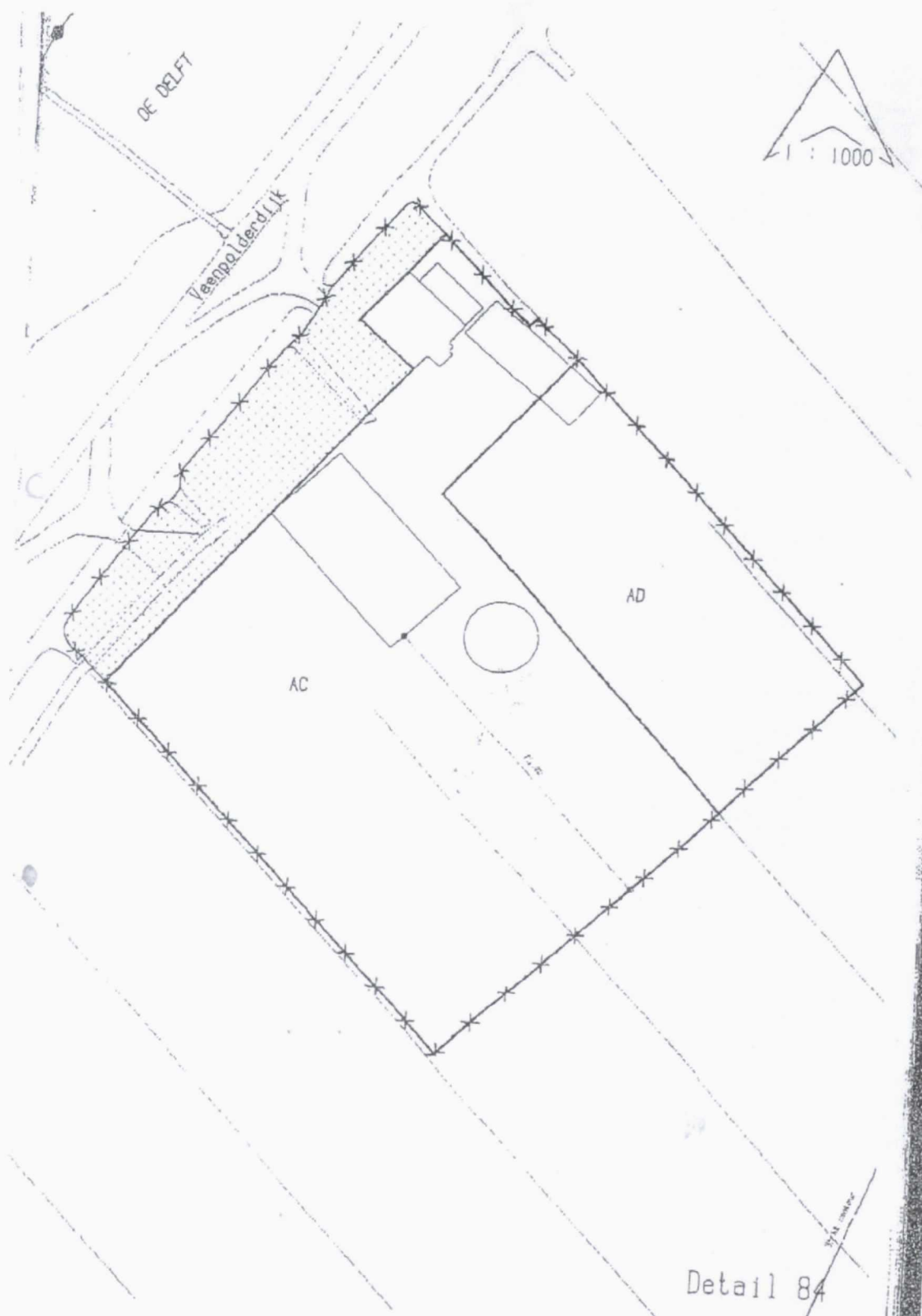
Ten aanzien van het ontwerp-besluit kan een ieder gedurende de inzage termijn mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen bij het college. De vastgestelde ruimtelijke onderbouwing wordt samen met het ontwerp-besluit ter inzage gelegd. Mochten hierop zienswijzen worden ingebracht, dan volgt een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

Er zal door De Drie Notenboomen een informatie avond worden georganiseerd voor de omwonenden om ze te informeren over het principe van de Herbergier en het Thomashuis. Hierbij zal tevens de zorgondernemer worden betrokken en aanwezig zijn.

BIJLAGE 1: Situatie locatie

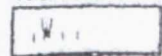
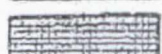
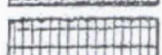
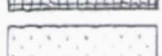
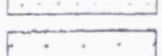


BIJLAGE 2: Uitsnede bestemmingsplankaart
Poldergebied Assendelft
AB Agrarische productie gebieden klasse B
AC Agrarische bouwpercelen
AD Agrarische bouwpercelen

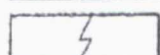
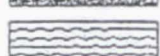
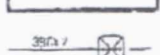


BESTEMMINGEN

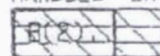
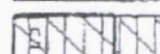
WOONDOELEINDEN

	woonhuizen.....	art. 4
	woonschepen.....	art. 5
	aanbouwen.....	art. 6
	bergingen.....	art. 7
	erven A.....	art. 8
	erven B.....	art. 9

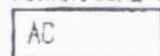
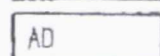
MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN

	sociaal-culturele voorzieningen.....	art. 10
	transformatorhuisje.....	art. 11
	waterstaatsvoorzieningen.....	art. 12
	water.....	art. 14
	nutsvoorzieningen.....	art. 15
	leidingen (hoogspanningsleiding).....	art. 16
	leidingen (aardgestransportleiding).....	art. 16

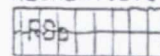
HANDELS- EN BEDRIJFSDOELEINDEN

	bedrijven.....	art. 17
	horeca.....	art. 18
	centrumvoorzieningen.....	art. 19

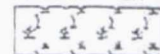
AGRARISCHE DOELEINDEN

	agrarische bouwpercelen.....	art. 22
	agrarische bouwpercelen.....	art. 23

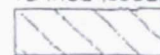
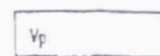
RECREATIEVE DOELEINDEN

	speelplaatsen.....	art. 27
	menage.....	art. 30
	groenvoorzieningen.....	art. 32

NATUUR- EN LANDSCHAPSDOELEINDEN

	water met bijzondere waarden.....	art. 34
---	-----------------------------------	---------

VERKEERSDOELEINDEN

	rijweg.....	art. 35
	voetpad.....	art. 37

BIJLAGE 3: Verleende vergunning 09-nov-2010

07/24
Zaanstad
top van de Randstad

BOUW- EN MILIEUVERGUNNINGEN

DIENT PUBLIEK

Fund'M Vastgoedontwikkeling B.V.
t.a.v. de heer J.H.C. Smit
Bramenberg 1
3755 BT EEMNES

Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Bezoekadres:
Stadskantoor
Ebbehout 29,
1507 EA Zaandam

Fax: 075-681 6637
antwoord@zaanstad.nl

aantal bijlagen Gewaarmerkt bouwplan
Behandelend ambt A. Visser
tel. informatie 075-681 6625
onderwerp Besluit op aanvraag bouwvergunning 2° fase
ons kenmerk 20101397
Zaanstad, **09 NOV. 2010**

telefoon:
14 075
www.zaanstad.nl

Geachte heer Smit,

Op 4 oktober 2010 hebben wij uw aanvraag om een bouwvergunning 2° fase ontvangen voor het bouwen van een accommodatie voor kleinschalige zorg op het adres Veenpolderdijk 13 te Assendelft. Hieronder beschrijven wij de gevolgde procedure en motiveren wij ons besluit op uw aanvraag.

Reeds verleende bouwvergunning 1° fase

Op 27 april 2010 onder volgnummer BV20091294 is aan u de bouwvergunning 1° fase verleend. De aanvraag om bouwvergunning 2° fase is, ten opzichte van de aanvraag waarop de beslissing op de aanvraag bouwvergunning 1° fase is gebaseerd, niet gewijzigd.

Milieuvergunning (artikel 52 Woningwet)

Uit beoordeling van de gegevens bij de aanvraag om bouwvergunning is gebleken dat de inrichting waar het bouwplan betrekking op heeft, onder de werksfeer valt van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (verder: het Activiteitenbesluit). De inrichting betreft een type B inrichting waarvoor geen Wet milieubeheervergunning aangevraagd hoeft te worden maar waarvoor volstaan kan worden met een melding. Deze melding moet uiterlijk vier weken voor ingebruikname van de inrichting ingediend worden. Nu voor de inrichting geen vergunning in het kader van de Wet milieubeheer aangevraagd hoeft te worden is van de aanhoudingsgrond op grond van artikel 52 lid 1 van de Woningwet geen sprake.

Verbod tot het bouwen op verontreinigde grond (artikel 52a Woningwet)

Ingevolge artikel 2.4.1 van de bouwverordening Zaanstad is het verboden te bouwen op verontreinigde bodem. De aanvrager heeft de plicht om ingevolge artikel 4 van het Besluit indieningvereisten aanvraag bouwvergunning een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid in te dienen. Een dergelijke rapportage is bij de aanvraag om bouwvergunning ingediend. Deze rapportage is beoordeeld door het team Milieu van de Backoffice Beleidsontwikkeling van de Dienst Wijken.

Op 15 oktober 2010, kenmerk WMIL/AD/Z/2010/340019 is door deze afdeling een verklaring afgegeven en aan u toegezonden. De verklaring houdt in dat er in het kader van de Woningwet, voor wat de bodem betreft, geen belemmeringen zijn voor afgifte van de bouwvergunning.

Behoort bij bouwvergunning 2^e fase 20101397
Vervolgblad 1

Technische bepalingen uit het Bouwbesluit en de Bouwverordening Zaanstad 2008

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening Zaanstad. Wij hebben met inachtneming van de in deze beschikking gestelde voorwaarden, geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening Zaanstad voldoet.

Besluit

Gelet op het bepaalde in de Woningwet en de hiervoor genoemde overwegingen besluiten wij bouwvergunning te verlenen voor bovengenoemd bouwplan overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte aanvraag en de daarbij behorende bescheiden, behoudens rechten van derden en onder de volgende voorwaarden:

Uiterlijk 3 weken voor de aanvang van het desbetreffende onderdeel van het werk, moeten ter goedkeuring aan de afdeling Vergunningen en Toezicht van de Dienst Publiek (Bouwtoezicht) worden overgelegd:

- Tekeningen en berekeningen van de kap;
- Tekeningen en berekeningen van alle prefab constructies zoals vloerplaten en lateien;
- Tekeningen en berekeningen van de wapening van de vloeren, inclusief versterkte stroken;
- Tekeningen en berekeningen van dragende HSB wanden;
- Tekeningen en aanvullende berekeningen van de staalconstructie;
- rapporten waarmee aangetoond wordt dat constructies, die van invloed zijn op brandwerende wanden en vloeren, een brandwerendheid bezitten van ten minste 30/60 minuten;
- rapporten waarmee aangetoond wordt dat de wanden en vloeren, waaraan een brandwerendheidseis is gesteld van 30/60 minuten, aan deze brandwerendheidseis voldoen;
- rapporten waarmee aangetoond wordt dat de hoofdconstructie voldoet aan de daaraan gestelde brandwerendheidseis;
- Aanvullende tekeningen en berekeningen aan de hand van de opmerkingen welke in rood op de constructieberekening gemaakt zijn;

Met de uitvoering van de betreffende en daarmee samenhangende onderdelen mag niet worden begonnen voordat deze gegevens zijn goedgekeurd.

Bezwaar

Indien u belanghebbende bent en het niet eens bent met dit besluit, kunt u binnen **6 weken** onmiddellijk liggend **na** de dag van verzending van dit besluit aan de aanvrager een bezwaarschrift indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad, Postbus 2000, 1500 GA Zaandam. Het bezwaarschrift dient te zijn voorzien van de datum, uw naam, adres, handtekening en de motivering van uw bezwaren. Daarnaast verzoeken wij u in uw bezwaarschrift ons kenmerk van deze brief te vermelden of een kopie van deze brief mee te zenden. Ook andere belanghebbenden kunnen rechtsmiddelen tegen het besluit aanwenden. U kunt kosteloos de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid' bestellen bij Postbus51.nl, telefoonnummer (0800) 8051 of downloaden van deze site.

Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van dit besluit niet op. Indien onverwijld spoed dit vereist, kan tijdens de bezwaarschriftprocedure een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank te Haarlem, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Voor het behandelen van het verzoek wordt griffierecht geheven.

Behoort bij bouwvergunning 2^e fase 20101397
Vervolgblad 2

Overige vergunningen

Het kan zijn dat u nog andere vergunningen nodig hebt, zoals een kap-, sloop- of uitritvergunning. U kunt hiervoor contact op met de publieksbalie Klantcontact Vergunningen in het Railpoint Office, Ebbehout 31 te Zaandam. Telefoonnummer 14 075.

Besluit brandveilig gebruik bouwwerken

Voor de volledigheid wijzen wij u er op dat voor het bij deze aanvraag om bouwvergunning opgegeven gebruik een gebruiksmelding op grond van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken is vereist. Zonder deze gebruiksmelding is het verboden om het bouwwerk in gebruik te nemen. Een meldingsformulier kunt u downloaden vanaf www.vrom.nl/gebruiksbesluit.

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de heer M. Molenhuis, tel. (0756) 681 6914, adviseur van de afdeling Vergunningen en Toezicht.

Leges

Ter informatie vermelden wij dat u separaat van dit besluit één of meer nota's voor de leges toegezonden krijgt of heeft gekregen.

Uitvoering van de werkzaamheden

Na ontvangst van dit besluit kunt u op eigen risico met de bouwwerkzaamheden beginnen. Wij adviseren u echter om te wachten tot het moment waarop deze vergunning onherroepelijk is geworden. De bouwvergunning is onherroepelijk als:

- de termijnen voor indiening van een bezwaar of beroep zijn verstreken en er geen bezwaar of beroep is ingesteld;
- er bezwaar of beroep is ingediend en daarop een definitief besluit is genomen over de bouwvergunning.

De reden hiervoor is dat de bouwvergunning door een eventueel bezwaar of beroep alsnog gewijzigd of geweigerd kan worden.

In het geval dat er bezwaar wordt gemaakt én voorlopige voorziening wordt gevraagd, adviseren wij u eerst de uitspraak van genoemde Voorzieningenrechter af te wachten.

Wij wijzen u erop dat u de bij deze vergunning gevoegde uitvoeringsvoorschriften "Handleiding tijdens de bouw" en "Regels voor de bouwplaats" in acht dient te nemen. Verder verzoeken wij u ons middels bijgaande kennisgevingkaarten te informeren wanneer u met de bouwwerkzaamheden begint en wanneer deze gereed zijn. Tenslotte wijzen wij u erop dat u als vergunninghouder, zelf verantwoordelijk bent voor het naleven van de voorwaarden. Het niet naleven van de voorwaarden gesteld aan dit besluit of voortvloeiend uit de bouwverordening kan voor ons aanleiding geven om de bouwwerkzaamheden stil te leggen.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad,

hoofd afdeling Vergunningen en Toezicht,
mevrouw ing. A.J. Smit - Edelman

Afschrift aantgemachtigde:

- ARCO Architecten BNA, Donkere Gaard 28, 3421 AT OUDEWATER