

Ruimtelijke onderbouwing

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 het herstellen van de fundering, het verbouwen van een bedrijfsgebouw naar bakkerij en het wijzigen van voorgevel, en het gebruiken van de eerste verdieping als bedrijfswoning met dakterras op de locatie Celebesstraat 9 te Wormerveer

Dossiernummer: O20120457

**OMGEVINGS
VERGUNNING**

*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W volenr. O20120457
15 MEI 2013*

De Secretaris

Sector Omgevingsvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht

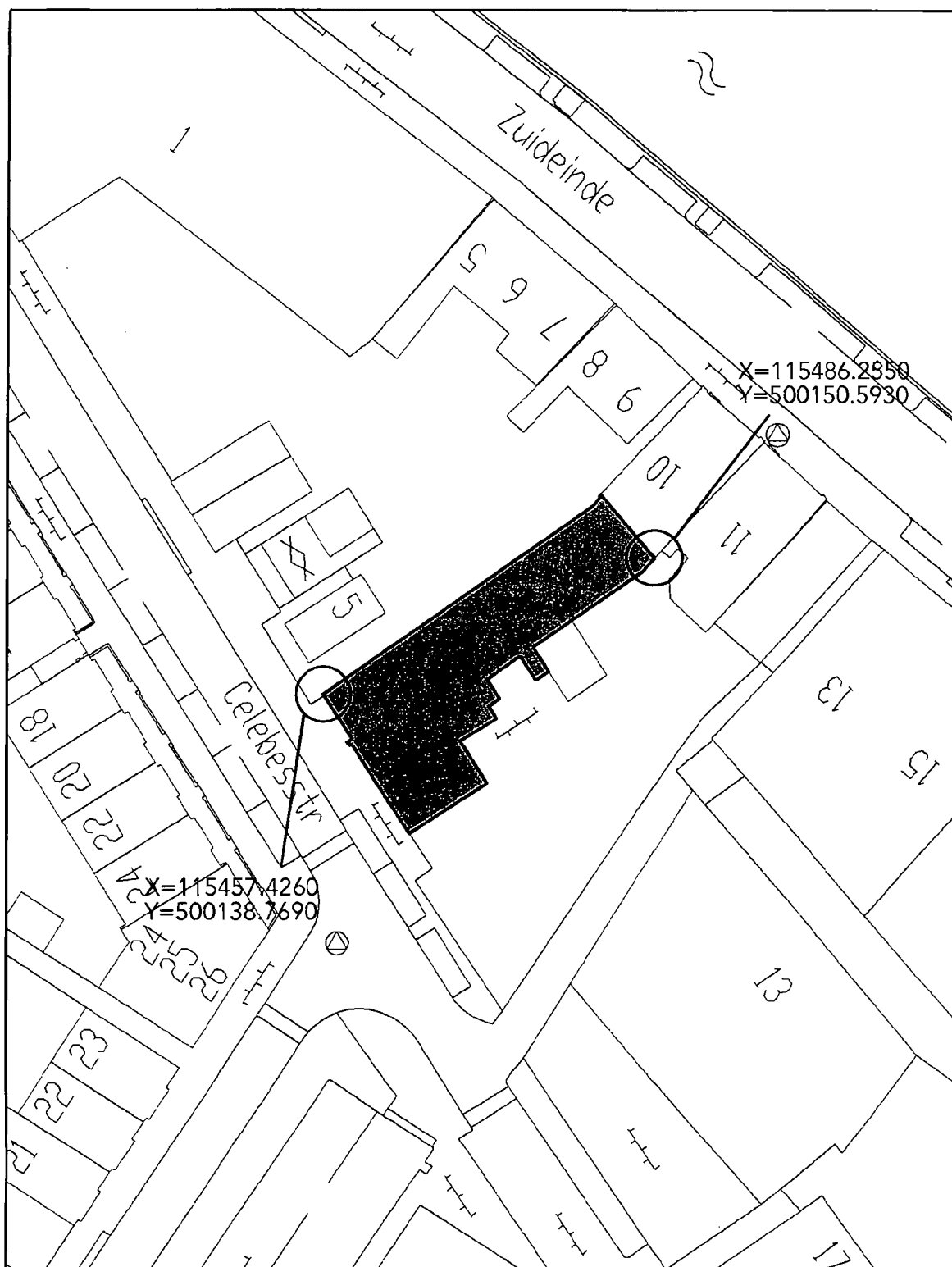
Januari 2013

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	9
§ 6. Waterhuishouding	10
§ 7. Milieuaspecten	10
§ 8. Archeologie en monumenten	17
§ 9. Grondexploitatie	18
§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	18
§ 11. Maatschappelijk draagvlak van het project	19
§ 12. Kabels en leidingen en privaatrechtelijke belemmeringen	19
§ 13. Uitvoerbaarheid	19
§ 14. Planschade	19
§ 15. Conclusie	19
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	20
Bijlage 2: Nieuwe situatie	21
Bijlage 3: Geluidsberekeningen	22

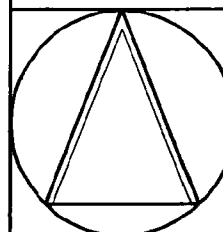


Ligging plangebied in omgeving



te verbouwen en functiewijzigen

schaal 1 : 500



Wormerveer, 24-10-12

§ 1. Resultaat en doel

Omschrijving project

Het project omvat het herstellen van de fundering, het verbouwen van een bedrijfsgebouw naar een bakkerij, het wijzigen van de voorgevel, en het gebruiken van de eerste verdieping als bedrijfswoning met dakterras op de locatie Celebesstraat 9 te Wormerveer. Voorheen werd het gebouw gebruikt door een operettevereniging.

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.

§ 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 voornamelijk 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.

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 Zaans' vastgesteld die op 10 oktober 2012 in werking is getreden.

In de ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' is het gebied rond de onderhavige locatie aangeduid als 'Centrumgebied'. Dit is het meest gemengde en stedelijke van alle profielen. De hoge dichtheid, de intensieve menging van diverse functies, die een aantrekkingskracht hebben voor mensen uit de hele stad en soms zelfs in een regionale behoefte voorzien, zijn de belangrijkste kenmerken. Dit dynamische profiel beantwoordt van alle het meest aan de ambitie om de stad stadser te maken. Het kent een dynamisch karakter. Samen met het grote aanbod aan voorzieningen gaat dit gepaard met enige overlast voor bewoners. In een hoge dichtheid tot meer dan 100 woningen per hectare is een compacte combinatie mogelijk van diverse stedelijke functies. Dit profiel heeft aantrekkingskracht op verschillende doelgroepen, zoals studenten en starters, maar ook voor ouderen is hier een markt. Daarnaast kent het gebied aangrenzende buurten die passen binnen het profiel 'nieuw tuinstedelijk'.

Het gebied bestaat uit een netwerk van hoogwaardige en toegankelijke openbare ruimtes, ingericht op een intensief gebruik. Hierdoor leent dit gebied zich bij uitstek om het eigen karakter van de stad tot uitdrukking te laten komen. De gebruikte materialen zijn daarom op bijzondere plekken van een hoogwaardige en duurzame kwaliteit. Op diverse plekken zijn grotere verblijfsruimtes uitgespaard. De bereikbaarheid met openbaar vervoer en de fiets is uitstekend. Per auto moeten enige concessies gedaan worden, vooral wat betreft de parkeermogelijkheden. Uitgangspunt is dat het parkeren in een gebouwde vorm wordt opgelost. Ondergronds parkeren verdient de voorkeur. Bij andere vormen van parkeren is de opdracht om de kwaliteit van de openbare ruimte te garanderen. De parkeeroplossingen en bergingen worden afgezoomd door woningen, bedrijven en entrees. Wonen is een belangrijke functie om de sociale samenhang en sociale controle vorm te geven. Wonen boven winkels en andere functies wordt gestimuleerd.

Voor de werkgelegenheid wordt uitgegaan van 80-100 arbeidsplaatsen per hectare. Er bevinden zich dan ook uiteenlopende functies als dienstverlening, kantoren, detailhandel, horeca, leisure en wonen. Ook het niveau van andere voorzieningen (bijvoorbeeld in de zorg en de cultuur) ligt op een hoog niveau. De huidige ontwikkeling is gericht op een uitbreiding van het voorzieningenniveau (zowel commercieel als niet-commercieel) en een verbreding van het aanbod.

Het gevraagde is hiermee in overeenstemming.

- *Bestemmingsplan*

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Wormerveer Zuid deel II' geldt en heeft hierin de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden (B)', ex artikel 9 van de voorschriften. Het bestemmingsplan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 22 juli 2008 nummer 08-25090.

De gronden aangewezen voor Bedrijfsdoeleinden (B) zijn bestemd voor:

- a. bedrijven zoals genoemd in de Lijst van bedrijfstypen behorende tot ten hoogste de categorie zoals op de plankaart staat aangegeven;
(...)
- n. ter plaatse van de aanduiding (*): een bovenwoning;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoningen bestaand': een bedrijfswoning;
(...).

In de lijst van bedrijfstypen valt een brood(- en banket)bakkerij onder SBI-code 1581. Bij een verwerkingscapaciteit (v.c.) kleiner dan 2500 kg meel/week geldt hiervoor een categorie 2. Volgens het bestemmingsplan zijn op deze locatie slechts bedrijven toegestaan tot ten hoogste categorie 1. De op de begane grond gewenste bakkerij is dus in strijd met het bestemmingsplan.

Daarnaast is de gewenste woning in strijd met het bestemmingsplan omdat op deze locatie geen speciale aanduiding is opgenomen zodat wonen hier niet is toegestaan.

Ten slotte wordt door het optrekken van de voorgevel en het plaatsen van de balustrade ten behoeve van het dakterras de maximaal toegestane bouwhoogte van 6 meter ten opzichte van de bestaande situatie met 1 respectievelijk 1,2 meter extra overschreden.

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 bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3° gevoerd dient te worden.

Naast de hierboven vermeld beleidskaders hebben wij voorts getoetst aan het volgende door de gemeenteraad vastgesteld beleid:

- *Groenstructuurplan*

Deze beleidsregel is niet van toepassing op het onderhavige project.

- *Zaans Afwegingskader Hoogbouw*

Deze beleidsregel is niet van toepassing op het onderhavige project.

- *Nota woonbebouwing Zaanstad 2012*

Deze nota is niet van toepassing op het gevraagde.

Welstandsnota Zaanstad

De Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Zaanstad, heeft op 14 augustus 2012 een positief advies afgegeven over het bouwplan.

- *Parkeernota*

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

- *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.

Conclusie

Het herstellen van de fundering, het verbouwen van een bedrijfsgebouw naar bakkerij, het wijzigen van de voorgevel en het gebruiken van de eerste verdieping als bedrijfswoning met dakterras op de locatie Celebesstraat 9 te Wormerveer 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 deels ten behoeve van een woonfunctie en deels ten behoeve van bedrijfsdoeleinden 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

De aanvraag bestaat uit 2 delen te weten een functiewijziging en een ruimtelijke aanpassing van de voorgevel. Op onderhavige locatie is wonen volgens het bestemmingsplan niet toegestaan. Echter het perceel is met de voorgevel gelegen aan een straat waar aan de overzijde woningen aanwezig zijn. Voor de kwaliteit en beleving van de straat betekent een aanpassing naar een gedeeltelijke woonfunctie een positieve verandering. Het verfraaien van de voorgevel eveneens. Het pand krijgt de uitstraling van een woning in plaats van een bedrijf. De vorm waarin dit gebeurt, is aan de welstandscommissie voorgelegd. Deze commissie heeft hierop positief geadviseerd.

Het aanbrengen van het dakterras heeft minimaal invloed op de privacy van de woningen aan de overzijde. Deels omdat het terugliggend wordt aangebracht en deels omdat het hekwerk achter de doorgetrokken voorgevel komt te staan.

Verkeersontsluiting

Voor de ontsluiting wordt gebruikt gemaakt van de bestaande infrastructuur.

Parkeren

Op basis van art. 2.5.30 van de bouwverordening dient op eigen terrein voldoende parkeerruimte te worden aangelegd. De huidige parkeereis baseert de Gemeente Zaanstad op de 'Parkeernota Zaanstad 2009'. Het parkeren dient in principe op eigen terrein te worden gefaciliteerd. De hoofdfunctie is bepalend voor de toe te passen parkeernorm, het volledige oppervlak valt onder de norm van de hoofdfunctie. Zo is in de norm van een winkel verdisconteerd dat een deel van de locatie wordt ingericht voor opslag.

In de berekeningen kan het zo zijn dat voor een functie een andere benaming wordt gebruikt dan in de aanvraag. De functienaam die door de aanvrager is opgegeven komt niet altijd overeen met de functienamen waarop de parkeernormen zijn gebaseerd. Bij het berekenen van de parkeereis wordt altijd gekeken naar de parkeernorm van de functie die qua parkeren het meest lijkt op de opgegeven functie. Wanneer het gaat om een functiewijziging of uitbreiding hanteert de gemeente het principe oud voor nieuw. Dit betekent dat een parkeerdruk die nu reeds op de openbare weg bestaat, niet gecompenseerd hoeft te worden. Wanneer door het plan (extra) parkeerplaatsen aan de openbare weg worden onttrokken, dan dienen deze gecompenseerd te worden.

Voor het maatgevend moment - de werkdagochtend - geldt in de bestaande situatie een parkeereis van 0,6 parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie wordt deze parkeereis 1,9 parkeerplaatsen. De toename van 1,3 parkeerplaatsen moet op eigen terrein worden gerealiseerd. Op eigen terrein is hiervoor echter geen mogelijkheid.

Omdat het parkeren niet wordt opgelost op eigen terrein, dient de extra parkeerplek te worden afgekocht. De bouwverordening biedt de mogelijkheid om in plaats van de realisatie van deze parkeerplaats een parkeervereenkomst af te sluiten en een storting in het parkeerfonds te doen. Bij een parkeereis van 2 of minder parkeerplekken is de standaard afkoopsom € 4.924,81. Er is hiervoor een overeenkomst afgesloten.

§ 6. Waterhuishouding

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**.

Voor dit project hoeven geen sloten te worden gedempt of verlegd en verandert de verharde oppervlakte niet. Nabij het project liggen geen dijken of waterkeringen. De verbouwing van de woning beïnvloedt de waterhuishouding derhalve niet.

§ 7. Milieuaspecten

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

Geluid

Geluidoverlast kan niet alleen tot irritaties leiden maar ook gezondheidsschade veroorzaken. In de Wet geluidhinder zijn er allerlei beperkingen gesteld die dit moeten voorkomen. Echter ondanks dat deze Wet sinds 1978 regels stelt aan allerlei geluidbronnen, overdrachtsmaatregelen en gevelisolatie geeft de geluidbelasting voor een groot aantal burgers in de gemeente Zaanstad aanleiding tot klachten.

In de ruimtelijke milieuvisie van de gemeente Zaanstad is daarom tot doel gesteld om het aantal milieubelaste woningen met de helft te verminderen. Voor het aspect geluid, dat een groot deel uitmaakt van de milieubelaste woningen, zijn daarom de regels aangescherpt in opgenomen in het beleid voor de 'Hogere geluidgrenswaarden'. In onderstaand advies wordt, indien er sprake is van een hoge geluidbelasting of een hoge geluidproductie, getoetst aan zowel de wettelijke als de gemeentelijke beleidsregels.

Wettelijk kader van Geluid

Op grond van artikel 49 (industrie), 76a (weg) Wet geluidhinder (hierna: Wgh) en 4.2. Besluit geluidhinder (railverkeerslawaai) worden bij het nemen van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken de hoogst toelaatbare waarden (voorkeursgrenswaarde) uit de Wgh in acht genomen.

Toets geluidgevoelig object

Het project betreft onder andere de realisatie van een woning op de eerste verdieping. Een woning is een geluidgevoelig object en is getoetst aan de Wet geluidhinder, het Bouwbesluit en het gemeentelijk geluidbeleid. De volgende geluidbronnen zijn daarbij bekeken:

Wegverkeerslawaai

De locatie ligt binnen de geluidszone van het Zuideinde in Wormerveer. Deze woninglocatie wordt ten opzichte van de weg echter volledig afgeschermd. Uit de berekeningsresultaten, zoals weergegeven in bijlage 3: Geluidsberekeningen, blijkt dat de geluidsbelasting op de noordwestgevel 45 dB en op de zuidoostgevel 38 dB bedraagt. Hiermee wordt voor het wegverkeerslawaai voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Industrielawaai

De locatie ligt binnen de geluidszone van het industrieterrein Nieuweweg, Zuid-West en Croklaan. Door de zonebeheerder van dit industrieterrein is de geluidsbelasting berekend op de noordwest- en de zuidoostgevel van de woning op de eerste verdieping. In bijlage 3: Geluidsberekeningen zijn het akoestisch model en de berekeningsresultaten weergegeven.

De berekeningsresultaten zijn als volgt:

Noordwestgevel, punt 1 (hoogte 4,5 m) : 52 dB(A)

Zuidoostgevel, Punt 2 (hoogte 4,5 m) : 49 dB(A).

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). De wettelijke maximale grenswaarde voor industrielawaai van 55 dB(A) wordt niet overschreden. Door de gemeente Zaanstad is in november 2009 de Beleidsregel hogere waarden gemeente Zaanstad vastgesteld. Hierin is ten aanzien van een gemengd gebied het volgende opgenomen:

Gemengd gebied:	BASISKWALITEIT	AMBITIEWAARDE
Geluid	Bestaande bouw	Nieuwbouw
Geluidbelasting wegverkeerslawaai afgestemd op gemengd gebied	maximaal 60 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh) - voorkeursgrenswaarde (60 dB)	maximaal 55 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh) - hoger dan voorkeursgrenswaarde (48 dB) en lager dan maximumgrenswaarde (63 dB)
Geluidbelasting railverkeerslawaai afgestemd op gemengd gebied	maximaal 60 dB - hoger dan voorkeursgrenswaarde (60 dB)	maximaal 55 dB - voorkeursgrenswaarde (55 dB) en lager dan maximumgrenswaarde (63 dB)
Geluidbelasting industrielawaai afgestemd op gemengd gebied	maximaal 55 dB(A) - voorkeursgrenswaarde (55 dB(A))	maximaal 50 dB(A) - voorkeursgrenswaarde (50 dB(A)) en lager dan maximumgrenswaarde (65 dB(A))

De ambitiewaarde voor industrielawaai voor een gemengd gebied bedraagt maximaal 50 dB(A). Deze ambitiewaarde geldt voor nieuw te vestigen woningen. Aangezien hier sprake is van een nieuw te vestigen woning, dient te worden voldaan aan de ambitiewaarde van 50 dB(A). Uit de berekeningsresultaten blijkt, dat op de zuidoostgevel de ambitiewaarde met 2 dB(A) wordt overschreden. Door de initiatiefnemer is ervoor gekozen om de noordwestelijke gevel uit te voeren als 'dove gevel'. Dove gevels zijn gevels waarvan de geluidbelastingen op deze gevels niet hoeven te worden getoetst aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. In verband hiermee hoeft er geen hogere grenswaarde voor deze gevel te worden vastgesteld en is de Beleidsregel hogere waarden gemeente Zaanstad voor dit aspect niet van toepassing.

Het industrielawaai vormt hierdoor geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Bouwbesluit

Volgens het Bouwbesluit dient het binnenniveau in verblijfsruimten van de woning op de eerste verdieping maximaal 33 dB te bedragen als gevolg van het wegverkeerslawaaï en 35 dB(A) als gevolg van het industrielawaai. In bijlage 3: Geluidsberekeningen zijn de berekeningsresultaten weergegeven van de geluidsbelasting als gevolg van het industrielawaai van het industrieterrein Nieuweweg, Zuid-West en Croklaan en het wegverkeerslawaaï als gevolg van de Celebesstraat.

Op basis van deze gegevens is in opdracht van de initiatiefnemer door het akoestisch adviesbureau Cauberg-Huygen een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de benodigde geluidsisolerende maatregelen om aan het vereiste binnenniveau volgens het Bouwbesluit te kunnen voldoen. Het betreft het akoestisch onderzoek met het kenmerk 20121529-02, d.d. 22 augustus 2012. Uit de berekende karakteristieke geluidwering, zoals is weergegeven in de onderstaande tabel 3.1 van het akoestisch onderzoek blijkt dat in alle gevallen aan het vereiste binnenniveau kan worden voldaan.

Tabel 3.1 Berekende (karakteristieke) geluidweringen in dB

Verblijfsgebied (VG)	Verblijf-ruimte (VR)	Maximale Geluidbelasting	Karakteristieke geluidwering (GA:k) verblijfsruimte [dB]		Karakteristieke geluidwering (GA:k) verblijfsgebied [dB]	
			Berekend	Eis	Berekend	Eis
VG 1	VR 1	58 dB (VL)	25	23	25	25
VG 2	VR 2	≤ 53 dB (VL)	28	18	28	20
	VR 3		28			
VG 3	VR 4	≤ 53 dB (VL)	26	18	26	20
	VR 5		26			
VG 1	VR 1	≤ 55 dB(A) (IL)	22	18	22	20
VG 2	VR 2	≤ 55 dB(A) (IL)	25	18	25	20
	VR 3		25			
VG 3	VR 4	≤ 55 dB(A) (IL)	24	18	24	20
	VR 5		24			

VL Verkeerslawaaï

IL: Industrielawaai

In de conclusie van het akoestisch onderzoek is het volgende opgenomen:

Door de noordwestgevel doof uit te voeren zoals beschreven in hoofdstuk 2 en door de geluidwerende voorzieningen toe te passen zoals beschreven in hoofdstuk 4 zijn er vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Ruimtelijke beperkingen als gevolg van luchthaven Schiphol

De locatie ligt niet in een van de beperkende contouren/zones van de luchthaven Schiphol en vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Conclusie

Het aspect geluid vormt, indien de geluidwerende maatregelen worden uitgevoerd zoals die zijn opgenomen in het akoestisch onderzoek met het kenmerk 20121529-02, d.d. 22 augustus 2012, geen belemmering voor de vestiging van een woning op de eerste verdieping.

Geur

Geuroverlast kan niet alleen tot irritaties leiden, maar ook aanleiding zijn van psychosomatische klachten. Er is geen specifieke wetgeving die geuroverlast tegengaat. Wel worden er bij geuremitterende bedrijven steeds meer beperkingen aan de uitstoot van geurstoffen gesteld. Door innovatie en technische ontwikkelingen wordt de uitstoot aan geurstoffen van de bedrijven steeds verder teruggedrongen. Geur mag daardoor geen belemmering vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen, tenzij de ontwikkeling binnen een voor een bedrijf in een vergunning vastgestelde contour plaats vindt. Om de burgers geen overlast te laten ondervinden van geuremitterende bedrijven hanteert de gemeente Zaanstad waar mogelijk het VNG boekje bedrijven en milieuzonering'. Voor de ruimtelijke inpassing van de horecabedrijven of geurgevoelige objecten zoals woningen toetst de gemeente Zaanstad ook aan een aparte 'staat van horecabedrijven'.

Ondanks dat de bedrijven steeds minder geurcomponenten emitteren, kan de geurbelasting voor een aantal burgers in de gemeente Zaanstad aanleiding geven tot klachten. In de ruimtelijke milieuvisie van de gemeente Zaanstad is daarom tot doel gesteld om het aantal milieubelaste woningen met de helft te verminderen. Voor het aspect geur, dat ook deel uitmaakt van de milieubelaste woningen zullen de ruimtelijke inpassingen getoetst worden aan de doelstelling uit de ruimtelijke milieuvisie. In onderstaand advies wordt, indien er sprake is van een hoge geurbelasting of een hoge geurproductie, getoetst aan zowel de wettelijke als de gemeentelijke beleidsregels.

Toets geurgevoelig object

Het project betreft de bouw van onder andere een woning op de eerste verdieping. Een woning is een geurgevoelig object. De locatie ligt op ongeveer 150 meter afstand van de cacaobonenverwerkende inrichting van ADM Cocoa aan de Veerdijk 18 in Wormer. ADM Cocoa valt onder de Bijzondere regeling voor de cacaobonenverwerkende industrie. Volgens deze regeling wordt als het acceptabel hinderniveau ter plaatse van woningen en andere geurgevoelige objecten in beginsel een maximale geurimmissieconcentratie van $5 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ als 98-percentiel als milieuhygiënische referentiewaarde gehanteerd. De bedrijven zullen een plan van aanpak indienen met daarin een voorstel voor maatregelen en termijnen voor de realisatie van die maatregelen. Als het bevoegd gezag akkoord is met het plan van aanpak, vraagt de vergunninghouder de vergunningen en/of andere toestemmingen van overheidswege aan die nodig zijn voor het realiseren van die maatregelen en de daarmee verband houdende werken. De vergunninghouder realiseert de maatregelen binnen de termijnen die zijn genoemd in het plan van aanpak. Op termijn zal op deze locatie worden voldaan aan het acceptabel geurhinderniveau. Momenteel is er geen wettelijke regeling of gemeentelijk geurbeleid om de vestiging van woningen te voorkomen op basis van een te hoog geurniveau.

Conclusie

In verband met het bovenstaande en het feit dat op termijn wordt voldaan aan het acceptabel geurhinderniveau, vormt geur geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Natuurbeschermingswet

In de gemeente Zaanstad bevindt zich een aantal natuurgebieden (Natura 2000 gebieden), dat, in het kader van de Natuurbeschermingswet '98, is aangewezen als beschermd natuurgebied. De bescherming beoogt de instandhouding van flora en fauna en de specifieke leefgebieden. Bijvoorbeeld door het voorkomen of terugdringen van stikstofdeposities op natuurgebieden die al een hoge stikstofbelasting hebben. Of het voorkomen van lichthinder of een te hoge geluidbelasting in gebieden waar dieren leven die daar gevoelig voor zijn. Wanneer er negatieve effecten zijn op het beschermde natuurgebied is een vergunning noodzakelijk.

Conclusie

Het betreft een inpassende verbouwing, waardoor het project geen aspecten in zich heeft die een bedreiging vormen voor de natuur. Het milieuaspect Natuur vormt daardoor geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

Flora- en faunawet

In de Flora- en faunawet is bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Onderzocht is of het project wettelijke beperkingen als gevolg van de flora- en faunawet kan ondervinden zonder dat een flora- en fauna onderzoek nodig is voor een goede beoordeling. Het betreft een inpandige verbouwing, waardoor het project geen aspecten in zich heeft die een bedreiging vormen voor de flora- en fauna.

Conclusie

Het milieuaspect flora- en fauna vormt daardoor geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Externe veiligheid

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

Bovengrondse hoogspanningsleidingen

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

Conclusie

Het aspect van elektromagnetische straling afkomstig van hoogspanningsleidingen vormt geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

UMTS- en GSM antennes

Uit onderzoek is gebleken dat het bouwproject niet wordt gebouwd in strijd met de regels, namelijk dat de afstand tussen een of meerdere woningen en een UMTS of GSM antennes in het horizontale vlak meer dan 3 meter en in de overige richtingen meer dan 0,5 meter moet bedragen.

Conclusie

De elektromagnetische straling afkomstig van UMTS- en GSM antennes vormt daardoor geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

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 afwijkingen van het bestemmingsplan in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening', zo veel als mogelijk de systematiek van de meest actuele handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse gemeenten (VNG). Daarbij wordt rekening gehouden met de gebiedstypering waarin het project is gelegen. Onderscheiden worden: rustige woonwijk, gemengd gebied (centrumgebied), landelijk gebied en een gebied met functiemenging, gezoneerde industrieterrein, bedrijventerreinen, recreatiegebied en natuurgebied.

Het omgevingstype ter plaatse is functiemenging. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn: stadscentra, dorpskernen, en winkelcentra, horecaconcentratiegebieden, zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

In de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor functiemenging is gekozen voor een andere categorie aanduiding dan in de algemene lijst die is opgenomen in bijlage 1 van de Activiteitenlijst volgens de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009. De activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B of C.

Categorie A

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B

Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C

De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

De aangevraagde bakkerij is ondergebracht in categorie B (zie hieronder).

Tabel 1: SBI-code en categorisering van de aangevraagde functie.

SBI-code 2008	Omschrijving	categorie
1071	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 7500 kg meel/week	B

Het pand Celebesstraat 9 is niet bouwkundig gescheiden van het pand Zuideinde 10. Tussen de twee panden bevindt zich echter een bufferruimte, waardoor de bedrijfsruimte van het pand Celebesstraat 9 gescheiden is ten opzichte van het pand Zuideinde 10. Vestiging van een kleinschalige bakkerij met een verwerkingscapaciteit van minder dan 7500 kg meel/week vormt daarmee geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

In tabel 2 is een inventarisatie opgenomen van bedrijven rondom de locatie Celebesstraat 9 in verband met het vestigen van een woning op de eerste verdieping.

Tabel 2. Inventarisatie bedrijven rondom Celebesstraat 9.

Naam bedrijven	Adres	Sbi-code 2009	Milieucategorie	Situatie t.o.v. bouwplan	Belemmering
1. Bouwbehoud CV	Celebesstraat 1	41.3	B	Vrijstaand	Nee
2. Haptotherapie,	Celebesstraat 17A	8691	A	Vrijstaand	Nee
3. Accu Power Nederland BV	Celebesstraat 21A	453	B	Vrijstaand	Nee
4. All Mobiel	Zuideinde 15	451	B	Vrijstaand	Nee
5. A. Monné	Zuideinde 18	259B	B	Vrijstaand	Nee
6. v.d. Woude	Zuideinde 19	259B	B	Vrijstaand	Nee
7. Loodgieters- en Installatiebedrijf Heiligers	Zuideinde 20	41.3	B	Vrijstaand	Nee
8. Technoparts Zaanstad B.V.	Zuideinde 21A	453	B	Vrijstaand	Nee

Uit de inventarisatie blijkt dat op basis van een gebied met functiemenging de omliggende bedrijven geen belemmering vormen voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Conclusie

- Een bakkerij met een verwerkingscapaciteit van maximaal 7500 kg meel per week vormt voor het aspect ruimtelijke ordening geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.
- De omliggende bedrijven vormen voor het aspect ruimtelijke ordening geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

Ad 2: Luchtkwaliteit

Het project betreft de vestiging van een kleinschalige bakkerij op de benedenverdieping en de bouw van een woning op de eerste verdieping. Het project dient aan de Wet Luchtverontreiniging te worden getoetst. De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer. De wijze waarop het onderwerp luchtkwaliteit in acht genomen dient te worden bij planvorming is geregeld in artikel 5.16 en 5.16a van de Wet milieubeheer. Op basis van deze wetgeving kunnen projecten worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer worden niet overschreden, of
- per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of
- het initiatief draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (aan concentratie fijnstof en stikstofdioxide, of
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Voor het project is beoordeeld of het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Wanneer hiervan sprake is, is vastgelegd in de AMvB 'Niet In Betekende Mate bijdragen'.

Als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van de stoffen fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) veroorzaakt van maximaal 3% is sprake van een project dat niet in betekende mate bijdraagt. Deze toename wordt bepaald voor elke stof afzonderlijk. De 3%-grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Dit komt overeen met $1,2 \mu g/m^3$ voor zowel stikstofdioxide als fijn stof.

Of sprake is van overschrijding van de grenswaarde voor de andere stoffen dan stikstofdioxide en fijn stof uit bijlage II van de Wet milieubeheer, respectievelijk de stoffen benzeen, zwaveldioxide, lood en koolmonoxide, wordt niet beoordeeld. Dat deze stoffen niet aan hun normen worden getoetst komt voort uit de resultaten van de metingen van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit en berekeningen van het Milieu en Natuur Planbureau, waaruit blijkt, dat aan de grenswaarden voor benzeen, zwaveldioxide, lood en koolmonoxide al geruime tijd in (nagenoeg) geheel Nederland wordt voldaan.

Toets luchtkwaliteit

Uit de onderstaande tabel blijkt, dat bij 177 motorvoertuigen, waarvan uitgegaan is van een aandeel vrachtverkeer van 50%, de bijdrage van het verkeer als gevolg van de bakkerij valt onder de AMvB 'Niet in betekende mate bijdragen'.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		177
Aandeel vrachtverkeer		50.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1.20
	PM ₁₀ in µg/m ³	0.18
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1.2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate, geen nader onderzoek nodig		

In de tabel zijn twee soorten stoffen (parameters) opgenomen met daarachter de toename van die stoffen die door het bouwplan wordt veroorzaakt. De grens voor het kunnen toepassen van de AMvB 'Niet in betekende mate' is voor elke parameter apart, 1,2 µg/m³ zoals in de tabel wordt vermeld. Beide getallen moeten dus niet bij elkaar worden opgesteld. Omdat voor beide parameters geldt dat de toename de 1,2 µg/m³ niet overschrijdt, kan de AMvB worden toegepast.

Daarnaast valt de vestiging van één woning ook onder de genoemde AMvB.

Conclusie

Uit de toetsing blijkt, dat het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging en het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Conclusie

Ten aanzien van de relevante milieuaspecten zijn er geen belemmeringen voor het onderhavige project.

§ 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-orderingswetgeving. 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 grondwerkzaamheden betreffen funderingsherstel. De grondoppervlakte die door deze activiteiten wordt verstoord is kleiner dan 50m² zodat op grond van de Archeologienota 2009 geen archeologisch onderzoek nodig is. Het pand is niet aangewezen als monument.

§ 9. Grondexploitatie

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

Bovenplanse kosten en kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen worden verankerd in een structuurvisie. Bij een bestemmingsplan dan wel een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan/de beheersverordening (als onderdeel omgevingsvergunning) hoort een exploitatieplan of overeenkomst. Het kostenverhaal wordt geëffectueerd met een overeenkomst (anterieur of posterieur). De gemeente Zaanstad hanteert de lijn dat alleen een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan/de beheersverordening op grond van artikel 2.12 eerste lid, 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.

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.

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.

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 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.

Door een omwonende is al gemeld dat zij een zienswijze wil indienen tegen het plan. Het betreft met name de angst voor milieuoverlast van de op de begane grond te vestigen bakkerij. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom de vestiging van de bakkerij ruimtelijk acceptabel is. Ons inziens bestaat er op dit moment dan ook geen aanleiding om geen medewerking te verlenen aan deze aanvraag.

§ 12. Kabels en leidingen en privaatrechtelijke belemmeringen

In het plangebied komen geen kabels en leidingen voor die met het onderhavige project in het geding zouden kunnen komen. Het project ziet toe op gronden waarover in de privaatrechtelijke sfeer volledig kan worden beschikt. Op dit onderdeel zijn geen belemmeringen te verwachten.

§ 13. Uitvoerbaarheid

Het project betreft een particulier initiatief dat geheel op eigen rekening van initiatiefneemster wordt uitgevoerd. Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat de (economische) uitvoerbaarheid van het besluit op problemen zou stuiten dan wel onmogelijk zou zijn.

§ 14. Planschade

Ten aanzien van het onderhavige project is geen planologische schade te verwachten. Er bestaat geen aanleiding om eventuele planschade vooraf te laten analyseren.

§ 15. Conclusie

Het herstellen van de fundering, het verbouwen van een bedrijfsgebouw naar bakkerij en het wijzigen van voorgevel, en het gebruiken van de eerste verdieping als bedrijfswoning met dakterras op de locatie Celebesstraat 9 te Wormerveer is een verantwoorde 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

Hoogteregeling van toepassing voor de bestemmingen tenzij anders op de kaart staat aangegeven

	max. goothoogte	max. hoogte
..1	3	6
..2	4	6
..3	3	7
..4	4	7
..5	3	8
..6	4	8
..7	5	8
..8	6	8
..9	3	9
..10	4	9

	max. goothoogte	max. hoogte
..11	5	9
..12	6	9
..13	7	9
..14	6	10
..15	7	10
..16	8	12
..17	9	12
..18	9	14
..19	10	14
..20	10	16

BESTEMMINGSPLAN WORMERVEER ZUID DEEL II

Dienst Wijken - Sector Ruimte en Milieu

Railpoint Office

Ebbehout 31
Postbus 2000
Tel. (0900) 2352352

1507 EA Zaandam
1500 GA Zaandam
Faxnr. (075) 6552400

Vastgesteld door de Raad der Gemeente Zaanstad

..... 24 januari 2008 Nr. 4

Voorzitter
Raadsgriffier

Goedgekeurd door Ged. Staten van Noord-Holland

..... 20 Nr.

Zaanstad

schaal : 1 : 1000
reg.nr. : STED. 3720

get. : CB d.d. 20-06-2003
gew. : CB d.d. 17-12-2007

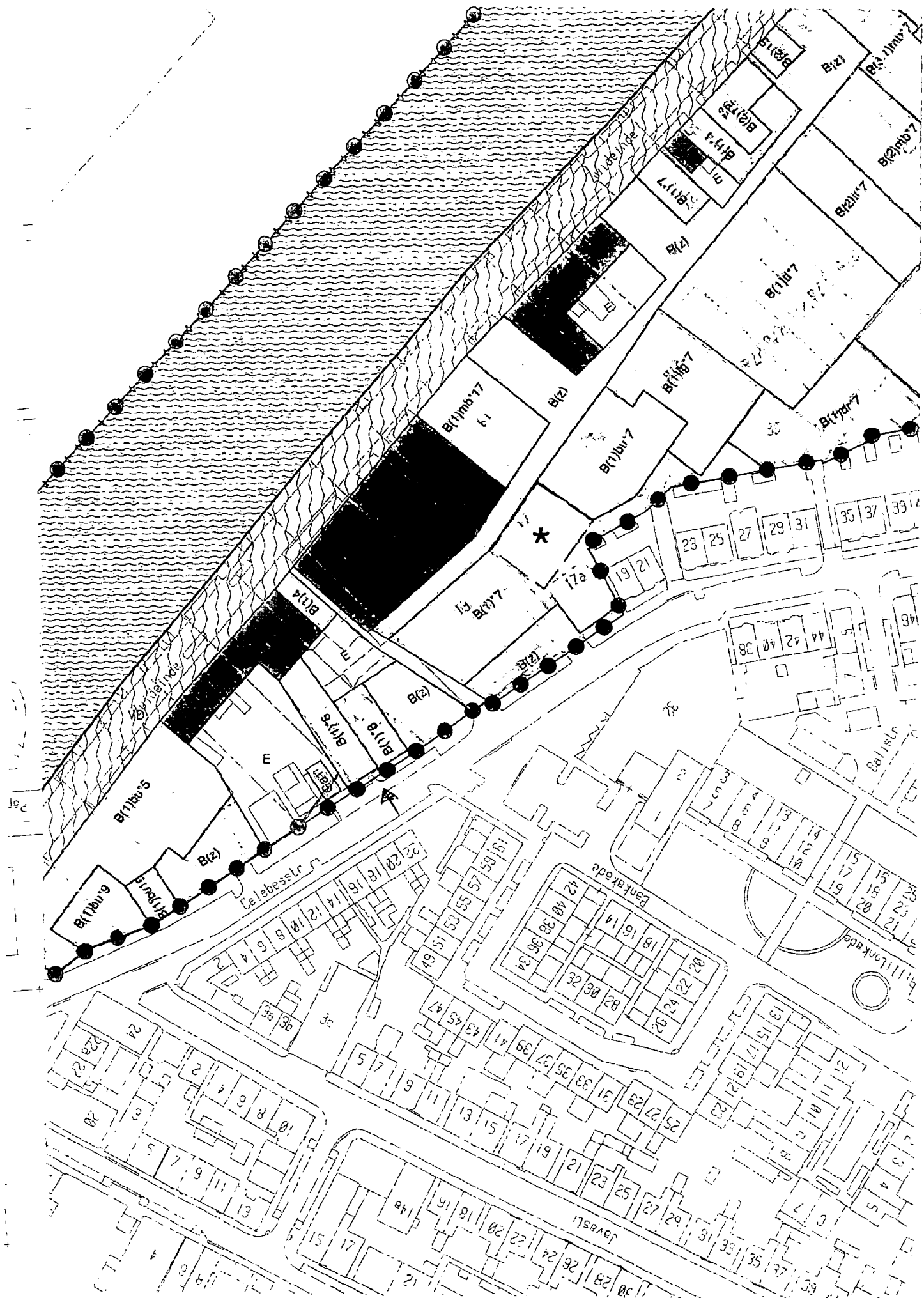
Renvooi

Bestemmingen

W	woondoeleinden
T	tuinen
E	erven
GE	gemengde doeleinden
B	bedrijfsdoeleinden
B(1)	categorie V.N.G.
B(2)	categorie V.N.G.
B(3.1)	categorie V.N.G.
B(3.2)	categorie V.N.G.
G	garages en bergplaatsen
GF	groenvoorzieningen
VD	verblijfsdoeleinden
VDg	verblijfsdoeleindengroen
 	primair waterkering

Bestemmingsaanduidingen

GDmb	metaalbewerking
GDdt	distributie tweewieleronderdelen
Bbs	benzine-servicepunt met winkel
Bov	vervaardiging van olien en vetten
Bmb	metaalbewerking
Bbu	burgerlijke en utiliteitsbouw
Bdr	drukkerij
Bgh	glashandel
Btf	timmerfabriek
Bdf	detailhandel in fietsen e.d.
Bds	supermarkt
Bzd	zakelijke dienstverlening
Blg	loodgietersbedrijf
Bdm	detailhandel miniaturen
Bgc	groothandel chemische producten
Ga	atelier



Artikel 9 Bedrijfsdoeleinden (B)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Bedrijfsdoeleinden (B) zijn bestemd voor:
 - a. bedrijven zoals genoemd in de Lijst van bedrijfstypen behorende tot ten hoogste de categorie zoals op de plankaart staat aangegeven;
 - b. ter plaatse van de subbestemming B(bs): een benzine-servicepunt met winkel;
 - c. ter plaatse van de subbestemming B(ov): vervaardiging van olie en vetten
 - d. ter plaatse van de subbestemming B(mb): metaalbewerking
 - e. ter plaatse van de subbestemming B(bu): burgerlijke en utiliteitsbouw
 - f. ter plaatse van de subbestemming B(lg): loodgietersbedrijf;
 - g. ter plaatse van de subbestemming B(dr): een drukkerij;
 - h. ter plaatse van de subbestemming B(gh): een glashandel;
 - i. ter plaatse van de subbestemming B(tf): een timmerfabriek;
 - j. ter plaatse van de subbestemming B(df): detailhandel in fietsen e.d.;
 - k. ter plaatse van de subbestemming B(ds): een supermarkt;
 - l. ter plaatse van de subbestemming B(g): een galerie;
 - m. ter plaatse van de subbestemming B(zd): zakelijke dienstverlening;
 - n. ter plaatse van de aanduiding (*): een bovenwoning;
 - o. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoningen bestaand': een bedrijfswoning;
 - p. bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen;
 - q. nutsvoorzieningen;en overigens met dien verstande dat:
 - r. de gronden voorzien van de aanduiding B(z), wat de toegelaten bedrijfsvoering betreft, zijn bestemd voor overeenkomstig de aangrenzende en bijbehorende gronden;
 - s. ter plaatse van de subbestemming B(dm): detailhandel miniaturen;
 - t. ter plaatse van de subbestemming B(gc): groothandel chemische producten.
2. Onder bedrijven als bedoeld in lid 1, zijn niet begrepen:
 - a. detailhandelsbedrijven, tenzij de gronden door middel van een subbestemming zijn bestemd voor detailhandel;
 - b. bedrijven, die zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, krachtens artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

Bouwvoorschriften

3. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. hoofdgebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
4. Voor het bouwen als bedoeld in lid 3, gelden de volgende bepalingen:
 - a. het bebouwingspercentage zoals aangegeven op de plankaart mag niet worden overschreden;

- b. de hoogte c.q. goot- of boeihoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 17 "Hoogteaanduidingen";
- c. daar waar op de plankaart de aanduiding "parkeergarage max. hoogte 16 m." voorkomt, is slechts een parkeergarage toegestaan met een maximale hoogte van 16 meter;
- d. daar waar op de plankaart de aanduiding "B(z)" (zonder gebouwen) voorkomt, mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- e. de hoogte van het gebouw ten behoeve van de nutsvoorzieningen mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- f. de oppervlakte van het gebouw ten behoeve van de nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 25 m²;

Vrijstellingsbevoegdheden

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

Wijzigingsbevoegdheid Lijst van bedrijfstypen

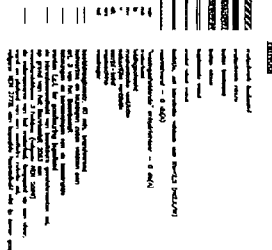
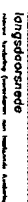
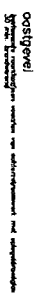
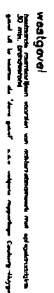
- 6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze voorschriften deel uitmakende Lijst van bedrijfstypen te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van bedrijven kan worden gewijzigd, indien en voor zover een wijziging van de milieubelasting van de desbetreffende typen van bedrijven daartoe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

Procedure bij vrijstelling

- 7. Bij het verlenen van vrijstelling van het bestemmingsplan als bedoeld in lid 5, wordt de procedure gevolgd die is opgenomen in artikel 20 "Algemene procedurevoorschriften".



Bijlage 2: Nieuwe situatie



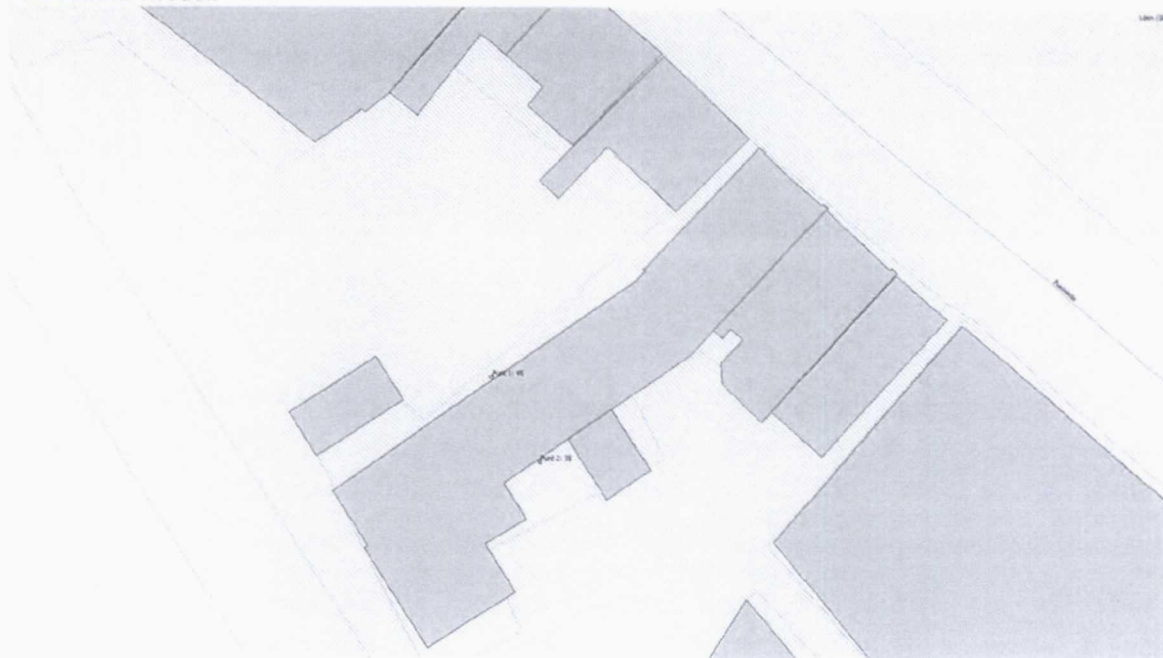
author/owner	max w.k., kornberg	pk	db
work	colloquium 9, seminar	dm	AI
collabor	refuse toland	school	1:100
datum	19-04-12	work no.	11-1072



Bijlage 3: Geluidsberekeningen

Akoestisch model wegverkeerslawaai Zuideinde en berekeningsresultaten

Akoestisch model.



Berekeningsresultaten.
Zijgevels Celebesstraat 9
Geluidsbelasting a.g.v. het Zuideinde

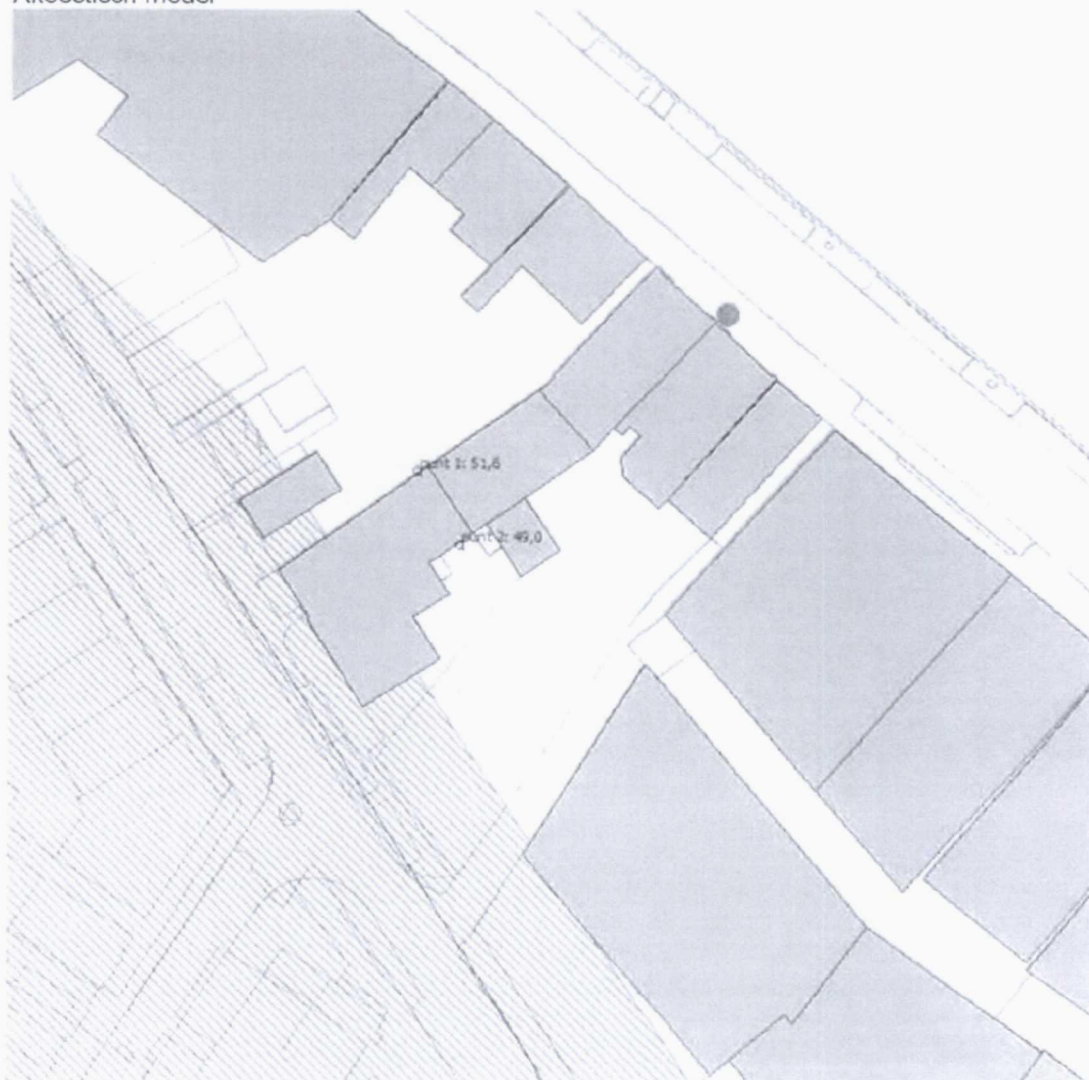
incl. 5 dB correctie art. 110G Wgh

Berekening: Berekening van
de geluidsbelasting van het Zuideinde
aan de zijgevels van Celebesstraat 9
op 100 meter afstand van het Zuideinde
op 100 meter afstand van het Zuideinde

Naam	Bestemming	Hoogte	Day	Even	Nacht	Liep
100m - 100m	Woningbouw	4.50	44	44	35	47
100m - 100m	Woningbouw	4.50	33	33	20	33

Akoestisch model en berekeningsresultaten industrielawaai

Akoestisch model



Berekeningsresultaten.

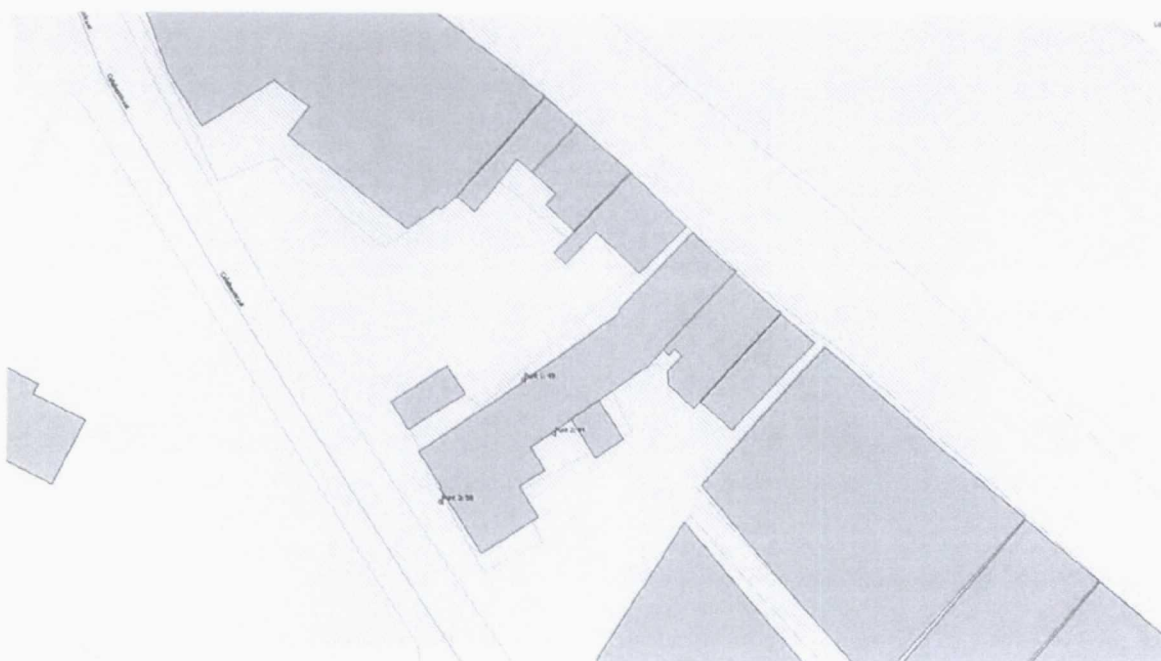
Punt 1(h 4,5 m) : 52 dB(A)

Punt 2(h 4,5 m) : 49 dB(A).

Opmerking van zonebeheerder industrieterrein.

De geluidbelasting is sterk afhankelijk van de afscherming voorliggende bebouwing. Verandering van de hoogte (verlaging) kan de geluidbelasting aanzienlijk verhogen. Bovendien kan het slopen daarvan nog leiden tot overschrijding van de grenswaarde 55 dB(A). Hierbij dient voor de dimensionering van de gevelwering een veilige marge te nemen. Dus enige voorzichtigheid is geboden.

Akoestisch model t.b.v. het Bouwbesluit



Berekeningsresultaten.
Zijgevels Celebesstraat 9
Geluidsbelasting a.g.v. de Celebesstraat

zonder correctie art. 110G Wgh
t.b.v. het Bouwbesluit

Expositie: Zuidwestelijk
Model: Zijgevel van het perceel (aanpakmodel Celebesstraat)
Klasse: L1
Aantal verdiepingen: 2

Plaats	Expositie	Richting	Richting	Tag	Arond	Uitlo	Lden
Plaats	1.10	Zuidwestelijk	100	100	100	100	100
Plaats	1.10	Zuidwestelijk	100	100	100	100	100
Plaats	1.10	Zuidwestelijk	100	100	100	100	100