

## **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 verbouwen van een dubbel woonhuis naar drie starterswoningen op de locatie Wilhelminastraat 7-9 te Krommenie.**

## **OMGEVINGS VERGUNNING**

**Dossiernummer: O20120709**

*Gezondheids- en  
beveiligingsdienst  
B en W nr. O20120709*

10 JAN 2013

De Secretaris

Sector Omgevingsvergunningen  
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht

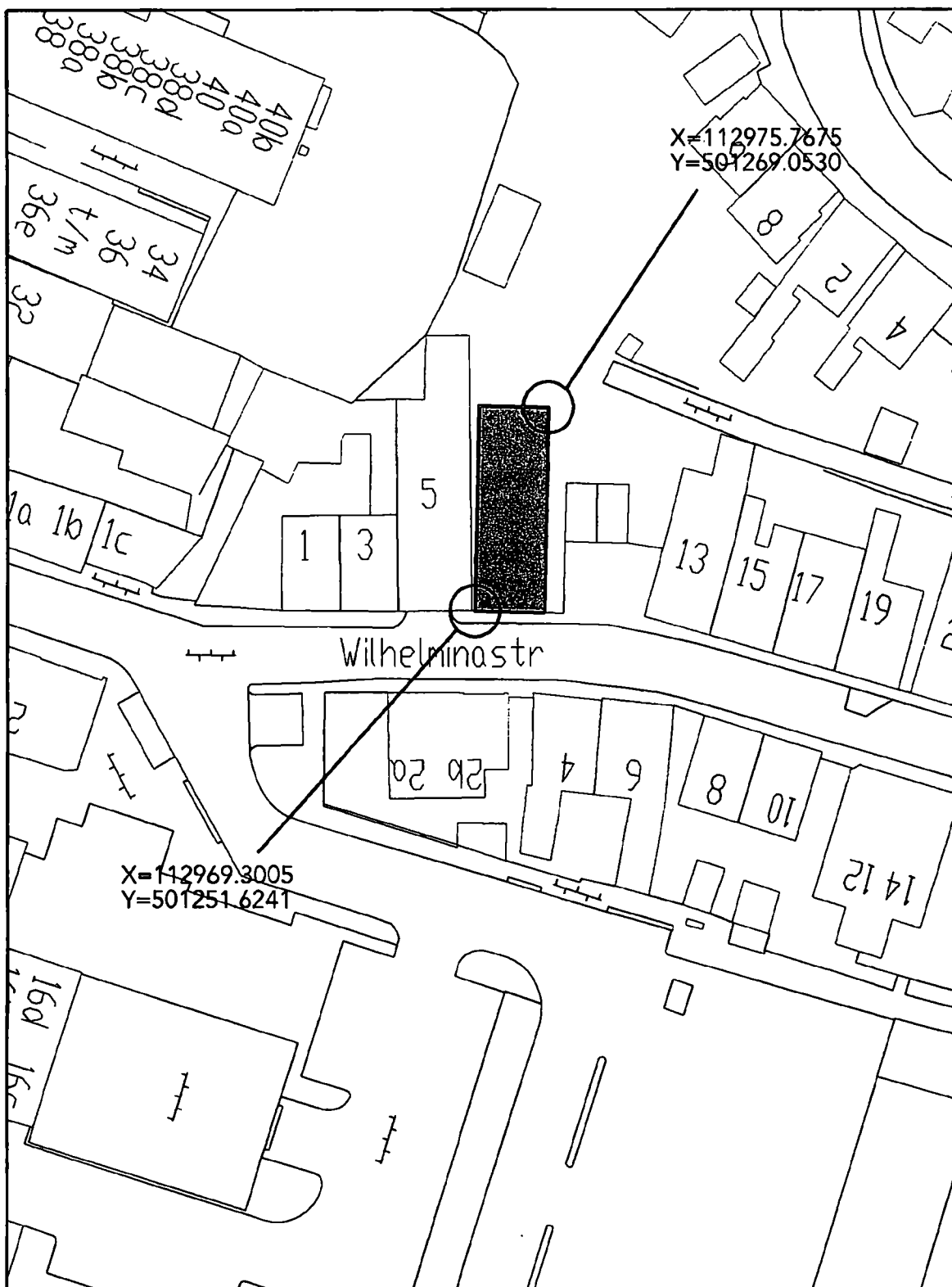
Oktober 2012

## INHOUDSOPGAVE

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



Ligging plangebied in omgeving



X=112969.3005  
Y=501251.6241

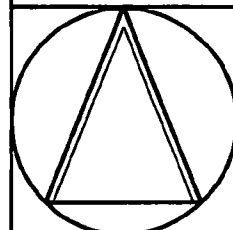
X=112975.7675  
Y=501269.0530

Wilhelminastr



te verbouwen

schaal 1 : 500



Krommenie, 10-10-12

## § 1. Resultaat en doel

### *Omschrijving project*

Op de locatie Wilhelminastraat 7-9 te Krommenie bevindt zich thans een tamelijk vervallen dubbel woonhuis. De aanvraag behelst het verbouwen van dit woonhuis naar drie starterswoningen

### *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 2006 is de **Nota Ruimte** vastgesteld. Hierin is het rijksbeleid tot 2020 vastgesteld. Het motto van de Nota is 'centraal wat moet en decentraal wat kan'. Met de Nota worden de volgende vier doelen nagestreefd:

1. versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland
2. borgen van veiligheid
3. borging en ontwikkeling van belangrijke (internationale) waarden
4. krachtige steden en vitaal platteland

Deze doelstellingen zijn inmiddels verwoord in het beleid van Provincie en gemeente

### • *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 Woongebied / Tuinstedelijk. Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

- *Bestemmingsplan*

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Krommenie-Oost' geldt en heeft hierin de bestemming 'Woonhuizen (W)', ex artikel 8 en 'Achtererf', ex artikel 13 van de planvoorschriften.

Het bestemmingsplan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 22 september 1998 nummer 98-711014.

Het bouwplan betreft het verbouwen van een dubbel woonhuis in drie starterswoningen.

Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Achtererf'. De op de plankaart als zodanig bestemde gronden zijn aangewezen voor:

- a. het bouwen van gebouwen ten behoeve van bergingen en stallingen van huishoudelijke aard;
- b. het bouwen van bij woonhuizen en woongebouwen behorende andere bouwwerken;
- c. het bouwen van aanbouwen,
- d. de aanleg van erven als bedoeld in artikel 12 -bestemming 'Erf'- van het bestemmingsplan.

Het hoofdgebouw waarin de starterswoningen worden gerealiseerd, wordt voor circa 50% op deze bestemming gebouwd.

De overige bestemmingen zijn akkoord.

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

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

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

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

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.

- *Parkeemota*

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 verbouwen van een dubbel woonhuis in drie starterswoningen op de locatie Wilhelminastraat 7-9 te Krommenie 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 ten behoeve van een woonfunctie 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 m<sup>2</sup> 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

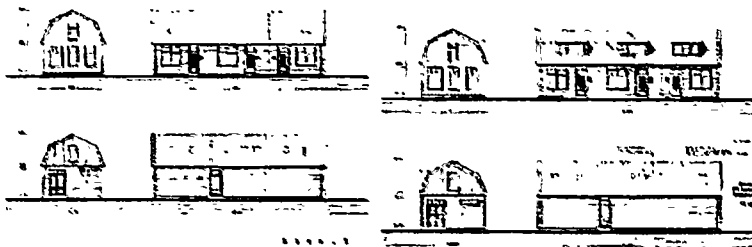
Voor alle overige categorieën zal de gemeenteraad afzien van het vereiste om een 'verklaring van geen bedenkingen', tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

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**

Dit project heeft betrekking op het verbouwen van een bestaande dubbel woonhuis naar drie starterswoningen. Het hoofdgebouw waarin de starterswoningen worden gerealiseerd, wordt voor circa 50% op de bestemming 'Achtererf' gebouwd en daarmee is het plan in strijd met het bestemmingplan.

### *Verbeelding van het plan*



De voorgestelde verbouwing vindt plaats binnen de bestaande massa. Ruimtelijk gezien is er geen aanleiding om hier geen medewerking aan te verlenen.

Dat er ruimtelijk geen bezwaar is houdt niet in dat wonen achter wonen voor elk pand in de omgeving acceptabel is. In principe wordt hieraan geen medewerking verleend. Echter gezien het feit dat het pand in de bestaande situatie al voorziet in een dubbel woonhuis is voor ons aanleiding om hieraan mee te werken. Wij concluderen dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar bestaat om medewerking te verlenen aan de aanvraag.

## *Verkeersontsluiting*

De door dit plan te verwachten verkeersgeneratie is dermate beperkt dat er geen wijzigingen in de verkeerscirculatie te verwachten zijn.

## *Parkeren*

Indien de omvang of de bestemming van een bouwwerk daartoe aanleiding geeft bepaalt artikel 2.5 30 van de Bouwverordening dat ten behoeve van het parkeren of het stallen van auto's, op eigen terrein voldoende parkeerruimte dient te worden aangelegd. De huidige parkeereis is gebaseerd op de parkeernormen die zijn opgenomen in de 'Parkeernota Zaanstad 2009'.

De hoofdfunctie is bepalend voor de toe te passen parkeernorm, het volledige oppervlak valt onder de norm van de hoofdfunctie. Zo is bijvoorbeeld in de norm van een winkel verdisconteerd dat een deel van de locatie wordt ingenicht voor opslag.

Wanneer het gaat om een functiewijziging of uitbreiding van een bestaand pand 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 de beoordeling van dit bouwplan is rekening gehouden met de bestaande situatie zoals die is aangeleverd door de aanvrager.

Deze aanvraag betreft een wijziging van 2 middeldure woningen naar 3 starterswoningen. Het principe oud-voor-nieuw is van toepassing. Het maatgevend moment voor de bepaling van de parkeereis is de werkdagavond.

Voor een middeldure woning geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. Wat resulteert in een bestaande parkeereis van  $2 \times 1,5 = 3$  parkeerplaatsen.

Voor een starterswoning geldt een parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per woning. Dit resulteert in een totale parkeereis van  $3 \times 0,6 = 1,8$  parkeerplaatsen.

Het project heeft tot gevolg dat de parkeerdruk daalt van 3 naar 1,8 parkeerplaatsen, zodat er geen extra parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd hoeven te worden.

## **§ 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**.

Voor de verbouwing van de woningen hoeven geen sloten worden gedempt of verlegd en verandert de verharde oppervlakte niet. Nabij de woning 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*

#### **Wettelijk kader**

Op grond van artikel 49 (industrie) en 76a (weg) van de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) en artikel 4.2. van het Besluit geluidhinder (railverkeerslawaaï) 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 (voorkeursgrenswaarden) uit de Wgh in acht genomen.

Het onderhavige project zelf veroorzaakt geen geluidoverlast zoals bedoeld in de Wgh voor (andere) geluidgevoelige objecten maar is zelf wel gevoelig voor geluid afkomstig van geluidbronnen zoals industrie, wegen, het spoor en vliegtuigen.

De locatie ligt aan een rustige met klinkers geplaveide weg met een verkeersintensiteit van 282 motorvoertuigen per etmaal. Het betreft een weg met een maximale snelheid van 30 km/uur waardoor deze geen geluidzone heeft en niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

Het project bevindt zich voorts niet in de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein. En ook niet in de nabijheid van railverkeer.

Het milieuaspect geluid hoeft geen nader onderzoek en vormt geen belemmering voor de afgifte van de

omgevingsvergunning.

## *Geur*

Ten aanzien van dit aspect stellen wij vast dat het project een geurgevoelig object is maar dat er geen geuremitterende inrichtingen in de directe omgeving zijn die een dermate intensieve geur verspreiden dat dit een belemmering zou kunnen vormen voor een aangenaam woonklimaat.

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

## *Natuurbeschermingswet*

In de gemeente bevindt 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. 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.

Uit de toets blijkt dat het project niet in of nabij een van de beschermde natuurgebieden ligt. 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 plantsoorten geregeld.

Onderzocht is of het project wettelijke beperkingen als gevolg van de flora- en faunawet kan ondervinden zonder dat een flora- en faunaonderzoek nodig voor een goede beoordeling. De wijzigingen van het pand vinden voornamelijk inpandig plaats. Slechts indien het dak gerepareerd of vernieuwd zou worden is er een onderzoek nodig naar de gevolgen die dit heeft voor de flora en fauna. Uit de ingediende aanvraag blijkt dat dit niet het geval is zodat het milieuaspect flora- en fauna daardoor vooralsnog geen belemmering vormt voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

## *Externe veiligheid*

De locatie van het project ligt op ongeveer 110 meter afstand van een hogedruk aardgasleiding meet- en regelstation. Volgens de Risicokaart van de Provincie Noord-Holland bedraagt het invloedsgebied hiervan 95 meter, waardoor het genoemde meet- en regelstation geen belemmering vormt voor het project.

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

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 in strijd wordt gebouwd met de regels (in het horizontale vlak met meer dan 3 meter en in de overige richtingen met meer dan 0,5 meter afstand tussen een UMTS of GSM antenne en een of meerdere woningen). De elektromagnetische straling afkomstig van UMTS- en GSM antennes vormt daardoor geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

## *Afvalinzameling*

Uit de bijgeleverde informatie valt op te maken dat aangesloten kan worden op de voor de wijk reguliere inzamelingsmethode en dat er voldoende ruimte in het plan is gereserveerd voor het manoeuvreren en legen van de afvalbakken en containers. Het aspect van een goede afvalinzameling vormt daarom geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

## *Bodem*

Er is geen sprake van werkzaamheden aan of in de grond ten behoeve van dit project. Om deze reden is een bodemonderzoek niet nodig.

## *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 aanvragen voor het afwijken van het bestemmingsplan in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' zo veel mogelijk de systematiek van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse gemeenten). Daarbij houdt zij rekening met de gebiedstypering waarin het project is gelegen. Onderscheid wordt gemaakt in: rustige woonwijk, gemengd gebied (centrumgebied), een gebied met functiemenging, gezonde industrieterrein, bedrijventerreinen, recreatiegebied en natuurgebied.

Het omgevingstype ter plaatse is een rustige woonwijk. In het aangrenzende pand Wilhelminastraat 5 bevindt zich een aannemersbedrijf met een SBI-code 45. Het bedrijfsoppervlak hiervan is minder dan 1000 m<sup>2</sup>. Het pand van Wilhelminastraat 7-9 Krommenie staat los van het pand Wilhelminastraat 5. De bedrijfsvoering van het aannemersbedrijf is qua milieubelasting al conform het Activiteitenbesluit van de Wet milieubeheer op de bestaande woningen aan de Wilhelminastraat 7-9, afgestemd. Hiermee is een verantwoorde milieubelasting op de toe te voegen woning die op gelijke afstand van de bestaande woningen ligt, gewaarborgd.

De ruimtelijke ordening vormt ten aanzien van het milieuaspect geen belemmering 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.

### *Ad. 2 Luchtkwaliteit*

Door de mogelijke zeer geringe toename van de verkeersintensiteit zou het project een zeer geringe negatieve bijdrage kunnen leveren aan de voor de luchtkwaliteit gevoelige objecten in de nabije omgeving. Daarom is het project getoetst aan de Wet luchtkwaliteit. Deze wet kent enkele specifieke uitzonderingen. Uit de toets blijkt dat het onderhavige project valt onder de AMvB 'Niet in betekende mate bijdragen'. Het aspect luchtverontreiniging vormt daarom geen belemmering voor de afgifte van een 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-ordeningswetgeving. Met betrekking tot plannen waarvoor ingevolge de Wet milieubeheer een SMB (Strategische Milieu Beoordeling)- of een m.e.r.-plicht geldt, was dit onderzoek voordien al onderdeel deze rapportage. Aanvullend is in het Bro geregeld dat in geval van niet- SMB- of m.e.r.-plichtige bestemmingen in ruimtelijke onderbouwingen van besluiten tot afwijking van het bestemmingsplan of beheersverordening een beschrijving dient te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de aanwezige of naar verwachting aanwezige monumenten in het plangebied.

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

Er is geen sprake van werkzaamheden aan of in de grond ten behoeve van dit project. Om deze reden is archeologisch onderzoek niet nodig. Tevens is het pand 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.

Er zijn geen signalen ontvangen waaruit zou blijken dat het onderhavige project als controversieel wordt gezien door de buurt.

### **§ 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 eveneens geen belemmeringen te verwachten.

Ten aanzien van de plaatsing van dakramen in het dakvlak heeft de eigenaar van het naburige perceel Wilhelminastraat 5, dhr. P.T. Both, bij brief van 17 augustus 2012 schriftelijk verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben.

### **§ 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.

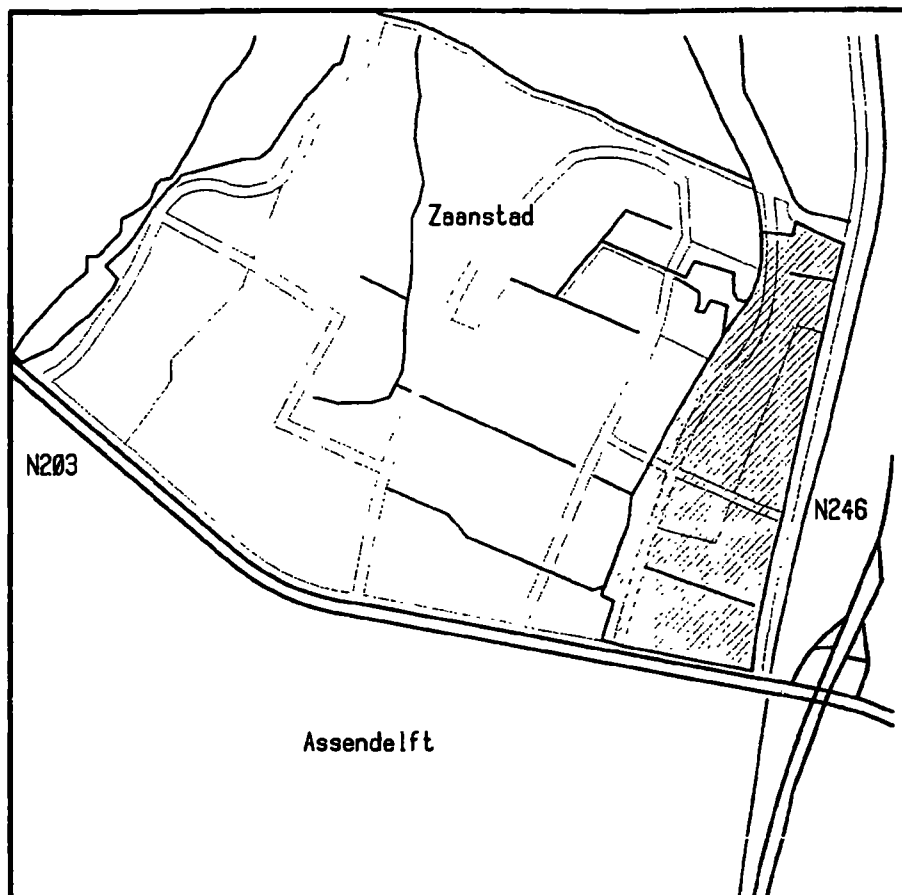
## **§ 14. Planschade**

Ten aanzien van het onderhavige project is geen planologische schade te verwachten. Redenen hiervoor is dat op het perceel reeds woningen zijn gevestigd. Er bestaat geen aanleiding om eventuele planschade vooraf te laten analyseren.

## **§ 15. Conclusie**

Het verbouwen van een bestaande dubbel woonhuis naar drie starterswoningen 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**



Gemeente Zaanstad

"Krommenie-Oost"

VERKNR. 397.303.00

SCHAAL 1:1000

GEWIJZIGD 19-11-1997



BETEKEND h.l.datum 10-01-96

FORMAAT 90x154

BESTAND J:\397\303\CAD\007FBPL.dwg

BLAD 1 van 5

KuiperCompagnons

Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Architectuur Bv

Weena 723 Postbus 29059 3001 BB Rotterdam Telefoon 010-4330099

Utrechtsestraat 59 Postbus 973 6800 AZ Arnhem Telefoon 026-3517060

## AANDUIDINGEN



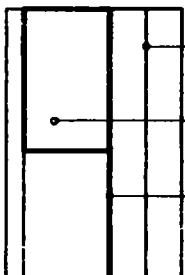
Bestaande bebouwing en topografische gegevens



Plangrens



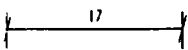
Grens maatvoering



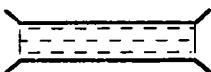
Bestemmingsgrens

Bebouwingsvlak

Voorgevelrooilijn



Maten in meters



Brug



As van de weg



Grens geluidzone industrieterrein "Assendelft"



55dB(A)-contour industrieterrein "Assendelft"  
na sanering



Grens zone LPG-vulpunt



Monument



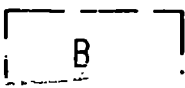
Beeldbepalend pand

I/ia

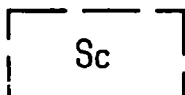
Codering



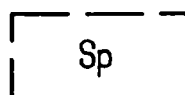
Bedrijfswoning toegestaan



Bedrijven toegestaan



Sociaal-culturele voorzieningen toegestaan



Sportterrein toegestaan



- As van de weg
- Grens geluidzone industrieterrein "Assendelft"
- +---+--- 55dB(A)-contour industrieterrein "Assendelft" na sanering
- o-o-o-o- Grens zone LPG-vulpunt
- Monument
- Beeldbepalend pand
- I/Ia Codering
- \* Bedrijfswoning toegestaan

- B

 Bedrijven toegestaan
- Sc

 Sociaal-culturele voorzieningen toegestaan
- Sp

 Sportterrein toegestaan
- H

 Horecabedrijf toegestaan
- Di

 Dienstverlening toegestaan
- 6

 Maximale goothoogte in meters
- 9

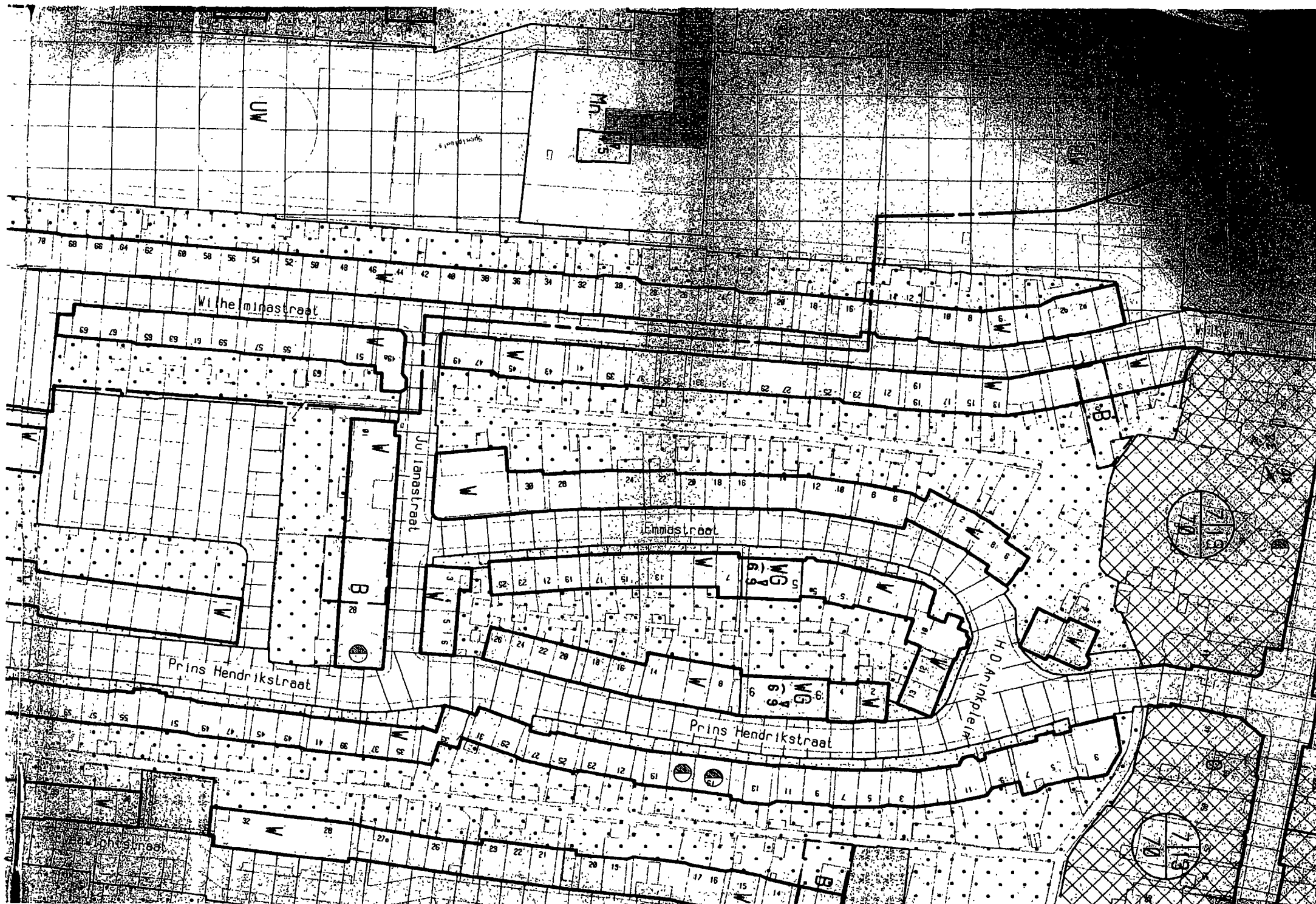
 Maximale bebouwingshoogte in meters
- 15  
80

Maximale bebouwingshoogte in meters  
 Maximumbebouwingspercentage ten opzichte van het gehele bouwperceel
- 7

13

70

Maximale goothoogte in meters  
 Maximale bebouwingshoogte in meters  
 Maximumbebouwingspercentage ten opzichte van het gehele bouwperceel



## **DEEL B      EINDBESTEMMINGEN**

### **Paragraaf 1 Woondoeleinden**

#### **Artikel 8**

##### **Woonhuizen -W-**

1. De op de plankaart als zodanig bestemde gronden zijn aangewezen voor de volgende functies:
  - a. het bouwen van woonhuizen, met de daarbij behorende bijgebouwen en aanbouwen en andere bouwwerken;
  - b. het bouwen van bouwwerken voor bedrijven en instellingen met de aanduiding "B" op de plankaart aangegeven, welke zijn genoemd in de lijst KROMM.004, zoals die is aangegeven in bijlage II;
  - c. het aanleggen van erven, als bedoeld in artikel 12 en 13;
  - d. onverminderd het bepaalde in lid 1a tot en met 1c en 1f geldt het volgende voor de hieronder genoemde functies:

| Naam                         | SBI-code | Functie                                      | adres (zie bijlage III)                       |
|------------------------------|----------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| - Bokumo                     | 2992     | chemische kantoorbeno-<br>digdhedenfabrieken | Julianastraat 7                               |
| - Hulpsecretarie<br>Zaanstad | 9011     | hulpsecretarie                               | Padleaan 12                                   |
| - L. Kracht                  | 5131     | schildersbedrijf                             | Weiver ten westen van<br>nummer 1             |
| - Lebu BV                    | 6514     | kaashandel                                   | Wolver 1                                      |
| - P. Krijgsman               | 2081. 1  | broodbakkerij                                | Weiver 28                                     |
| - P. Krijgsman en Zn         | 7241     | stallen van voertuigen                       | Weiver ten westen van<br>nummer 8             |
| - Dr. de Vaart               | 2719     | drukkerij                                    | Wolver 77a                                    |
| - J.G. Nielen                | 5211     | loodgieter                                   | Weiver 88                                     |
| - Leguyt                     | 5111     | timmerwerkplaats                             | Weiver 98                                     |
| - Webo                       | 5111     | timmerwerkplaats                             | Wilhelminastraat 6                            |
| - Rápide                     | 6144     | bereiden verf- en<br>afbijtmiddelen          | Zuldervwaardijk 14a en<br>Wilhelminastraat 88 |
| - HVM Horeca BV              | 6199     | import/export bier-<br>pompen                | Pr. Hendrikstraat 28                          |
| - Hinsche Converting         | 2620     | papierwarenindustrie                         | Padleaan 17                                   |

1. de genoemde functies met de daarbij aangegeven SBI-codes mogen worden uitgeoefend op het daarbij aangegeven adres (zie kaartblad 5, bedrijvenkaart);
  2. uitbreiding van de genoemde functies is toegestaan, mits de milieubelasting als gevolg van de uitbreiding voldoet aan de milieubelastingaspecten die gelden voor de functies genoemd in de functielijst KROMM.004 en zoals die zijn aangegeven in bijlage I;
- e. lid d is niet van toepassing nadat de in lid 1b genoemde functies zijn uitgeoefend;
- f. op de op de plankaart met de aanduiding "Sc" aangedulde plaats, zijn sociaal-culturele voorzieningen toegestaan volgens de lijst KROMM.005, zoals die is aangegeven in bijlage II.
2. Realisering van de in lid 1 genoemde doeleinden dient te geschieden met inachtneming van het bepaalde in artikel 6 (Hoofddlijnen van beleid, deel B) van deze voorschriften en het navolgende:

- a. uitgangspunt van beleid is het behoud en/of versterking van de woonfunctie;
  - b.
    - 1. voor de toelating van bedrijven gelden de uitgangspunten die in bijlage I zijn vermeld;
    - 2. bij de stedenbouwkundige vormgeving van de bebouwing ten dienste van niet-woonfuncties dient het accent te liggen op de aansluiting op de woonfunctie van de bestemming.
3. Ten aanzien van het bouwen van bouwwerken gelden de volgende eisen:
- a. bij het bouwen dienen de bepalingen van artikel 3 (Algemene bouwbepalingen) van deze voorschriften in acht te worden genomen;
  - b.
    - 1. woningen en de overige hoofdgebouwen op de, op de plankaart met de aanduiding "B" en "Sc" aangegeven plaats, dienen te worden opgericht binnen het bebouwingsvlak;
    - 2. de gronden voor de huidige of toekomstige voorgevel zijn bestemd als "Erf", waarvoor de eisen in artikel 12 gelden;
    - 3. de gronden achter de huidige of toekomstige voorgevel, welke niet worden bebouwd zijn bestemd als "Achtererf", waarvoor de eisen van artikel 13 gelden;
  - c. de goothoogte en de hoogte van de woonhuizen en van de overige hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m respectievelijk 9 m, tenzij op de plankaart binnen de bestemming of een gedeelte daarvan anders is aangegeven.
4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor de uitoefening van functies, die niet in de in lid 1 bedoelde functielijsten zijn opgenomen, maar die wat betreft planologische aanvaardbaarheid en hinder voldoen aan de uitgangspunten zoals beschreven in de bij deze voorschriften behorende bijlage I ("Uitgangspunten voor bedrijfsfuncties").  
Bij verlening van de vrijstelling moeten de procedureregels in acht worden genomen die zijn vermeld in de artikelen 28 en 29 van deze voorschriften.
5. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de plaatsing van woonhuizen, andere hoofdgebouwen en/of erfbouw in verband met:
- a. bezonning;
  - b. een evenwichtige situering ten opzichte van de bestaande bebouwing;
  - c. milieubelasting.

## **Artikel 12**

### **Erf**

De op de plankaart als zodanig bestemde gronden zijn aangewezen voor het bouwen van de in de Woningwet aangegeven bouwvergunningvrije bouwwerken.

## **Artikel 13**

### **Achtererf**

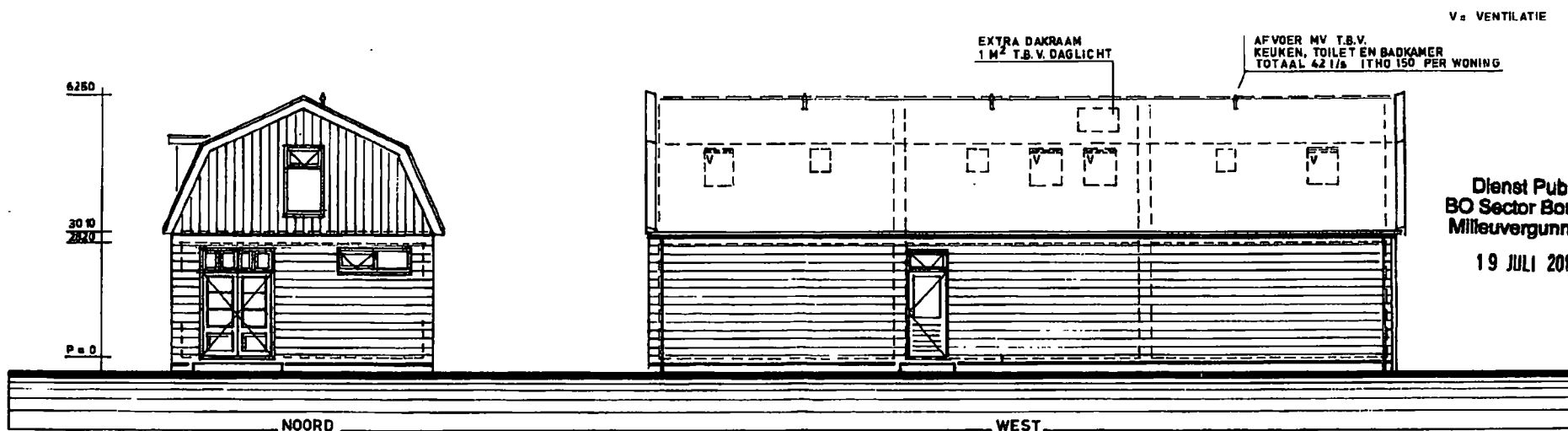
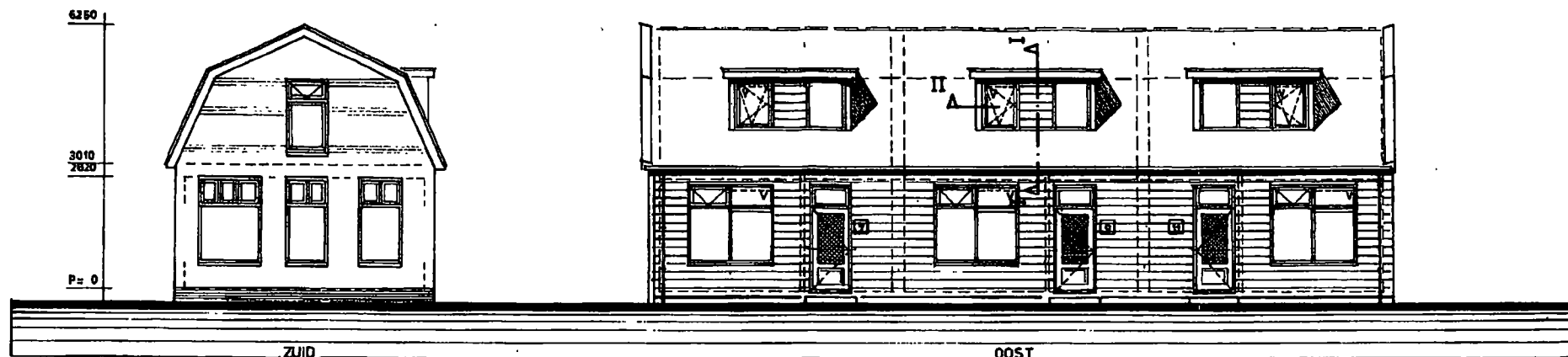
1. De op de plankaart als zodanig bestemde gronden zijn aangewezen voor:
  - a. het bouwen van gebouwen ten behoeve van bergingen en stallingen van huishoudelijke aard;
  - b. het bouwen van bij woonhuizen en woongebouwen behorende andere bouwwerken;
  - c. het bouwen van aanbouwen;
  - d. de aanleg van erven als bedoeld in artikel 12.
2. Ten aanzien van het bouwen van bouwwerken gelden de volgende eisen:
  - a. op elk erf mogen worden gebouwd:
    1. de in de Woningwet aangegeven bouwvergunningvrije bouwwerken;
    2. één of meer andere bouwwerken waarvan de (gezamenlijke) oppervlakte niet meer is dan 14 m<sup>2</sup>;
  - b. op een erf kleiner dan 30 m<sup>2</sup> mogen worden gebouwd:
    - één of meer gebouwen en/of aanbouwen waarvan de (gezamenlijke) oppervlakte niet meer is dan 9 m<sup>2</sup>;
  - c. op een erf groter dan 30 m<sup>2</sup> mogen worden gebouwd:
    - aanbouwen en/of andere bebouwing waarvan de (gezamenlijke) oppervlakte niet meer is dan 30% van de oppervlakte van het erf met een maximale oppervlakte aan bebouwing van 50 m<sup>2</sup>;
  - d. per erf mag maximaal 6 m<sup>2</sup> van de bebouwing benut worden voor het houden van huisdieren;
  - e. van aangebouwde gebouwen mag:
    - de goothoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorend woonhuis of het andere hoofdgebouw;
    - de hoogte niet meer bedragen dan de totale hoogte van de eerste en tweede bouwlaag van het bijbehorend woonhuis of het andere hoofdgebouw;
    - de diepte van de aanbouw niet meer bedragen dan 2.50 m vanaf de achtergevelrooilijn;

- f. van vrijstaande gebouwen mogen de goothoogte en hoogte niet meer bedragen dan 2.50 m respectievelijk 3.50 m;
  - g. de hoogte van de andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2.50 m.
- 3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de plaatsing van erfbebouwing in verband met:
  - a. bezonning;
  - b. een evenwichtige situering ten opzichte van de bestaande bebouwing;
  - c. milieubelasting.



## Bijlage 2 Nieuwe situatie

# **ZNSTD**

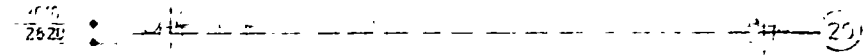
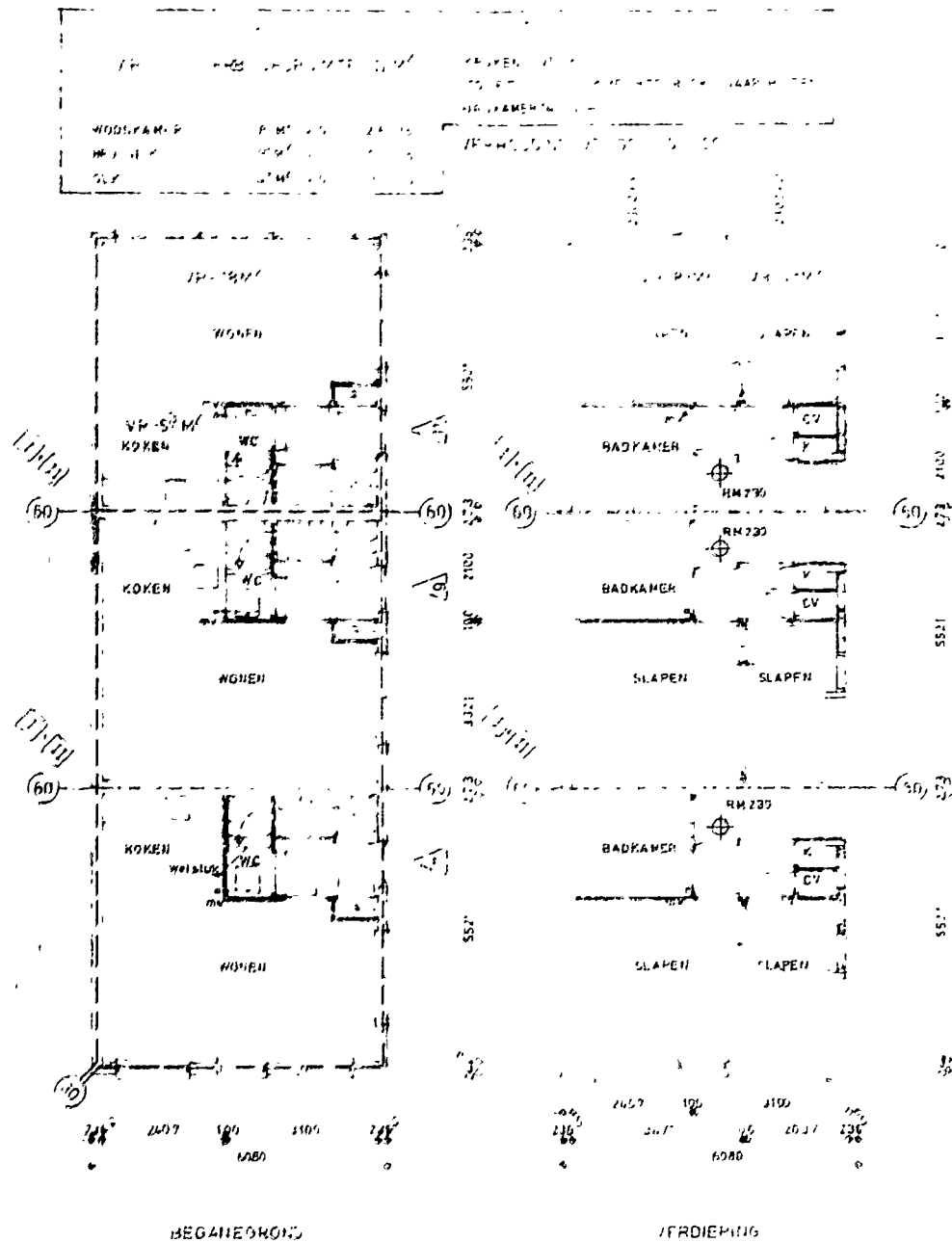


Dienst Publiek  
BO Sector Bouw- en  
Milieuvergunningen  
19 JULI 2012

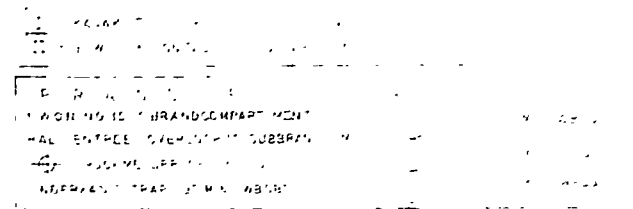
G E V E L S

G E W I J Z I G D E T O E S T A N D 1 : 100

11 JUL 2012



DOORSNEDE DOORWA 150



PLATTEGRONDEN EN DOORSNEDE  
 GEWIJZIGDE TOESTAND