

OMGEVINGS VERGUNNING

ZNSTD

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 realiseren van studentenappartementen op het adres De Weer 75 te Zaandam

Dossiernummer: O20120486

Gedownload op 16 JAN 2013
Bewerkt op 16 JAN 2013
B en W er. 16 JAN 2013
O2012.0486

16 JAN 2013

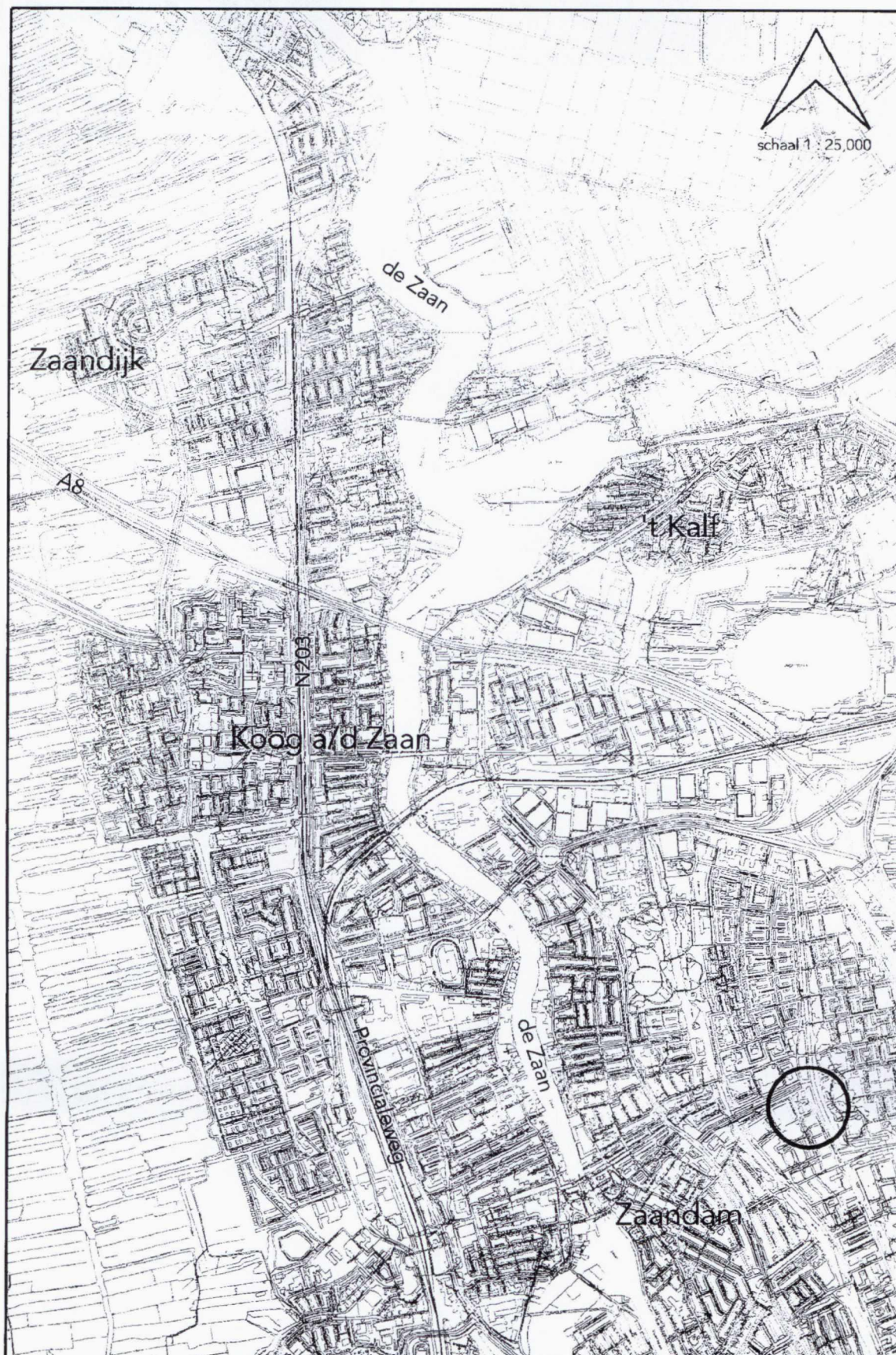
De Secretaris

Sector Omgevingsvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht

Oktober 2012

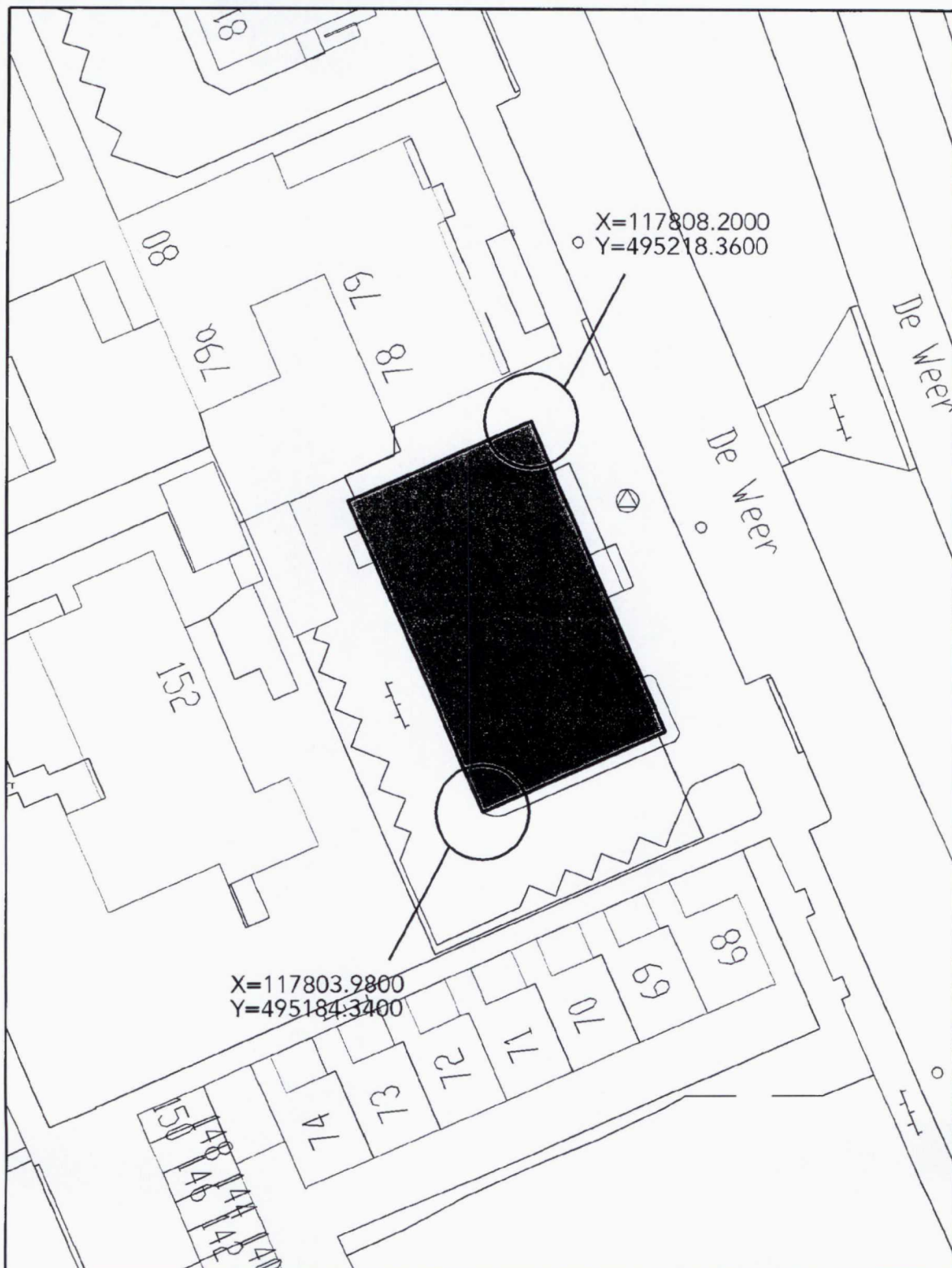
INHOUDSOPGAVE

Overzichtskaart plangebied en omgeving	3
Geometrische plaatsbepaling	4
§ 1. Resultaat en doel	5
§ 2. Planologische regelgeving	5
§ 3. Het besluit tot afwijken van een bestemmingsplan	7
§ 4. Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010 ..	7
§ 5. Stedenbouwkundige aspecten	8
§ 6. Watertoets	9
§ 7. Milieuaspecten	9
§ 8. Archeologische monumenten	12
§ 9. Grondexploitatie	13
§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	13
§ 11. Maatschappelijk draagvlak van het project	14
§ 12. Uitvoerbaarheid	14
§ 13. Conclusie	14
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	15
Bijlage 2: Nieuwe situatie	
Bijlage 3: Ontwerp Besluit vaststelling hogere geluidgrenswaarde De Weer 75.	



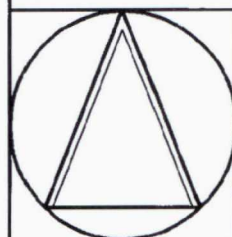
Ligging plangebied in omgeving

Overzichtskaart plangebied en omgeving



te realiseren studentappartementen

schaal 1 : 500



Zaandam, 18-10-12

§ 1. Resultaat en doel

Omschrijving plan

De aanvraag betreft de realisatie van studentenappartementen op het adres De Weer 75 te Zaandam. Het bouwplan gaat uit van het intern verbouwen van de eerste verdieping. In de huidige situatie is de eerste verdieping ingericht met leslokalen en een vergaderzaal. De kelder, begane grond en de tweede verdieping maken geen onderdeel uit van het bouwplan. Het terrein aan de zijkant van het gebouw is in gebruik als parkeerterrein. In de nieuwe situatie zullen er 11 studentenkamers zijn voor in totaal 26 studenten: vijf 2-persoonskamers, vijf 3-persoonskamers, één 1-persoonskamer alsmede een gemeenschappelijke ruimte / keuken en bibliotheekruimte.

Resultaten en doelen

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

Het met het besluit beoogde resultaat of doel en het fysieke resultaat in het plangebied is: de realisatie van studentenappartementen op het adres De Weer 75 te Zaandam.

§ 2. Planologische regelgeving

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

Structuurvisie

De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer structuurvisies vast. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan ook voor aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk beleid een structuurvisie vaststellen. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van die aspecten. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan in samenwerking met de raden van aangrenzende gemeenten voor een gebied behorende tot het grondgebied van de betrokken gemeenten een structuurvisie vaststellen. Op 7 juni 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' vastgesteld; deze structuurvisie is op 10 oktober 2012 inwerking getreden.

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 Structuurvisie van Zaanstad 'Zichtbaar Zaans'.

Op het project het realiseren van studentenappartementen op het adres De Weer 75 te Zaandam, dat mogelijk wordt gemaakt met een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3°, is de PRVS van toepassing.

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

Structuurplan/ structuurschets

In de ruimtelijke structuurschets van Zaanstad is het gebied rond de onderhavige locatie aangeduid als 'Woongebied', 'Nieuw Tuinstedelijk'. Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Peldersveld-Hoornseveld' geldt en heeft hierin de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' ex artikel 12 (Mzd*12) en M(z). Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. De gronden op de plankaart aangewezen voor Maatschappelijke Doeleinden (M) zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en ter plaatse van de aanduiding (Mzd) is tevens zakelijke dienstverlening toegestaan. De studentenappartementen voldoen niet aan deze doeleindenomschrijving. Verder mag de hoogte van de vluchtrap, die op de aanduiding "M(z)" wordt gebouwd niet hoger zijn dan 3,00 meter. De aangevraagde hoogte van de vluchtrap bedraagt circa 5,00 meter.

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

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

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

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

Er is getoetst aan de volgende kaders die zijn vastgesteld door de gemeenteraad:

Nota 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. De commissie heeft het plan getoetst aan de gebiedsgerichte criteria welstandsgebied 1i en de toetscriteria voor een gevelwijziging: 'Het betreft het plaatsen van een metalen vluchtrap aan de zijgevel van een bestaand kantoorgebouw, die een gewijzigde bestemming krijgt.' De commissie heeft geen bezwaar.

Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Zaans afwegingskader hoogbouw

Deze beleidsregel is niet van toepassing op het onderhavige project.

Groenstructuurplan

Deze beleidsregel is niet van toepassing op het onderhavige project.

Beleidsregels afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010.

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

Parkeernota

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

Conclusie

Het project het realiseren van studentenappartementen op het adres De Weer 75 te Zaandam is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling waarvoor niet wordt afgeweken van deze kaders.

§ 3. Het besluit tot afwijken van een bestemmingsplan

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

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

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

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

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

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

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

1. Een omgevingsvergunning is mogelijk voor (bouw)plannen ten behoeve van woningbouw, bedrijfsdoeleinden als bedoeld in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' zoals die luidt op het moment van indiening van de desbetreffende aanvraag, verenigings-, sport- en recreatiedoeleinden en het algemeen belang, mits andere belangen zich niet tegen deze plannen verzetten.
2. De gemeente werkt mee met (bouw)plannen waarvoor de aanvrager in het verleden met een omschreven doel grond van de gemeente heeft afgenomen, de planologische regeling nog niet aan dit doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen die doelstelling.
3. De gemeente kan, ten behoeve van het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing, van de aanvrager verlangen dat hij of zij daar gegevens toe aanlevert of kan hiervoor geheel of gedeeltelijk kosten in rekening brengen bij de aanvrager. De gemeente behoudt zich het recht voor om haar medewerking aan het desbetreffende besluit tot afwijking van bestemmingsplan of beheersverordening alsnog te weigeren, indien een aanvrager verzuimt de gevraagde gegevens aan te leveren.

Het onderhavige 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 3.

§ 5. Stedenbouwkundige aspecten

De locatie bevindt zich in de Kleurenbuurt. De Kleurenbuurt is gebouwd in de jaren '60 en bestaat vooral uit flatgebouwen en rijtjeshuizen (2 lagen met kap). De Kleurenbuurt is overwegend een woonbuurt en is goed aangeakt aan het centrum van Zaandam (de Vermiljoenweg is de belangrijkste verbinding). Tevens ligt de buurt tussen twee groenstroken. Er zijn verschillende voorzieningen in de buurt. Het buurtje heeft een dorps sfeer met behoud van een zekere stedelijkheid. De Kleurenbuurt gaat gerenoveerd worden, waarbij de Vermiljoenweg in de plannen bedoeld is als het levendige centrumgebied.

Bouwmassa en functie gerelateerd aan omgeving

De bouwmassa is een rechthoekige doos, bestaande uit 3 lagen. De bebouwingshoogte is een laag hoger dan de hoogte van de panden in de directe omgeving. Aan de overkant van de straat ligt een groot park; de bouwhoogte van De Weer 75 maakt dat het park op deze plek echt een wand heeft, hetgeen een gewenste situatie is. De huidige bouwmassa blijft ongewijzigd, met uitzondering van een nieuwe brandtrap aan de zuidzijde van het gebouw. Deze trap heeft geen ruimtelijke impact op de kwaliteit van de omgeving. De ruimtelijke impact van de bouwmassa op de omgeving blijft dus hetzelfde. In de directe omgeving wordt overwegend gewoond, het voorstel tot functieverandering sluit wat dat betreft dus goed aan in de buurt. Het betreffende pand ligt op korte afstand van het centrumgebied en verwacht wordt dat de studenten zullen bijdragen aan de levendigheid in het gebied.

Verkeersontsluiting

De verkeersontsluiting wijzigt niet.

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. 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. Het betreft verbouw van de eerste verdieping met 4 leslokalen voor avondonderwijs tot studentenhuysvesting met 11 kamers voor meerdere personen en een gemeenschapsruimte met keuken. Het maatgevende moment voor de parkeereis is de zondagmiddag. De parkeereis is dan 2 parkeerplaatsen. Er zijn 9 parkeerplaatsen op eigen terrein waarmee aan de parkeereis wordt voldaan.

§ 6. Watertoets

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

Bij beschouwing van de consequenties van het plan voor de waterhuishouding zijn de volgende items van belang:

- beïnvloedt het plan een kering of dijk;
- worden er sloten gedempt of sloten verlegd;
- is de toename van verhard oppervlakte (daken en openbare weg) meer dan 800 m² en,
- beïnvloedt het plan het onderhoud van watergangen.

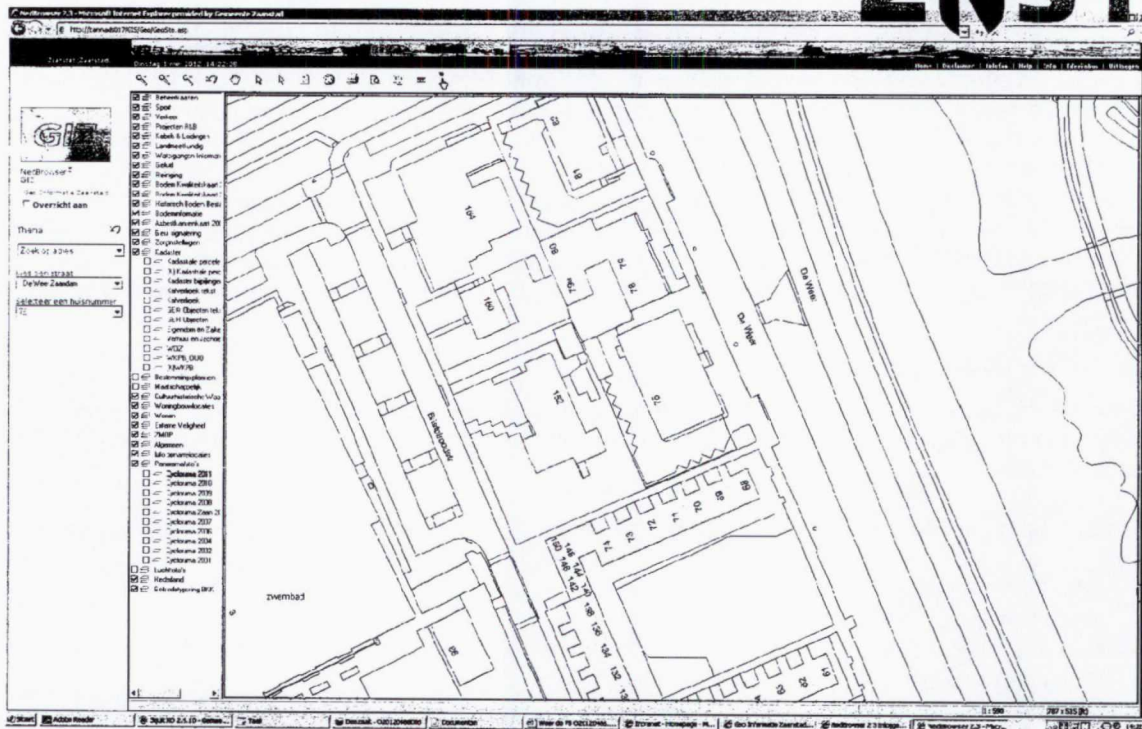
Het plan heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding, nu het hier de realisatie van studentenwoningen op de eerste verdieping betreft.

§ 7. Milieuaspecten

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

Geluid.

Een woning is een geluidgevoelige bestemming. De woningen liggen niet binnen een geluidszone van een spoorweg, Schiphol of een industrieterrein maar wel binnen de geluidszone van de Weer. Hierdoor is de wet Geluidhinder van toepassing. Uit berekeningen blijkt dat de wegverkeerlawaabelasting op de naar de weg gekeerde gevel van het pand 53 dB is; dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 db.



Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaa.



Resultatentabel met 5 db aftrek conform art 110g Wgh.

Naam	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
N_A	5,00	44	43	36	46
O_A	5,00	52	50	43	53
W_A	5,00	32	30	23	33
Z_A	5,00	47	45	38	48

Conclusie t.a.v. het milieuaspect geluidhinder:

Voor de oostelijke gevel van het pand aan de Weer 75 zal een hogere waarde van 53 dB moeten worden verleend.

Geur

Een woning is een geurgevoelig object. De onderhavige locatie ligt echter niet binnen een geurcontour van een geurveroorzakend bedrijf.

Conclusie t.a.v. het milieuaspect geur:

Het milieuaspect geur hoeft geen nader onderzoek en vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Luchtkwaliteit

Van onderhavig project is beoordeeld of het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Kleine woningbouwprojecten vallen onder de AMvB 'Niet In Betekenende Mate bijdragen' waardoor het project automatisch voldoet aan de Wet luchtkwaliteit.

Conclusie t.a.v. het milieuaspect luchtkwaliteit:

Het aspect van de luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Natuur

In de gemeente Zaanstad bevinden zich een aantal natuurgebieden (Natura 2000 gebieden), die, in het kader van de Natuurbeschermingswet '98, zijn aangewezen als beschermd natuurgebied. De bescherming beoogt de instandhouding van flora en fauna en de specifieke leefgebieden. Wanneer er negatieve effecten zijn op het beschermde natuurgebied is een vergunning noodzakelijk.

Toetsresultaat natuur.

Uit de toets blijkt dat het project zich niet in of nabij een Natura 2000 gebied bevindt.

Conclusie t.a.v. het milieuaspect natuur.

Het milieuaspect natuur vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning

Flora en fauna

Getoetst is of het project negatieve gevolgen heeft voor de dieren en planten uit de flora- en faunawet.

Toetsresultaat flora en faunawet

Uit de toets blijkt dat het project geen aspecten in zich heeft die een bedreiging vormen voor de dieren en planten uit de flora- en faunawet.

Conclusie t.a.v. het milieuaspect flora en faunawet

Het milieuaspect flora- en fauna vormt 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.

Conclusie t.a.v. externe veiligheid.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Ruimtelijke beperkingen als gevolg van luchthaven Schiphol.

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

geluidoverlast. De hoogtebeperking betreft een groot deel van het centrum en het daaronder meer zuidelijk gelegen industriegebied met een maximale hoogte van 150 meter.

Het bouwproject ligt niet in het hoogtebeperkingengebied van luchthaven Schiphol. Het bouwproject vormt daardoor geen belemmering voor een goede ruimtelijke ordening.

Lichthinder

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

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

Bovengrondse Hoogspanningsleidingen

Omdat het project niet ligt in het invloedsgebied van hoogspanningsleidingen is toetsing aan dit aspect niet aan de orde.

Elektromagnetische straling van hoogspanningsleidingen vormt geen belemmering voor het bouwproject.

UMTS- en GSM antennes

In de buurt van het project bevinden zich geen telecomantennes.

Elektromagnetische straling van deze antennes vormt daardoor geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

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

Voor dit bouwproject is geen onderzoek nodig in het kader van de MER omdat het plan onder de drempelwaarde D van artikel 2 lid 5 valt en de activiteit qua omvang te klein is.

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

Ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten.

Het pand heeft de bestemming 'maatschappelijke doeleinden'. Gezien de grootte van het pand zijn er geen maatschappelijke activiteiten met een grote milieubelasting in het pand mogelijk. Op grond van de 'staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging' uit de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering zijn hierdoor de functies maatschappelijk en wonen in pandig verenigbaar en is afwijken van het bestemmingsplan voor de studenten appartementen mogelijk.

§ 8. Monumenten, archeologie en cultuurhistorie

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

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

waarop rekening is gehouden met de aanwezigheid of naar verwachting aanwezigheid van 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.

Dit plan raakt geen archeologische of cultuurhistorische monumenten.

§ 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 besluit tot afwijken van het bestemmingsplan hoeft geen (anterieure) overeenkomst te worden gesloten, nu kostenverhaal in het kader van de Grondexploitatiewet niet aan de orde is, aangezien de kosten volledig voor rekening van de aanvrager zijn.

§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

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

Provincie

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

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

Dit is niet het geval omdat het project niet één van de gevallen betreft waarvoor is voorgeschreven dat vooroverleg is vereist.

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.

Hoogheemraadschap

Ten aanzien van het Hoogheemraadschap is in het kader van de Waterwetvergunning geen overleg gehouden over dit project aangezien qua bebouwingsoppervlak geen wijzigingen zullen plaatsvinden en het project ook verder de belangen van het Hoogheemraadschap niet raakt.

§ 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 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, 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 zijn vooralsnog geen signalen bekend dat er in de wijk weerstand tegen het plan zou bestaan.

§ 12. Uitvoerbaarheid

Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat de (economische) uitvoerbaarheid van het besluit op problemen zou stuiten dan wel onmogelijk zou zijn. Uit een planschadeonderzoek is gebleken dat het risico dat het bouwplan voor De Weer 75 leidt tot planschade die voor tegemoetkoming in aanmerking komt, nihil is.

§ 13. Conclusie

De realisatie van studentenappartementen op het adres De Weer 75 te Zaandam is een ruimtelijke 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.

Artikel 12 Maatschappelijke Doeleinden (M)

Doeleindenomschrijving

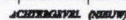
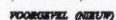
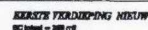
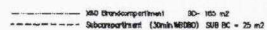
1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Maatschappelijke Doeleinden (M) zijn bestemd voor:
 - a. maatschappelijke voorzieningen;
 - b. bijbehorende groen-, parkeer- en nutsvoorzieningen.
 - c. ter plaatse van de aanduiding sportcentrum (Msp) is tevens een sportcentrum toegestaan;
 - d. ter plaatse van de aanduiding zakelijke dienstverlening (Mzd) is tevens zakelijke dienstverlening toegestaan
 - e. ter plaatse van de aanduiding praktijkwoning (Mpw) is tevens een praktijkwoning toegestaan.

Bouwvoorschriften

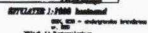
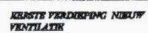
2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. hoofdgebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte c.q. goot- of boeihoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 22 "Hoogteaanduidingen";
 - b. daar waar op de plankaart de aanduiding zonder gebouwen (z) voorkomt, mogen geen gebouwen worden gebouwd;

Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaatsing van bebouwing in verband met:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. de sociale veiligheid;
 - d. de milieusituatie;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



On public transportation, wear a mask, gloves, and shoes. It may be better to drive your vehicle.



Also used 30 ml. methanol

[illegible]

Alle maten in het werk te controleren



ONTWERP**Besluit vaststelling hogere geluidgrenswaarde De Weer 75 te Zaandam.**

Beslissing van het college van burgemeester en wethouders van Zaanstad, gelet op artikel 110a van de Wet geluidhinder, tot vaststelling van hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege de weg 'de Weer' in het kader van het project afwijkingsbesluit onder nummer O20120486 ten behoeve van het project realiseren van studentenappartementen op de eerste verdieping van een pand aan de Weer 75 te Zaandam.

ONTWERP

Wettelijk kader

Op grond van artikel 76a van de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) wordt bij het verlenen 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 maximaal toelaatbare waarden voor geluidsbelasting vanwege (wegverkeer, spoor of industrie) uit de Wgh in acht genomen.

Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing voor dit project is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat voor de oostelijke gevel van het project een hogere waarde moet worden vastgesteld, omdat de voorkeursgrenswaarde op deze gevel wordt overschreden. (zie artikel 82 en 83 Besluit geluidhinder.)

Hogere waarde vanwege de weg

In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h wegen. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. Volgens artikel 74 Wgh is de breedte van een geluidszone afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). In onderhavig geval ligt de nieuwe woning in de geluidszone van de Weer. De voorkeursgrenswaarde uit de Wgh voor woningen is op grond van artikel 82, lid 1 Wgh, 48 dB.

Wanneer de wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige of financiële aard, kan - onder voorwaarden - een verzoek worden gedaan tot vaststelling van een hogere waarde. De in de Wgh vastgelegde uiterste grenswaarde mag daarbij niet worden overschreden. Voor nieuwe woningen langs bestaande wegen geldt op grond van artikel 83 lid 2 Wgh een uiterste grenswaarde van 63 dB.

Onderzoek en conclusies

De wegverkeerlawaaibelasting op het pand is berekend. Deze berekening is gedaan met het rekenprogramma Geomilieu 1.91. Voor deze berekening is de verkeersprognose voor 2022 uit het Zaanse verkeersmodel gebruikt.

Naam	Hoogte Dag		Avond	Nacht	Lden
z_A	5,00	47	45	38	48
W_A	5,00	32	30	23	33
O_A	5,00	52	50	43	53
N_A	5,00	44	43	36	46

Conclusie

Op basis van artikel 110a lid 1 van de Wet geluidhinder is de gemeente bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Ingevolge artikel 110a lid 5 (Wgh) kan er enkel een hogere waarde worden vastgesteld wanneer maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend zullen zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, vervoerskundige, landschappelijk of financiële aard.

In dit geval zijn er geen geluidreducerende maatregelen getroffen omdat de kosten voor deze maatregelen niet opwegen tegen het gewenste effect en het aantal potentieel gehinderden.

Beleid

In Zaanstad wordt maximaal ontheffing verleend tot de uit de Ruimtelijke Milieuvisie afkomstige en ambitiewaarden. In gemengd gebied geldt een ambitiewaarde van 55 dB voor nieuwbouw van woningen. De geluidsbelasting op het project is lager dan de ambitiewaarde.

Procedure

Overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen is ons voornemen een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting vast te stellen gepubliceerd in het weekblad 'Zaans Stadsblad' van ##. Het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, is gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn is aan belanghebbenden de gelegenheid geboden tot het naar voren brengen van zijn of haar zienswijze omtrent het voornemen.

Besluit:

Wij besluiten

op grond van artikel 110 a van de Wet Geluidhinder een hogere waarde vanwege wegverkeerslawaaï vast te stellen van:

53 dB voor de oostelijke gevel van het pand aan de Weer 75.

Aan de gevels worden maatregelen getroffen waardoor het binnenniveau voldoet aan de waarde van 33 dB.