

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan/beheersverordening krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht voor het realiseren van vier nieuwe woningen in een pand met één woning.

Dossiernummer: O20120821

DIENT PUBLIEK

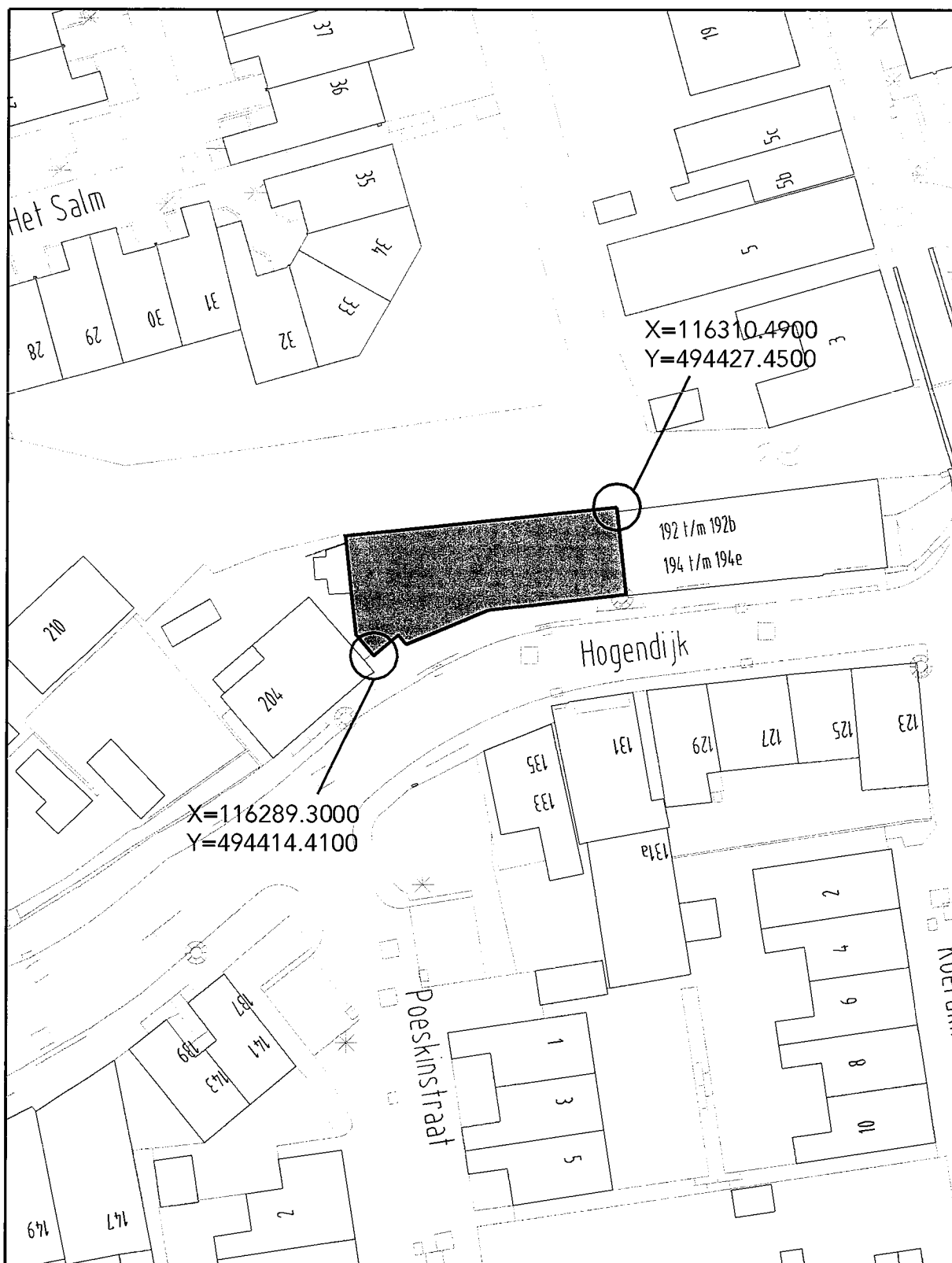
Sector Omgevingsvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht
Februari 2013

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	7
§ 4. Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010 ..	8
§ 5. Stedenbouwkundige aspecten.....	9
§ 6. Watertoets	10
§ 7. Milieuaspecten	10
§ 8. Archeologische monumenten	13
§ 9. Grondexploitatie.....	14
§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen.....	14
§ 11. Maatschappelijk draagvlak van het project	15
§ 12. Uitvoerbaarheid.....	15
§ 13. Conclusie.....	15
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	16
Bijlage 2: nieuwe situatie.....	17



Ligging plangebied in omgeving

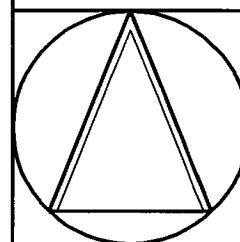


realiseren van vier nieuwe woningen in een
pand met één woning

(niet van meten)

Zaandam, 27-02-13

schaal 1 : 500



§ 1. Resultaat en doel

Omschrijving bouwplan

Resultaten en doelen

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

Het met het besluit beoogde resultaat of doel en het fysieke resultaat en in het plangebied is: Het realiseren van vier nieuwe woningen in een pand dat nu één woning bevat. Vanaf 1907 tot 1981 heeft op dit perceel een woonhuis gestaan. In 1981 is met een vrijstelling van het bestemmingsplan het bouwen van een bedrijfsgebouw vergund. In 2005 is er vervolgens een bouwvergunning verleend voor het wijzigen van een bedrijfsgebouw in een woonhuis. Aan deze bouwvergunning is echter slechts gedeeltelijk uitvoering gegeven. Slechts het souterrain grond is verbouwd, daarin is nu één woning gerealiseerd (met gastenverblijf). De begane grond bestaat nog uit een lege ruimte. In het onderhavige plan wordt voorzien in twee woningen in het souterrain en drie woningen op de begane grond.

§ 2. Planologische regelgeving

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

• *Rijksbeleid*

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

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

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

Het onderhavige plan is niet in strijd met dit Rijksbeleid.

• *Provinciale ruimtelijke verordening*

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

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening richt de verordening zich op de inhoud van bestemmingsplannen en van omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3^o, 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.

Hogedijk 196 is in de structuurvisie aangeduid met de gebiedstypering 'Zaans' met als profiel 'Stadslint'.

Het profiel 'Stadslint' beschrijft de linten binnen het stedelijk deel van de stad. Deze stadslinten zijn een belangrijk onderdeel van het stedelijke weefsel van de stad. Zij dragen bij aan het historische beeld van de stad. Dit profiel bevat vooral de Westzijde, de Oostzijde, de Hogedijk en een deel van de Zuiddijk in Zaandam. Het lijkt in een aantal opzichten op het profiel van het dorp. Het profiel Stadslint kent echter een meer stedelijk beeld. Daarnaast is het dynamischer en kent op sommige delen een hogere dichtheid. De dichtheid varieert van de dichtheid als bij dorps met tussen de 30-50 woningen per hectare tot sommige delen van het Zaanoveerproject die tussen de 70-100 woningen per hectare bevatten.

De linten zijn de aanlooproutes naar het centrum. Daarnaast vormen ze ook de buurtcentra voor de achterliggende buurten. Deze functies zijn doorgaans gelegen aan het lint of zijn daar direct mee verbonden. Hierdoor kennen ze een hoge mate van functiemenging. Van oudsher hebben ze een centrumfunctie en kennen een grotere combinatie van wonen met werkgelegenheid, tussen de 15 en 25 arbeidsplaatsen per hectare.

Bij herstructurering wordt ingezet op:

- behoud en zo mogelijk vergroten van de werkgelegenheid;
- zorgdragen voor het in stand houden van een basisvoorzieningenpakket;
- vestigen van broedplaatsen, dit vooral in het transitieproces van grootschalige bedrijvigheid naar intensievere werkgelegenheid, in combinatie met wonen. Het behoud van de industriële bebouwing is het uitgangspunt.

De maat van het gebouw en zijn karakter vormen het uitgangspunt bij transformatie;

In onderhavig geval wordt een pand met de woonbestemming uitgebreid met vier woningen naar vijf woningen in totaal. Daarnaast wordt het pand voorzien van balkons. De balkons zijn in overeenstemming met het bestemmingsplan. Het bestaande pand is in een dusdanige staat dat een opknapbeurt/verbouwing, bijdraagt aan de kwaliteit ter plaatse. Bovendien kan het toevoegen van woningen zorgen voor meer levendigheid.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Oude Haven' te Zaandam geldt en heeft hierin de bestemmingen 'Wonen' ex artikel 15, 'Water' ex artikel 13, 'Waarde Archeologie', ex artikel 18, 'Waterstaat – Waterkering', ex artikel 21 en 'Algemene aanduidingsregels' ex artikel 23. Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor o.a. wonen. Voor het bouwen van woningen geldt de bepaling dat het bestaande aantal woningen per bouwvlak niet mag worden uitgebreid.

Voor het overige is het project in overeenstemming met het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de bestemming 'Algemene aanduidingsregels' merken wij daarbij op dat het op grond van artikel 23.1.3 van het bestemmingsplan toegestaan is met een omgevingsvergunning, in afwijking van het

verbod in artikel 23.1.2 om gebouwen ten behoeve van niet- geluidgevoelige functies om te zetten in

gebouwen ten behoeve van het gebruik van geluidgevoelige functies. Dit kan, mits de geluidbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde. In onderhavige situatie is de geluidbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde (zie hieronder paragraaf 7) en is het bouwplan in overeenstemming met deze bestemming.

Verder merken wij ten aanzien van de balkons boven de bestemming 'Water' nog op dat in artikel 28.1 sub c van het bestemmingsplan (Overige regels) is bepaald dat het toegestaan is de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van o.a balkons, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,50 meter bedraagt. De overschrijding bedraagt niet meer dan 1,50 meter. Het bouwplan is daarom in overeenstemming met deze bestemming

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

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 beleidsregel is niet van toepassing op het onderhavige project.

- *Parkeernota*

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

- *Welstand*

De Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Zaanstad, heeft op 11 september 2012 een positief advies afgegeven over het bouwplan. Het bouwplan is beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria 1A, 1B en 10D en de sneltoetscriteria voor gevelwijzigingen en voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij zien geen reden van dit advies af te wijken.

- *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 project 'het realiseren van vier nieuwe woningen in een pand met één woning' is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling waarvoor niet wordt afgeweken van de beleidskaders.

§ 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.

De bevoegdheidsverdeling college / raad

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

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

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

1. Geen verklaring benodigd
 - a. Aanvragen die passen binnen de ter visie liggende ontwerpbestemmingsplannen;
 - b. Aanvragen die passen binnen een reeds door de raad vastgestelde stedenbouwkundige visie, masterplan of gebiedsvisie.
 - c. Aanvragen waarvoor met een omschreven doel grond van de gemeente is afgenomen maar de planologische regeling nog niet aan dat doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen de doelstelling.
2. Wel een verklaring benodigd
Voorts heeft de raad besloten - m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op de hierboven genoemde aanvragen - het vereiste om een 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) te handhaven voor aanvragen van een WABO vergunning voor zover deze betrekking hebben op:
 - a. het realiseren van meer dan 50 woningen,
 - b. Het realiseren van meer dan 5.000 m² bvo aan kantoorruimte, dienstverlening, bedrijfsruimte, horeca, commerciële ruimte, maatschappelijke en recreatieve voorzieningen of een combinatie daarvan, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op de in onder 1 genoemde aanvragen.
 - c. Het bouwen, verbouwen of slopen van objecten gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht.
 - d. Het verbouwen of slopen van monumenten.
3. Overige
Voor alle overige categorieën zal de gemeenteraad afzien van het vereiste om een 'verklaring van geen bedenkingen', tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

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

§ 5. Stedenbouwkundige aspecten

Bouwmassa en functie gerelateerd aan omgeving

Het omvormen van woon/werkgebouw naar een gebouw uitsluitend voor wonen leidt niet tot aanpassingen in de bouwmassa. Het toevoegen van balkons past in het bestemmingsplan. Het bestaande pand is in een dusdanige staat dat een opknapbeurt/verbouwing, mits goed uitgevoerd, bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Verkeersontsluiting

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

Parkeren

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

In de, door de raad op 18 februari 2010 vastgestelde 'Parkeernota', worden hiervoor regels gesteld. Onderhavig geval betreft de verbouw van een pand met 1 woning duur tot een pand met 1 woning midden en 4 starterswoningen. Met aftrek van oud voor nieuw is de parkeereis 2 parkeerplaatsen. Er is geen parkeren op eigen terrein mogelijk. De Bouwverordening biedt de ruimte om af te wijken van de eis dat de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Dit kan indien er op een andere manier in parkeerruimte wordt voorzien. Met de aanvrager is een overeenkomst gesloten inzake een financiële afdracht in het parkeerfonds. Er is een bedrag van € 4.924,81,- betaald, waarvan de gemeente twee openbare parkeervoorzieningen zal aanleggen, binnen een straal van 1000 meter en binnen een termijn van 10 jaar.

§ 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**.

De interne verbouwing van het pand beïnvloedt de waterhuishouding of de standzekerheid van de dijk op geen enkele wijze omdat

- er niet geheid of gegraven wordt;
- er geen sloten worden gedempt of verlegd;
- er geen toename is verhard oppervlakte.

Ook de uitbouw van de balkons boven het water heeft geen consequenties voor het onderhouden van de Dijksloot.

§ 7. Milieuaspecten

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

Geluidhinder

Wettelijk kader van Geluid

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

Geluidgevoelig object

Het project betreft de realisatie van 4 nieuwe zelfstandige woningen. 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: het wegverkeerslawaaï, het spoorweglawaaï en het industriewlawaaï.

De locatie ligt binnen de geluidszones van de Provincialeweg N203 (zonebreedte 350 meter), de spoorlijn Zaandam Amsterdam (zonebreedte 300 meter), de geluidszone van het industrieterrein Zaandammer- en Achtersluispolder en de geluidszone Westpoort in Amsterdam. Voor de genoemde geluidbronnen is de geluidsbelasting onderzocht. De locatie ligt tevens langs de Hogendijk. De Hogendijk is een weg met een maximum verkeerssnelheid van 30 km/uur. Hierdoor heeft deze weg van rechtswege geen geluidszone en hoeft niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

Berekeningsresultaten wegverkeerslawaaï.

Zoals al gesteld valt de locatie binnen de geluidszone van de Provincialeweg N203 en dient getoetst te worden aan de grenswaarden volgens de Wet geluidhinder

De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB en de wettelijk maximaal toelaatbare grenswaarde bedraagt 63 dB als gevolg van het wegverkeerslawaaï. De berekeningsresultaten zijn in de onderstaande tabel weergegeven:

Tabel 1. Wegverkeerslawaaï als gevolg van de Provincialeweg N203

Provinciale weg					
Naam	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
Gevel	1,5	44	40	37	45
Gevel	4,5	46	42	38	47

Uit de berekeningsresultaten blijkt, dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel niet wordt overschreden.

Berekeningsresultaten railverkeerslawaaï

De locatie valt binnen de geluidszone van de spoorlijn Zaandam - Amsterdam en dient getoetst te worden aan de grenswaarden volgens de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 55 dB en de wettelijk maximaal toelaatbare grenswaarde bedraagt 68 dB als gevolg van het railverkeerslawaaï. Voor deze locatie de geluidbelasting vanwege de genoemde spoorlijn op de gevels onderzocht door middel van de Standaard rekenmethode 2 voor railverkeerslawaaï en in de onderstaande tabel 2 weergegeven. De westgevel betreft een volledige dove gevel en hoeft niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. De situering van de toetspunten is in figuur 1 weergegeven.

Tabel 2. Railverkeerslawaaï als gevolg van de spoorlijn Zaandam - Amsterdam

Toetspunt	Hoogte	Geluidsbron	Geluidsbelasting
Noordgevel 1	1,5 meter	Spoorlijn Zndm-A'dam	39 dB
Noordgevel 1	4,5 meter	Spoorlijn Zndm-A'dam	40 dB
Noordgevel 2	1,5 meter	Spoorlijn Zndm-A'dam	39 dB
Noordgevel 2	4,5 meter	Spoorlijn Zndm-A'dam	40 dB
Noordgevel 3	1,5 meter	Spoorlijn Zndm-A'dam	39 dB
Noordgevel 3	4,5 meter	Spoorlijn Zndm-A'dam	41 dB
Zuidgevel 1	1,5 meter	Spoorlijn Zndm-A'dam	31 dB
Zuidgevel 2	1,5 meter	Spoorlijn Zndm-A'dam	30 dB
Zuidgevel 3	1,5 meter	Spoorlijn Zndm-A'dam	30 dB

Uit de berekeningsresultaten blijkt, dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB als gevolg van het spoorweglawaaï op de gevel niet wordt overschreden.

Berekeningsresultaten industrieterrein Zaandammer- en Achtersluispolder

De locatie valt binnen de geluidszone van het industrieterrein Zaandammer- en Achtersluispolder (momenteel Achtersluispolder en Westerspoor) en dient getoetst te worden aan de grenswaarden volgens de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 50 dB(A) en de wettelijk maximaal toelaatbare grenswaarde bedraagt 55 dB(A) als gevolg van het industriellawaai. In het advies van 2010 is het industriellawaai als gevolg van industrieterrein Zaandammer- en Achtersluispolder niet berekend. In verband hiermee is voor deze locatie de geluidbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels alsnog onderzocht door de zonebeheerder van het industrieterrein. De resultaten zijn in de onderstaande tabel 3 weergegeven. Het onderzoek heeft uitsluitend betrekking op de zuidgevel, omdat deze gevel het meest wordt belast.

Tabel 3. Industrielawaai als gevolg van het industrieterrein Zaandammer- en Achtersluispolder

Toetspunt	Hoogte	Geluidsbron	Geluidsbelasting incl. correctie art.110g Wgh
Zuidgevel 1	1,5 meter	industrieterrein Achtersluispolder en Westerspoor	45 dB(A)

Uit de berekeningsresultaten blijkt, dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) op de gevel als gevolg van het industriellawaai van het industrieterrein Zaandammer- en Achtersluispolder niet wordt overschreden.

Berekeningsresultaten industrieterrein Westpoort in Amsterdam

De locatie valt binnen de geluidszone van het industrieterrein Westpoort en dient getoetst te worden aan de grenswaarden volgens de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 50 dB(A) en de wettelijk maximaal toelaatbare grenswaarde bedraagt 55 dB(A) als gevolg van het industriellawaai. In het advies van 2010 is het industriellawaai als gevolg van Westpoort niet berekend. In verband hiermee is voor deze locatie de geluidbelasting vanwege het industrieterrein alsnog op de gevels onderzocht door de zonebeheerder van het industrieterrein Westpoort. De resultaten zijn in de onderstaande tabel 4 weergegeven. Het onderzoek heeft uitsluitend betrekking op de zuidgevel, omdat deze gevel het meest wordt belast.

Tabel 4. Industrielawaai als gevolg van het industrieterrein Westpoort

Toetspunt	Hoogte	Geluidsbron	Geluidsbelasting incl. correctie art.110g Wgh
Zuidgevel 1	1,5 meter	industrieterrein Westpoort	49 dB(A)

Uit de berekeningsresultaten blijkt, dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) op de gevel als gevolg van het Industrielawaai van Westpoort niet wordt overschreden.

Cumulatie van de berekende geluidsbelastingen

Op grond van artikel 110f van de Wet geluidhinder dient te worden aangegeven op welke wijze rekening wordt gehouden met de effecten van de samenloop van verschillende geluidsbronnen bij het treffen van maatregelen om de geluidsbelasting te beperken. Op grond van het Besluit geluidhinder dient het bevoegd gezag te beoordelen of het vaststellen van een hogere waarde in geval van cumulatie niet leidt tot een onaanvaardbare geluidsbelasting. Dit kan het geval zijn als de gecumuleerde geluidsbelasting een significant hogere waarde heeft dan de 'ongecumuleerde' geluidsbelasting. Allereerst dient vastgesteld te worden of van een relevante blootstelling door meerdere bronnen sprake is. Dit is alleen het geval indien de zogenaamde voorkeurswaarde van die onderscheiden bronnen wordt overschreden. Voor het onderhavige geval wordt de voorkeursgrenswaarde van de onderzochte geluidsbronnen nergens overschreden. In de onderstaande tabel is de cumulatieve geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaai weergegeven op de gevel van de Hogendijk 196.

Tabel 5. Cumulatieve geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaai.

cumulatieve wegverkeerslawaai-belasting					
Naam	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
A	1,5	67	66	60	69
B	4,5	67	66	60	69

Uit de gecumuleerde geluidsbelasting blijkt, dat de geluidsbelasting als gevolg van de Hogendijk bepalend is voor deze locatie. De gecumuleerde geluidsbelasting heeft voor de bestaande en de nieuwe situatie geen significante hogere waarde dan de ongecumuleerde waarde. Aangezien deze locatie al de bestemming 'Wonen' heeft kan worden gesteld dat er met betrekking tot het aspect 'goede ruimtelijke ordening' er geen verandering van de geluidsbelasting plaatsvindt voor zowel de huidige, als de toekomstige situatie.

Conclusie

Op alle gevels wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de onderzochte geluidsbronnen. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning. Wel dient volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit rekening te worden gehouden met het feit, dat een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied een geluidwering heeft met een minimum van 20 dB, bepaalt volgens NEN 5077.

Externe veiligheid en hinder

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

Luchtkwaliteit

Het project betreft de bouw van 4 nieuwe zelfstandige woningen. De realisatie van de woningen zou door het emitteren van luchtverontreinigende stoffen een negatieve bijdrage kunnen leveren aan de voor de luchtkwaliteit gevoelige objecten in de nabije omgeving. Daarom is het project getoetst aan de Wet Luchtverontreiniging. De Wet Luchtverontreiniging kent enkele specifieke uitzonderingen. Uit de toets blijkt, dat door het bouwproject de luchtkwaliteit 'Niet in betekenende mate' negatief wordt beïnvloedt. Het aspect luchtverontreiniging vormt daarom geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

Geurhinder

Uit de beoordeling van de aanvraag is gebleken dat:

- het project voor het aspect geur, een gevoelig object is, maar dat in de directe omgeving geen geuremitterende bedrijven zijn gevestigd.
- het project geen geuremitterende inrichting is.

Het milieuaspect geur hoeft daarom geen nader onderzoek en 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 hoogspanningsleidingen 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

In het bouwplan is ruimte gereserveerd voor een ijzeren 1000 liter container (0,92 x 1,67 m.) is. Die door HVC zal worden geleegd.

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.

Natuurwaarden

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. 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 fauna

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 quickscan / flora- en fauna onderzoek nodig voor een goede beoordeling. Uit het onderzoek blijkt dat het project geen aspecten in zich heeft die een bedreiging vormen voor de flora- en fauna. Het milieuaspect flora- en fauna vormt daardoor geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

§ 8. Archeologische 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/de beheersverordening is geen milieu-effectrapport of een strategische milieubeoordeling als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer opgesteld.

De archeologische waarden zijn in dit geval reeds in het bestemmingsplan onderkend. In het bestemmingsplan heeft onderhavig perceel onder andere de bestemming 'Waarde Archeologie', ex artikel 18. Er vinden echter geen werkzaamheden plaats die de bodem raken, als gevolg waarvan deze waarde geraakt dan wel geschaad zouden kunnen worden. Hiermee vormt dit onderdeel geen belemmering voor afgifte van de omgevingsvergunning.

§ 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 zónder gemeentelijk grondbezit). De nieuwe wetgeving verplicht om de kosten die de gemeente maakt ten behoeve van die ontwikkeling te koppelen aan de ruimtelijke doelstellingen en te verhalen op diegene die de ontwikkeling tot stand brengt. Het gaat hierbij om zowel fysieke kosten (uitvoeringskosten) als ontwikkelingskosten (planvoorbereidings- en planbegeleidingskosten).

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

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

§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wabo wordt het toenmalige projectbesluit (oud artikel 3.10 Wro) in gewijzigde vorm in de Wabo opgenomen, onder artikel 2.12, lid 1 sub a 3°. In de procedurebepalingen artikel 6.18 Bor, is bepaald dat ontwerp-omgevingsvergunningen die zien op het afwijken van een

bestemmingsplan dienen te worden toegezonden aan provinciale en andere diensten, ten behoeve van overleg, zoals in artikel 3.1.1 de Bro is voorgeschreven.

Provincie

De provincie heeft bij besluit van 19 oktober 2010, onder nummer 2010-48396, beleidsregels opgesteld inzake de gevallen waarin niet langer noodzakelijk is om vooroverleg te plegen met de provincie over de in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen en (oud) projectbesluiten (door de provincie gezamenlijk aangeduid als "bestemmingsplannen"). Het college heeft conform dit beleid getoetst of het onderhavige besluit in aanmerking komt voor vooroverleg met de provincie. Dit is 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(Energie) 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

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 onderbouw wordt samen met het ontwerp-besluit ter inzage gelegd. Mochten hierop zienswijzen worden ingebracht, dan volgt een belangenafweging, waarna het college een besluit neemt.

Op 7 november 2012 is de wijkmanager geïnformeerd over dit bouwplan. Bij het wijkmanagement zijn er vooralsnog geen signalen bekend dat in de omgeving 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.

§ 13. Conclusie

Het realiseren van vier nieuwe woningen in een pand dat nu één woning bevat op de locatie Hogendijk 196 te Zaandam is een verantwoorde ruimtelijke ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan/de beheersverordening op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan

Toelichting

procedure

Planfase	B&W	Raad	Raad van State
voorontwerp	26-10-2010		
ontwerp	13-09-2011		
vaststelling		26-04-2012	
beroep			

geen beroep, ~~en~~ onherroepelijk vanaf 27-7-2012

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Op 21 november 2000 hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad de "Inhaalslag Bestemmingsplannen" vastgesteld. Hiermee heeft het gemeentebestuur besloten tot een grootschalige actualisering van de bestemmingsplannen voor bestaand stedelijk gebied in Zaanstad. Toen de inhaalslag zijn voltooiing naderde heeft het college van burgemeester en wethouders in 2007 het "Actualiseringsplan bestemmingsplannen 2007-2016" vastgesteld. De bedoeling hiervan is om - als vervolg op de 'inhaalslag' - in het licht van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening te komen tot een dekkend netwerk van actuele, meer toekomstgerichte bestemmingsplannen.

Het bestemmingsplangebied Oude Haven is een bestaand woon-werkgebied waar de komende jaren een aantal nieuwe ontwikkelingen verwacht worden. De thans geldende bestemmingsplannen zijn plannen die gedateerd zijn en daardoor niet meer zijn afgestemd op de huidige situatie in het plangebied.

Het doel van het bestemmingsplan is het bieden van een planologisch/juridisch kader voor het behouden en versterken van de woonfunctie en om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Dit doel zal worden bereikt door de wijze van bestemmen zodanig te kiezen dat "wonen" en "bedrijfsvoering" aan de eigentijdse wensen wordt aangepast. Bij alle mogelijkheden die daartoe geboden worden dient het karakter van het plangebied te worden behouden. Het bestemmingsplan beschermt het woon- en leefmilieu.

1.2 Plangebied

Het gebied wordt globaal begrensd door:

- noorden: Rustenburg, Czaar Peterstraat en de Voorzaan;
- westen: Provinciale weg;
- zuiden: Dr. J.M. den Uylweg;
- oosten: C. Calffstraat en de Voorzaan.

Artikel 13 Water

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water met een functie voor de waterhuishouding, -berging, -lopen, -werken en de waterrecreatie en beroepsmatig varen;
- b. waterstaatkundige werken;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' is tevens een jachthaven toegestaan;

met de daarbij behorende:

- d. oeverstroken, -voorzieningen, kaden en andere vormen van oeververdedigingswerken;
- e. bruggen, dammen, taluds, duikers en steigers;
- f. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

13.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, met uitzondering van de bruggen over de Zaan. Hiervoor dienen de volgende regels in acht genomen worden:

13.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de doorvaarthoogte van bruggen mag niet minder dan 1,20 meter bedragen;
- b. de helling van bruggen mag niet meer bedragen dan 4%;
- c. de maximale bouwhoogte van tot de jachthaven behorende bouwwerken bedraagt maximaal 8 meter;
- d. maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter.

13.3 Wijzigingsbevoegdheid

13.3.1 Wro-zone - wijzigingsgebied 3 (Twee ligplaatsen voor woonboten)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de bestemming 'Water' te wijzigen in de bestemming 'Water - Woonschepenligplaats met dien verstande dat:

- a. maximaal twee ligplaatsen voor woonboten worden gerealiseerd;
- b. de planregels van de bestemming 'Water-Woonschepenligplaats' van overeenkomstige toepassing zijn.

Artikel 15 Wonen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' zijn tevens functies toegestaan, zoals mogelijk in lid 5.1 a t/m i;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is tevens een onderdoorgang toegestaan; met de daarbij behorende:
- d. (openbare) nutsvoorzieningen;
- e. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

15.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 15.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

15.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. het bestaande aantal woningen per bouwvlak mag niet worden uitgebreid;
- b. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduidingen 'maximale goothoogte' en 'maximale bouwhoogte' is op de verbeelding de toegestane maximale goothoogte danwel bouwhoogte aangegeven.

15.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen de bouwvlakken en op de bij de woning behorende erven die liggen binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50% van het achter de achtergevel van de woning gelegen deel van de in lid 15.1 bedoelde gronden tot een maximum van 75 m². Indien het oppervlak van het erf achter de achtergevel van de woning meer is dan 300 m², mag maximaal 100 m² worden bebouwd;
- b. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal de hoogte van de eerste verdiepingvloer van de woning + 0,30 meter;
- c. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk is gelijk aan of kleiner dan die van de woning;
- d. de nok van een bijbehorend bouwwerk ligt minstens 1,50 meter onder de nok van de woning;
- e. bijbehorende bouwwerken moeten ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn liggen of indien grenzend aan openbaar toegankelijk gebied, in het verlengde van de zijgevel;
- f. bijbehorende bouwwerken gebouwd aan de eerste bouwlaag met een diepte van maximaal 3 meter achter de oorspronkelijke achtergevellijn zijn toegestaan;
- g. naast de woning gelegen bijbehorende bouwwerken zijn alleen toegestaan aan één zijde van de woning niet grenzend aan openbaar toegankelijk gebied;
- h. de maximale breedte van naast de woning gelegen bijbehorende bouwwerken is 60% van de breedte van de woning met een maximum van 5 meter;
- i. de afstand tussen bijbehorende bouwwerken en de woning (inclusief eventuele aanwezige bijbehorende bouwwerken) moet ten minste 2 meter bedragen;
- j. voor de bouw van een erker of serre mag de voorgevelrooilijn overschreden worden mits wordt voldaan aan de volgende regels:
 - 1. de breedte van de erker/serre niet meer dan 66 % van de breedte van de voorgevel van het bijbehorende woning;
 - 2. de voorzijde van de erker/serre mag niet meer dan 1,5 meter voor de voorgevel van het bijbehorende woning en mag niet meer dan 50% van de diepte van de afstand

- voorgevelrooilijn tot perceelsgrens beslaan
3. de hoogte van de erker/serre mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdiepingvloer van het bijbehorende woning +0.25 meter;
 4. een afdak boven de voordeur verbonden met de erker/serre is toegestaan tot een maximum van 66% van de diepte van de erker/serre.

15.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vanaf 3 meter achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 meter bedragen met dien verstande dat de hoogte van de erfafscheiding vóór de naar de weg gekeerde gevel en het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van andere bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.

15.3 Specifieke gebruiksregels

15.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt:

- a. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van woningen ten behoeve van kamerverhuur.

15.3.2 Toegestaan gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen voor kantoor en/of praktijkruimte ten behoeve van huisgebonden beroepen en huisgebonden bedrijven mits:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het vloeroppervlak in gebruik voor kantoor-en/of praktijkruimte of de bedrijfsmatige activiteit niet groter is dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 65 m²;
- c. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimte wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- d. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. geen horeca en geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd bed & breakfast en een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- f. het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend.

15.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 15.3.1 onder a, waarbij geldt dat:

- a. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van verkeer;
- b. in de directe omgeving wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- c. geen sprake mag zijn van permanente bewoning, zoals niet het geval is bij studenten;
- d. de overige bepalingen van de betreffende bestemmingsregeling overminderd van kracht blijven.

Artikel 18 Waarde - Archeologie 1

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Voor zover de op de plankaart aangegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, gelden:

- a. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 21 ('Waterstaat - Waterkering');
- b. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 17 ('Leiding - Hoogspanning');
- c. in de derde plaats de bepalingen van artikel 18 ('Waarde - Archeologie 1').

18.2 Bouwregels

18.2.1 Vaststelling archeologische waarden

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt door de aanvrager een rapport overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

18.2.2 Voorwaarden

Indien uit het archeologisch rapport zoals bedoeld onder lid 18.2.1 blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door de vergunde werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden en/of (te laten) onderzoeken door een deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

18.2.3 Uitgezonderde bouwwerkzaamheden

Het onder lid 18.2.1 bepaalde is niet van toepassing in geval van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor:

- a. de bouw van bouwwerken, waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,50 meter onder het maaiveld;
- b. de bouw van een bouwwerk waarvan de maximale of totale oppervlakte kleiner is dan 50 m²;
- c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd.

18.3 Nadere eisen

Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen gesteld worden ten aanzien van de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden aangewezen voor Waarde - Archeologie 1, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

18.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

18.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de bestaande situatie of toestand van de gronden op een diepte vanaf 50 centimeter te wijzigen of te verstoren.

18.4.2 Uitzondering

Het in lid 18.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. een oppervlakte hebben die minder dan 50 m² bedraagt.

18.4.3 Omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 18.4.1 kan worden verleend, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

18.4.4 Vaststelling archeologische waarden

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

18.4.5 Voorwaarden

Aan de omgevingsvergunning kan één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

18.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, te wijzigen, in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door één of meerderde bestemmingsvlakken met dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 van de verbeelding te verwijderen of te verkleinen, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in de bescherming van deze waarden.

Artikel 21 Waterstaat - Waterkering

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de instandhouding en de bescherming van de waterkering;
- b. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

Voor zover op de verbeelding nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangeduid, is de volgende voorrangsregeling van toepassing:

- a. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 21 ('Waterstaat - Waterkering');
- b. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 17 ('Leiding - Hoogspanning');
- c. in de derde plaats de bepalingen van artikel 18 ('Waarde - Archeologie 1');
- d. in de vierde plaats de bepalingen van artikel 19 ('Waarde - Archeologie 4');
- e. in de vijfde plaats de bepalingen van artikel 20 ('Waarde - Archeologie 5')

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 21.1 genoemde gronden mogen ten dienste van de waterkering en de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd en gronden worden ontgraven of opgehoogd, mits de waterkerende functie van de gronden niet wordt geschaad.

21.2.2 Voorwaarden

Om te beoordelen of de waterkerende functie van de gronden niet wordt geschaad, dient advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

Artikel 23 Algemene aanduidingsregels

23.1 Geluidzone - industrieterrein

23.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op nieuwe geluidgevoelige bebouwing als gevolg van industrielawaai en mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

23.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemmingen geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrieterrein' - met uitzondering van herbouw ten behoeve van een bestaande geluidgevoelige functie - het niet is toegestaan om gebouwen ten behoeve van geluidgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder te bouwen dan wel het gebruik van gebouwen ten behoeve van niet-geluidgevoelige functies om te zetten in het gebruik van gebouwen ten behoeve van geluidgevoelige functies.

23.1.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.1.2 teinde het bouwen van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bebouwing overeenkomstig de andere bestemmingen toe te staan, mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

23.2 Luchtvaartverkeerzone

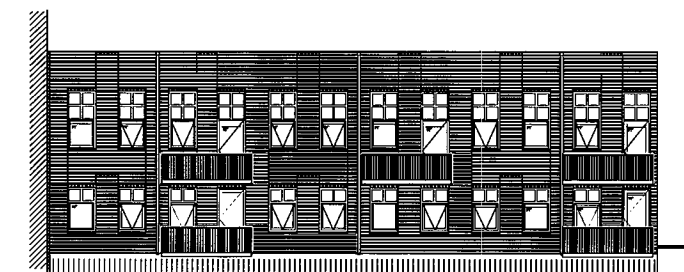
23.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming van de belangen van de luchtvaart en luchtverkeersveiligheid.

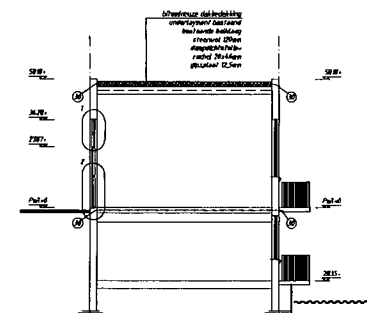
23.2.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemmingen geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' gebouwen en andere bouwwerken zijn toegestaan mits de bouwhoogte van de betreffende gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan gesteld in artikel 2.2.2 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol"(LIB).

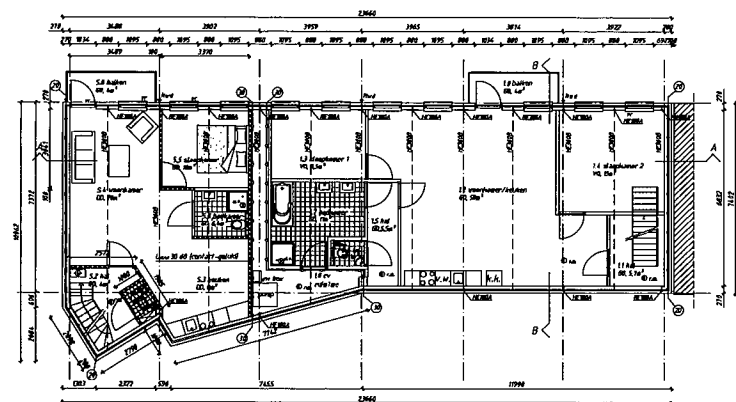
Bijlage 2: nieuwe situatie



linker zijgevel	achterbuitende - kleur indicatie	
gevel /gevelmuur	- no /niet/niets	- kleur rood/paars
gevel /gevelmuur	- no /niet/niets	- kleur rood/roze
deurkozijn	- d /deuren deuren	- kleur naturel
raamkozijn	- v /vram red /rood	- kleur wit
breijlraam	- h /het, herenit	- kleur wit
deurpost /zuilen	- h /het, herenit	- kleur donker groen
beugel /beugelmuur	- z /zijk	- kleur grijs



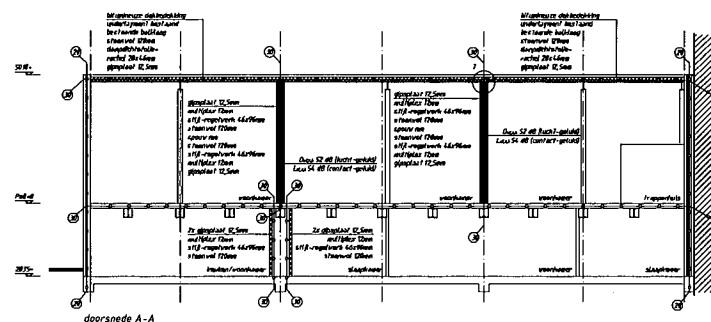
doorsnede 8-8



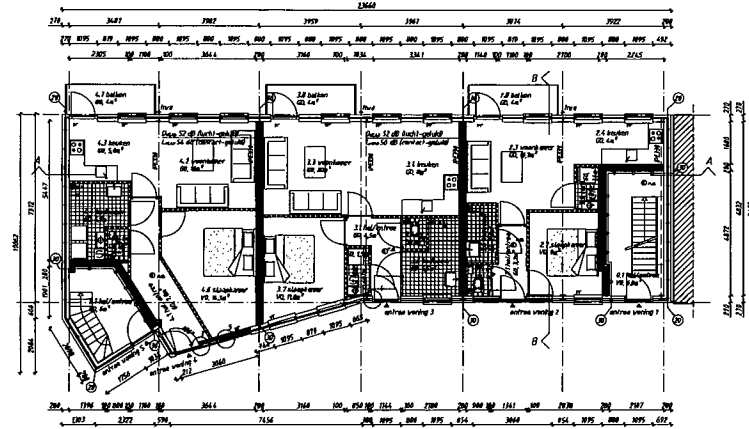
souterrain

Singer 1 Bristow			Singer 5 Bristow	
11	hal	7.5m ³	11	hal/orifice
12	staircase/orifice	50 m ³	12	hal
13	staircase	8 m ³	13	staircase
14	staircase	7.5m ³	14	staircase
15	hal	5.5m ³	15	Naiphaan 1
16	hal	1 m ³	16	Naiphaan
17	Naiphaan	7kg	17	hal
		8.8		

S1 Hall/entrance
 S2 Hall
 S3 kitchen
 S4 washroom
 S5 Washroom 1
 S6 bathroom
 S7 Hall
 S8 Hall



doorsnede A-A



beginne grand

vsnine.1 (clactica)vsone.1		vsnine.1 (clactica)vsone.1		vsnine.1 (clactica)vsone.1	
2.1	infel/infuse	2.1a	6.5a	6.1	infel/infuse
2.2	infel/infuse	2.2a	1.5a	6.2	infel/infuse
2.3	infel/infuse	2.3a	2.5a	6.3	infel/infuse
2.4	infel/infuse	2.4a	3.5a	6.4	infel/infuse
2.5	infel/infuse	2.5a	4.5a	6.5	infel/infuse
2.6	infel/infuse	2.6a	5.5a	6.6	infel/infuse
2.7	infel/infuse	2.7a	6.5a	6.7	infel/infuse

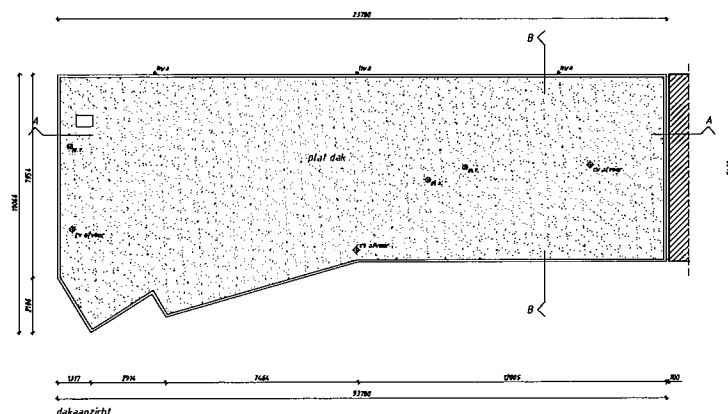
```

1.1  heli/helium
1.2  tachin/rufate
1.3  woc/wocum
1.4  haring
1.5  helio
1.6  heli/helium
1.7  e/heliophane
1.8  helio

```

Week 5 (starting now)

- 4.7 Ad/adverse
- 4.2 Award/awards
- 4.3 Axial/axial
- 4.4 Back/backs
- 4.5 Ball/balls
- 4.6 Camp/camps
- 4.7 Bath/baths



dakaanzicht

parkeernorm uit parkeernota zwaartad 2002

variabel	nilai di m ²	jenis data	jenis variabel	nilai maksimum
1. jenis addition (jumlah) (dikawat)	109,5m ²	A	1,2	1,2 pp
2. subtraction (pengurangan)	57,5m ²	A	0,6	0,6 pp
3. subtraction (Pengurangan)	44m ² - 75m ²	A	0,6	0,6 pp +

- de zijn twee parkeerplaatsen in het verleden afgeocht onder het kenmerk 20701881 behoudt hij gemeente Zaandam met d.d. 09-03-2017
- er is geen optie tot het realiseren van 2 parkeerplaatsen, dus deze dienen nog te worden afgeocht.

[illegible]

⊕ — 20 minutes inactivandoli conforma de HDN 406

— 33 injection leucodensitométrique conforme de HEN 600.

De brancherendementen zijn doorverrekeningen door lezende vanden 17 vloeren te gelijk aan die van de dienstbetreffende vanden 17 vloer z.z. conform de NEN 6069 of de NEN-EN 1064 - 1-4.

bioRxiv preprint doi: <https://doi.org/10.1101/2017.07.05.156105>; this version posted July 5, 2017. The copyright holder for this preprint (which was not certified by peer review) is the author/funder, who has granted bioRxiv a license to display the preprint in perpetuity. It is made available under aCC-BY-NC-ND 4.0 International license.

Thermische isolatie: $\lambda_{\text{eff}} = \text{glas}$, $U = \text{waarde 21 W / m}^2\text{K}$

Inclus de rubriek andere werden ingesloten dan op de bouwvergunning nu is aangegeven, dienen er tekeningen ter goedkeuring worden overgelegd aan de afdeling Vastgoedbouw, de afdeling van Bouwtoezicht, Zaken en

afvoer van afvalwater, regenwater en oppervlaktewater, conform Omgevingswet 2017, artikel 3.1, subafdeling 3.1.1 en 3.1.2

geleidelijke tussenpartij/interloos van de afzender en de geadresseerde conform de Wet van 1992, artikel 3, paragraaf 3, sub 1.

nieuwbouwkosten/datatie conform NEN 3083 (corr.blad juli 1997) en art.5 lid 1 van de Model Jaarwinst voorwaarden
nieuwbouwkosten/datatie conform NEN 3083 (AVM) - 1991 corr. blad juni 1998

and get the full He can't buy NEW 170 (GAVD - 1987 DEC 15)

de vloer (ar. plaats) van ten minste een ruwheid van een veenfunctie heeft een laagsteresultaat dat de vloer van een gemeenschappelijke verkeerwiel is dat niet groter is dan 20 cm, conform Bouwstelsel 2012, hfd. 4, afdeling 4.4, art. 4.17

Irappen, conforme Bundesgesetz 2002, 2.4.1. und 2.5, art. 2.28 1/a 2.32 völkerrechtlich, conforme Bundesgesetz 2002, 2.4.1. und 2.5, art. 2.4 1/a 2.11

de afgevoerde scheepsgoederstrafte van het gewone, alsmede de overige scheepsgoederstrafte ter plaatse van nationale haven, vermeldt insoverre volgens de NEN 2770

van de Hulpverlening van de rijksoverheid aan de NEN 1997.

alle maten dienen in het werk te worden gecontroleerd, alle maten in mm
staalconstructie volgens opgave constructeur.

Mevr. R.B.H. Kleijberg
5 woningen aan de Hogedijk
nieuwe situatie
1/00
12-07-2012

opdrachtgever
opdracht
onderwerp
schaal
datum

blad 02

opdrachtgever
opdracht
onderwerp
school
datum

Deelname bijbehorende aflevering:
Aankomst: 16-09-2011
Vertrek: 17-09-2011

2011-52