

OMGEVINGS VERGUNNING

ZNSTD

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het bouwen van een appartementengebouw op de locatie Wandelweg 89 en 91 te Wormerveer

*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W nr. BV.....020120856*

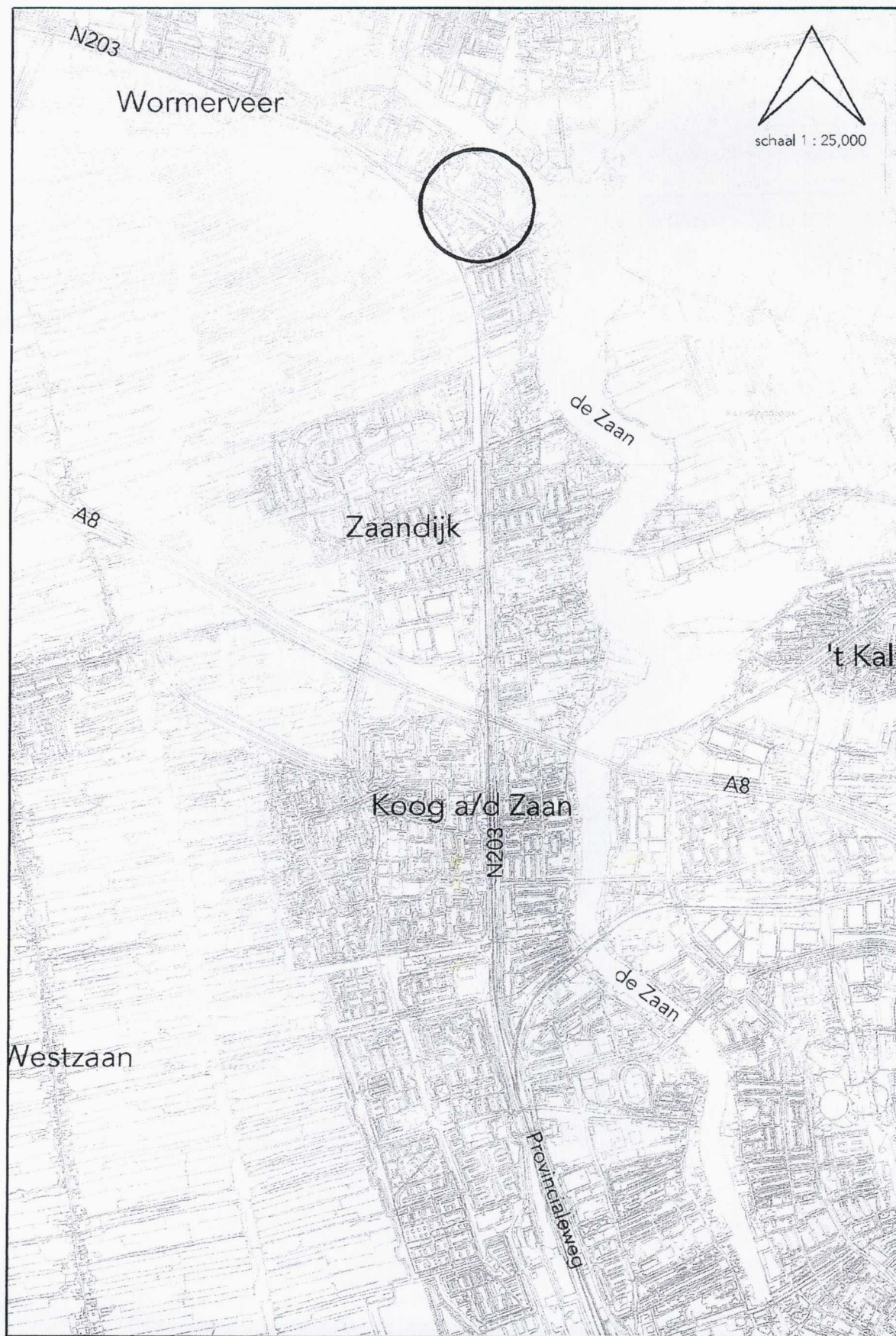
25 JUN 2014

Dossiernummer: O20120856

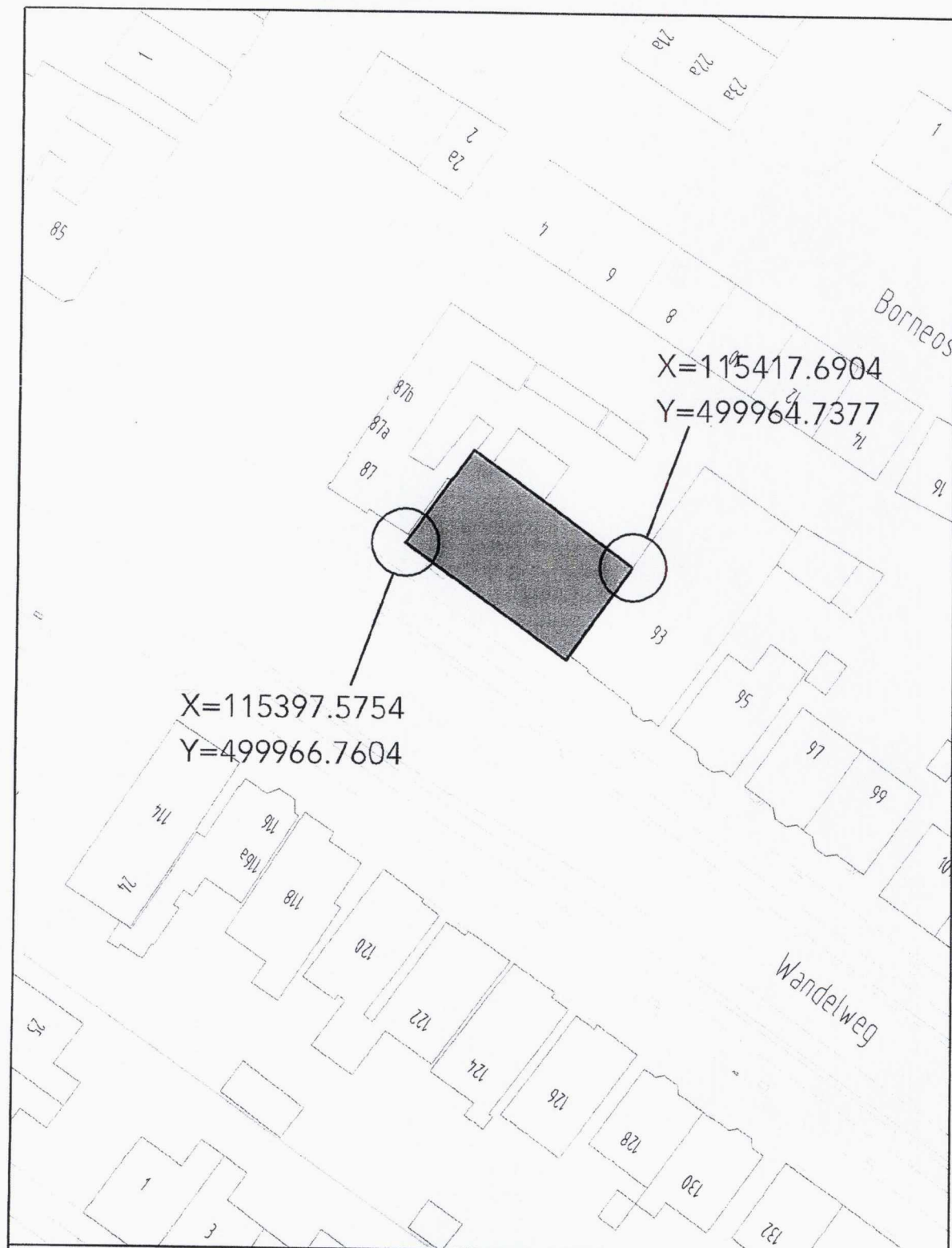
De Secretaris

INHOUDSOPGAVE

Overzichtskaart plangebied en omgeving	3
Geometrische plaatsbepaling	4
§ 1. Inleiding	5
§ 2. Bevoegd gezag en procedure	5
§ 3. Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010	6
§ 4. Ruimtelijke aspecten	8
§ 5. Maatschappelijk draagvlak van het project	9
§ 6. Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	9
§ 7. Watertoets	10
§ 8. Milieuaspecten	11
§ 9. Monumenten en archeologie	13
§ 10. Grondexploitatie	13
§ 11. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	13
§ 12. Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden	14
§ 13. Uitvoerbaarheid	14
§ 14. Conclusie	14
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	15
Bijlage 2: Nieuwe situatie	16



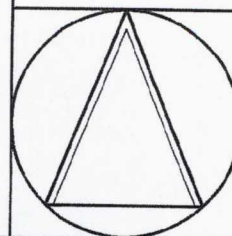
Ligging plangebied in omgeving



te bouwen 9 appartementen

(niet van meten)

schaal 1 : 500



Wormerveer, 11-02-14

§ 1. Inleiding

Omschrijving van het project

Het project betreft het bouwen van een appartementengebouw aan de Wandelweg 89 en 91 te Wormerveer. In het gebouw worden negen (starters)appartementen gerealiseerd. De appartementen hebben elk een oppervlakte van circa 41 m² tot 48 m² (2-kamerappartementen). De appartementen op de begane grond hebben een tuin aan de achterzijde. De appartementen op de verdiepingen hebben een terras van 5 m² aan de achterzijde. Op het achterterrein worden negen bijbehorende bergingen gerealiseerd.

De bestaande bebouwing op de locatie is gedateerd en verkeert in onveilige bouwkundige staat; deze bebouwing zal worden gesloopt. Hiervoor dient nog een sloopmelding te worden gedaan.



Bestaande situatie



Gevelbeeld aanvraag omgevingsvergunning

§ 2. Bevoegd gezag en procedure

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage is het college van Burgemeester en wethouders van Zaanstad het bevoegd gezag om op de omgevingsvergunning te beslissen.

Het onderhavige project is getoetst aan het bestemmingplan.

Bestemmingsplan

Het perceel Wandelweg 89 en 91 te Wormerveer ligt binnen het bestemmingsplan 'Wormerveer-Zuid, deel 1'. Het perceel heeft hierin de bestemmingen 'Gemengde doeleinden' ex artikel 8 en 'Erven' ex artikel 7 van de planvoorschriften. Het bestemmingsplan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 14 september 2004 (nr. 2004-8246).

De gronden aangewezen voor 'Gemengde doeleinden' zijn bestemd voor detailhandel, bedrijven en horeca (uitsluitend op de begane grond) en voor wonen en bijbehorende parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen. Het bouwplan overschrijdt het toegestane bebouwingsvlak van de bestemming 'Gemengde doeleinden' en is daarom in strijd met het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 8, lid 3 (bouwvoorschriften) bedragen de maximaal toegestane goot- en nokhoogte respectievelijk 6 meter en 9 meter. De haakse gevel aan de voorzijde van het bouwplan heeft een nokhoogte van 9,9 meter. Voor het overige heeft het bouwplan aan de voorzijde een nokhoogte van 9,23 meter. Aan de achterzijde van het bouwplan bedraagt zowel de goot- als de nokhoogte 9,23 meter. Daarmee is het bouwplan ook vanwege de overschrijding van de bouwvoorschriften in strijd met het bestemmingsplan.

Verder is het bouwplan in strijd met de bestemming 'Erven'. De gronden aangewezen voor 'Erven' zijn op grond van artikel 7, lid 1 bestemd voor erven en nutsvoorzieningen. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd aan-, uitbouwen en bijgebouwen en niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes en telefooncellen. Op deze gronden is nu een deel van het bouwplan (hoofdgebouw) geprojecteerd. Daarmee is geen sprake van bebouwing ten behoeve van het erf of een nutsvoorziening.

De gevraagde bergingen worden beschouwd als bijgebouwen en zijn niet in strijd met de bestemming 'Erven'.

Procedure

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

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

Uit het voorgaande vloeit voort dat voor de onderhavige gewenste ontwikkeling een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo gevoerd dient te worden.

Krachtens artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo kan het bevoegd gezag ten behoeve van de verwezenlijking van een project van gemeentelijk belang een besluit nemen tot afwijken van een bestemmingsplan. Het besluit dient een goede ruimtelijke onderbouwing van het project te bevatten. Op de voorbereiding van een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12, lid 1, 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

Het project voldoet aan de eisen die worden gesteld in artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) juncto artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing worden alle relevante aspecten behandeld die in bovengenoemde artikelen zijn opgenomen als voorwaarden voor een goede ruimtelijke onderbouwing.

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

Raadsbeleid / Verklaring van geen bedenkingen

Artikel 6.5 van het Bor bepaalt:

1. Voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet, wordt de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

2. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

3. De gemeenteraad kan categorieën van gevallen aanwijzen waarvoor deze verklaring niet is vereist.

Bij besluit van 23 januari 2014, geregistreerd onder nummer 2014/9982, heeft de raad haar beleid inzake het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen gewijzigd vastgesteld.

De raad heeft besloten:

1. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5. derde lid Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist:
 - a) Aanvragen die passen binnen ter visie liggende ontwerpbestemmingsplannen;
 - b) Aanvragen die passen binnen door de raad vastgesteld beleid, een stedenbouwkundige visie, een masterplan of een 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 dat omschreven doel.
2. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5. eerste lid Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' wel is vereist:
 - a) Het realiseren van meer dan 50 woningen, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op onder 1 genoemde aanvragen;
 - 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, voor zover hiervoor een afwijking van het bestemmingsplan nodig is.
3. Alle overige categorieën van gevallen wijst de gemeenteraad aan als categorieën waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

Het onderhavige project valt onder categorie 1b, omdat de aanvraag past binnen de ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaanse', hetgeen betekent dat een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist.

Beleid college van B&W

Bij besluit van 27 oktober 2010 onder nummer Z/2010/348720 heeft het college het beleid vastgesteld inzake het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen.

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 hier sprake is van woningbouw. Het gevraagde is overigens niet in strijd met gemeentelijk beleid.

§ 4. Ruimtelijke aspecten

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

- Rijksbeleid

In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Hierin schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt 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 project is niet in strijd met de hierboven vermelde rijksuitgangspunten.

- 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. Deze zijn op 3 november 2010 in werking getreden. Nadien is de PRVS een aantal maal gewijzigd. De laatste wijziging is vastgesteld op 17 december 2012 en in werking getreden op 22 december 2012. Op 19 maart 2013 hebben Gedeputeerde Staten besloten tot wijziging van de EHS-kaart behorende bij de PRVS (provinciaal blad 2013/31, 27 maart 2013).

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 daarmee 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 rondom de onderhavige locatie aangeduid als 'Zaans gebied' met bijbehorend profiel 'dorp'. Het profiel 'dorp' beschrijft de dorpslinten en de directe bebouwing rond deze linten. De dorpslinten zijn belangrijke identiteitsdragers voor Zaanstad. Zij dragen bij aan het historische besef van de stad en de wens om de dorpen dorps te houden. Dit profiel bevindt zich in de kernen van de oude linten Krommenie, Assendelft en Westzaan en in de oude kernen langs de Zaan: Wormerveer, Zaandijk, Koog. De dorpskernen vormen ook de wijk- en buurtcentra voor de dorpen waar binnen ze liggen. Deze functies zijn doorgaans gelegen aan het lint of zijn daar direct mee verbonden. Van oudsher hebben ze een centrumfunctie en kennen een grotere combinatie van wonen met werkgelegenheid, tussen de 10 en 20 arbeidsplaatsen per hectare.

Het gevraagde, dat woningbouw behelst, is in overeenstemming met de aanduiding Zaans gebied en bijbehorend profiel 'dorp'.

- Bestemmingplan (zie paragraaf 2)

§ 5. Maatschappelijk draagvlak van het project

De locatie Wandelweg 89 en 91 is omringd door woningen, in combinatie met commerciële ruimten op de begane grond. De laatste jaren is sprake van leegstand en kwalitatieve achteruitgang van veel panden aan de Wandelweg. Onderhavig project draagt bij aan een verbetering van de uitstraling van het gebied en zal daarom voor de omgeving (omwonenden en ondernemers) een positief effect hebben. Er zijn geen signalen bekend dat het project tot weerstand van de omgeving zou kunnen leiden.

§ 6. Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

Gebiedsomschrijving

De Wandelweg is de hoofdstraat van Wormerveer Zuid. Dit is het enige deel van de Provincialeweg dat aan beide zijden is bebouwd. Van oorsprong is het een weg met vrijstaande villa's en panden, tuinen en grote bomen langs de weg. In een later stadium is het zuidelijke gedeelte bebouwd met voornamelijk twee onder één kap woningen en enkele rijen woningen. Haaks op de Wandelweg liggen de paden (sommige met sloten) met kleinschalige woningen. Door vernieuwing van oude villa's en panden is een kwaliteitsvermindering van het straatbeeld opgetreden. Dit komt voornamelijk door schaalvergroting bij nieuwbouw en verbouwingen aan panden ten behoeve van detailhandel. Oorspronkelijke tuinen zijn in de tijd omgezet naar stenige voorruimten die soms als parkeergelegenheid worden gebruikt.

Stedenbouwkundige aspecten

De bestaande bebouwing aan de Wandelweg 89 en 91 betreft drie individuele panden, die deels zijn aangetast door reclame-uitingen op de gevels. De panden zijn herkenbaar als drie verschillende panden. Dit komt voornamelijk door de verschillende dakvormen. De panden hebben een heldere opbouw van onderlaag met kap. De panden zijn gedateerd en verkeren in slechte bouwkundige staat. De panden, die al enige tijd leegstaan, zullen worden gesloopt ten behoeve van onderhavig project.

In het bouwplan hebben de nieuwe panden een heldere opbouw van twee lagen met kap, hetgeen een invulling met drie individuele grondgebonden woningen suggereert. Dit beeld past goed binnen de bestaande bebouwing aan de Wandelweg. Feitelijk betreft het project niet de bouw van grondgebonden woningen maar de komst van een appartementengebouw. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaat hier geen bezwaar tegen, temeer nu het bestemmingsplan de functie 'wonen' op zichzelf mogelijk maakt.

De verhoogde nokhoogte aan de voorzijde van het bouwplan is stedenbouwkundig gezien acceptabel

omdat het totaalbeeld van de variatie van goot- en nokhoogte de levendigheid en kwaliteit van het zicht aan de voorzijde van het ensemble versterkt. De verhoging van de goothoogte aan de achterzijde is niet zichtbaar vanaf de openbare weg en is daarmee ruimtelijk acceptabel. De bebouwing die is geprojecteerd op de bestemming 'Erven' bevindt zich aan de achterzijde van het bouwplan. Ruimtelijk gezien bestaat er geen aanleiding om hieraan niet mee te werken.

Resumerend bestaan er geen stedenbouwkundige bezwaren tegen het plan. In aanmerking nemende dat leegstaande panden op de langere termijn een negatief effect hebben, zal het bouwen van een nieuw appartementengebouw van toegevoegde waarde voor de omgeving zijn.

Verkeersontsluiting/-situatie

Het project heeft geen gevolgen voor de bestaande verkeersontsluiting.

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', laatst gewijzigd 4 april 2013, worden hiervoor regels gesteld. Het onderhavige bouwplan voldoet aan de voorschriften van artikel 2.5.30 lid 1 in samenhang met het beleid vastgesteld in de 'Parkeernota'.

In de nieuwe situatie geldt een parkeereis van vijf parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen moeten op eigen terrein worden gerealiseerd. Op eigen terrein is hiervoor echter geen mogelijkheid. Omdat het parkeren niet wordt opgelost op eigen terrein, dienen de benodigde parkeerplaatsen te worden afgekocht. De bouwverordening biedt de mogelijkheid om in plaats van de realisatie van de parkeerplaatsen een parkeerovereenkomst af te sluiten en een storting in het parkeerfonds te doen. Bij een parkeereis van vijf parkeerplaatsen bedraagt de afkoopsom € 14.436,10. Er is hiertoe een overeenkomst afgesloten. Aanvrager heeft voldaan aan de hieruit voortvloeiende financiële verplichting.

Welstandsnota Zaanstad

De Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Zaanstad, heeft op 29 oktober 2012 op grond van de gebiedsgerichte criteria 4a (dijk met paden) een positief advies afgegeven over het bouwplan. Het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

§ 7. Watertoets

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

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

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

Nabij de bouwlocatie ligt geen dijk of waterkering en liggen geen watergangen. De toename in verharding, waardoor mogelijk de waterhuishouding wordt beïnvloed, is nihil. De bouw van de appartementen heeft dan ook geen gevolgen voor de waterhuishouding.

§ 8. Milieuaspecten

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

Gemeentelijk (milieu)beleid

Het gemeentelijke beleid is er op gericht het leefklimaat voor de burgers in Zaanstad te verbeteren. De doelstellingen hiervoor zijn in een ruimtelijke milieuvisie opgenomen. Het betreft een tweetal grote doelstellingen:

- het aantal milieubelaste woningen terug te dringen van 60.000 naar 30.000 woningen vóór 2010;
- In 2020 klimaatneutrale gemeente te zijn.

Onder milieubelaste woningen wordt verstaan: woningen die in een overmatig geluid- of geurbelaste omgeving liggen, almede woningen waar bewoners zich in een 'matig of onaanvaardbaar verantwoord leefklimaat' bevinden op basis van een 'goede ruimtelijke ordening'. Ook worden daaronder gerekend: bewoners die een matig leefklimaat ondervinden als gevolg van emissies van luchtverontreinigende stoffen of een hoog risico als gevolg van vervoer van, of handelingen met gevaarlijke stoffen in het kader van de 'externe veiligheid'. Ook andere milieugevoelige projecten worden op de zelfde wijze als de woningen op een goede leefomgeving getoetst.

Goede ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten

Voor de beoordeling van de milieuplanologische inpasbaarheid van een project wordt de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Deze handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk is uitgegeven door van de Vereniging van Nederlandse gemeenten (VNG). De handreiking geeft richtafstanden voor de ruimte die moet worden aangehouden tussen milieuhinderlijke functies zoals bedrijven en milieugevoelige functies zoals woningen. Het gaat hierbij om milieuaspecten als geur, stof, geluid en gevaar die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies zoals woningen. De richtafstand is afhankelijk van de omgeving waarin de gevoelige functies zich bevinden. Voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van een project binnen een gemengd gebied adviseert de handreiking over in hoeverre functiemenging toelaatbaar is. Volgens de handreiking is in onderhavig geval sprake van functiemenging. Volgens de 'Staat van bedrijfsactiviteiten voor functiemenging' moet het gevraagde appartementengebouw bouwkundig gescheiden blijven van het aan de Wandelweg 93 gevestigde cateringbedrijf. Het bouwplan voldoet aan deze voorwaarde. Voor het overige zijn er geen bedrijven in de omgeving die een belemmering kunnen vormen voor het bouwplan. Er wordt hiermee voldaan aan de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. Het project is milieuplanologisch gezien inpasbaar.

Geluid

Geluidsoverlast kan niet alleen tot irritaties leiden maar ook gezondheidsschade veroorzaken. In de Wet geluidhinder zijn allerlei beperkingen gesteld die dit moeten voorkomen. Echter ondanks dat deze wet sinds 1978 regels stelt aan allerlei geluidbronnen, overdrachtsmaatregelen en gevelisolatie geeft de geluidbelasting voor een groot aantal burgers in de gemeente Zaanstad aanleiding tot klachten. In de ruimtelijke milieuvisie van de gemeente Zaanstad is daarom tot doel gesteld om het aantal milieubelaste woningen met de helft te verminderen. Voor het aspect geluid, dat een groot deel uitmaakt van de milieubelaste woningen, zijn daarom de regels aangescherpt en opgenomen in het beleid voor de 'Hogere geluidgrenswaarden'.

De gevraagde appartementen zijn geluidgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder. Het project ligt binnen de geluidzone van de Wandelweg (wegverkeerslawaai) en de spoorlijn Zaandam-Alkmaar (railverkeerslawaai).

De wegverkeerslawaai-belasting van de gevel aan de Wandelweg bedraagt 65 dB. Dit is meer dan de maximale grenswaarde voor wegverkeerslawaai van 63 dB zoals bepaald in artikel 83, lid 2 Wet geluidhinder. Dit betekent dat alleen medewerking aan het project kan worden verleend indien deze gevel als 'dove gevel' wordt uitgevoerd. Een 'dove gevel' is een gevel zonder te openen delen voor een verblijfsruimte. Het project voldoet hieraan.

Wegverkeerlawaaibelasting gevel aan de Wandelweg inclusief 5 dB aftrek (art 110g Wgh)

Naam	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
wandelweg _A	1,50	63	61	56	65
wandelweg _B	4,50	64	61	56	65
wandelweg _C	7,50	63	60	56	65

De railverkeerlawaaibelasting op de gevel is lager dan de wegverkeerlawaaibelasting. Omdat de gevel als 'dove gevel' wordt uitgevoerd is het railverkeer verder niet relevant.

Het aspect geluid is gezien het voorgaande geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Geur

Het project is een geurgevoelig object in het kader van de Wet milieubeheer, maar kan geen hinder ondervinden van geur afkomstig van nabijgelegen geuremitterende inrichtingen. Het project kan zelf geen geuroverlast veroorzaken aan geurgevoelige objecten zoals woningen. Het aspect geur is geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Bodem

Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een onderzoeksrapport d.d. 13 maart 2013 betreffende de bodemgesteldheid ingediend. Naar aanleiding hiervan hebben wij een bodemgeschiktheidsverklaring afgegeven onder nummer ZA04703022. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning.

Luchtkwaliteit

In Titel 5.2, Luchtkwaliteitseisen, van de Wet milieubeheer (Wet Luchtkwaliteit) zijn de normen voor luchtkwaliteit opgenomen. In artikel 5.16 en 5.16a Wet milieubeheer staat hoe het onderwerp luchtkwaliteit bij planvorming in acht genomen dient te worden. Op basis hiervan kunnen projecten worden uitgevoerd indien:

- de grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer niet worden overschreden, of,
- de luchtkwaliteit per saldo verbeterd of tenminste gelijk blijft, of,
- het initiatief 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, of
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het project betreft het bouwen van negen appartementen. Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is op het project van toepassing. Hierdoor wordt automatisch voldaan aan de eisen van de Wet luchtkwaliteit.

Natuurbeschermingswet

In de gemeente Zaanstad 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 verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk.

Het project ligt niet in of nabij een van de beschermde natuurgebieden. De Natuurbeschermingswet vormt daarmee geen belemmering voor het project.

Flora- en faunawet

Uit de toets van de aanvraag 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.

Externe veiligheid

De locatie van het project ligt niet in het invloedgebied van een risicobron. Het aspect van de externe veiligheid vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Bovengrondse Hoogspanningsleidingen

De locatie van het project ligt niet in de nabijheid van een hoogspanningsleiding. Het aspect van de hoogspanningsleidingen vormt daarom geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

UMTS- en GSM antennes

De locatie van het project ligt niet op korte afstand van een UMTS- of GSM antenne. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Milieueffectrapportage (MER)

De Wet milieubeheer kent een aantal regels waaraan getoetst wordt of een milieueffectrapportage een verplicht onderdeel is van een project. Voor dit project is geen onderzoek nodig in het kader van de MER, omdat het een zeer kleinschalig project betreft.

Inzameling huishoudelijk afval

Het aanbod van huishoudelijk afval zal in het regulier inzamelingssysteem worden opgenomen. Het milieuaspect van 'een goede afvalinzameling' vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

§ 9. Monumenten en archeologie

In het onderhavige geval is er geen sprake van een monument.

Hoewel dit plan valt in een gebied van archeologische waarde binnen het bestemmingsplan en het groter is dan 50 vierkante meter hoeft er geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Uit de 19^e eeuwse kadasterkaart en uit diverse waarnemingen in de buurt is duidelijk geworden dat dit deel van het gebied van minder archeologische waarde is. De Cultuur Historische Waardekaart zal ook op dit punt worden aangepast. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het project.

§ 10. Grondexploitatie

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

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

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan hoeft geen (anterieure) overeenkomst te worden gesloten, nu kostenverhaal in het kader van de Grondexploitatiewet niet aan de orde is. Het project heeft namelijk geen ingrijpende infrastructurele gevolgen.

§ 11. 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 3.11 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.

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

Hoogheemraadschap

Sinds april 2012 heeft het hoogheemraadschap de digitale toets in werking. Op de site 'www.de watertoets.nl' wordt zichtbaar of een ruimtelijk plan raakt aan belangen van HHNK (watersysteem, waterkering, persleiding enz.). Indien daartoe aanleiding is, wordt contact opgenomen met het hoogheemraadschap. In het onderhavige geval is dit niet aan de orde.

§ 12. Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden

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.

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.

§ 13. Uitvoerbaarheid

Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat de (economische) uitvoerbaarheid van het project op problemen zou stuiten dan wel onmogelijk zou zijn.

§ 14. Conclusie

Het project 'het bouwen van een appartementengebouw' op de locatie Wandelweg 89 en 91 te Wormerveer is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan

Artikel 7 Erven (E)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Erven (E) zijn bestemd voor:
 - a. erven;
 - b. nutsvoorzieningen;
 - c. doeleinden als bedoeld in 1.a en 1.b kunnen gecombineerd worden met de dubbelbestemming "leidingen" als bedoeld in artikel 21.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluiten- worden gebouwd:
 - a. aan-, uitbouwen en bijgebouwen;
 - b. uitsluitend daar waar de aanduiding "parkeren ondergronds" (p) mag ondergronds worden geparkeerd;
 - c. niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes en telefooncellen, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, en;
 - d. schotelantennes, vlaggenmasten en overige andere bouwwerken als bedoeld in artikel 25 "Hoogteaanduidingen".
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. van de gronden als bedoeld in lid 1 van de bijbehorende woning mag niet meer dan 50% worden bebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 50 m², met dien verstande dat de oppervlakte tenminste 9 m² mag bedragen;
 - b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "garageboxen" (g) garageboxen worden gebouwd waarvan de inhoud niet meer dan 80 m³ mag bedragen;
 - c. van aan de achtergevel van de bijbehorende woning gebouwde aan- en uitbouwen mag de hoogte niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende woonhuis bedragen en de diepte niet meer dan 3 m beslaan achter de achtergevel van de bijbehorende woning, zoals die bestond ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
 - d. van vrijstaande gebouwen mag de goothoogte niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende woonhuis bedragen en de hoogte niet meer dan 4,7 m bedragen;
 - e. de dakhelling van vrijstaande gebouwen mag niet meer graden bedragen dan de dakhelling van de bijbehorende woning;
 - f. van aan de zijgevel van de bijbehorende woning gebouwde aan- of uitbouwen mag de goothoogte niet meer bedragen dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de bijbehorende woning en de dakhelling niet meer graden bedragen dan de dakhelling van de bijbehorende woning bedragen;
 - g. de hoogte van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut als bedoeld in lid 2, onder c, mag niet meer dan 3 m bedragen;
 - h. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan in artikel 25 "Hoogteaanduidingen" staat aangegeven.

Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaatsing van erfbebouwing in verband met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

Vrijstellingsbevoegdheid zijaanbouw

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van lid 3, onder g, ten behoeve van het aan de zijgevel van een woning op minder dan 3 m achter het verlengde van de voorgevel bouwen van aan- en uitbouwen, indien:
 - a. bij eenzelfde type woning in een identieke situatie, in dezelfde straat reeds een andere, kleinere maat dan 3 m is aangehouden, tot die kleinere maat, dan wel;
 - b. het aanhouden van een kleinere maat dan 3 m uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt gewenst is.

Artikel 8 Gemengde Doeleinden (GD)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Gemengde Doeleinden (GD) zijn bestemd voor:
 - a. detailhandel;
 - b. bedrijven die in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft hun gevolgen voor de omgeving;
 - c. horeca in de categorie 1, zoals opgenomen in de bij deze voorschriften behorende bijlage "Staat van Horeca-activiteiten"; uitsluitend op de begane grondverdieping, tenzij op de plankaart de aanduiding "gehele pand" (gp) voorkomt, mogen de onder a tot en met c genoemde functies in het gehele pand worden uitgeoefend; en voor:
 - d. wonen, en;
 - e. bij een en ander behorende parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen;
 - f. doeleinden als bedoeld in 1.a tot en met 1.e kunnen gecombineerd worden met de dubbelbestemming "leidingen" als bedoeld in artikel 21.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen;
 - b. vlaggenmasten en overige andere bouwwerken als bedoeld in artikel 25 "Hoogteaanduidingen".
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. het bestemmingsvlak mag voor 100% worden bebouwd;
 - b. de goothoogte en hoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
 - c. de hoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan in artikel 25 "Hoogteaanduidingen" staat aangegeven.

Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaatsing van gebouwen in verband met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

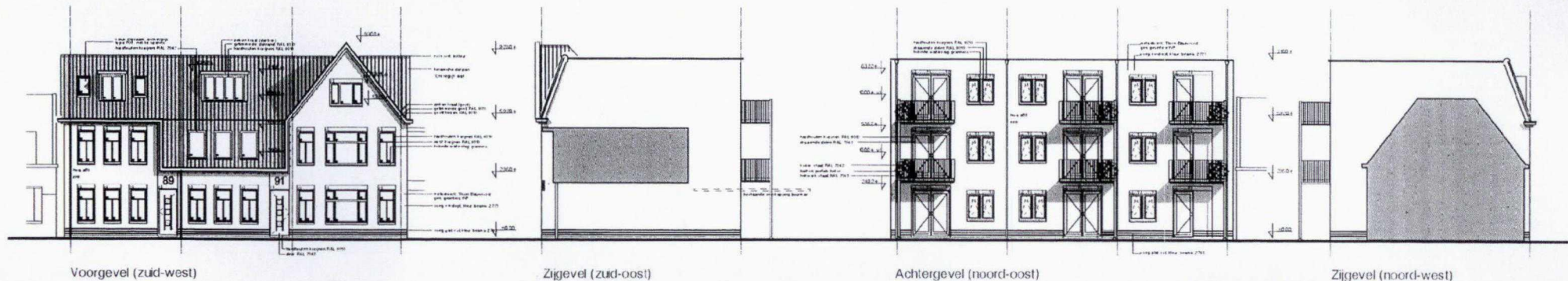
Vrijstellingsbevoegdheid voor bedrijven van categorie 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1.b ten behoeve van vestiging van bedrijven van categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits vestiging van een bedrijf van deze categorie 2 binnen hetzelfde gebouw niet gecombineerd wordt met het bepaalde onder lid 1.d (wonen).

Procedure bij vrijstelling

6. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 5, wordt de procedure gevolgd, die is opgenomen in artikel 29 "algemene procedurevoorschriften".

Bijlage 2: Nieuwe situatie

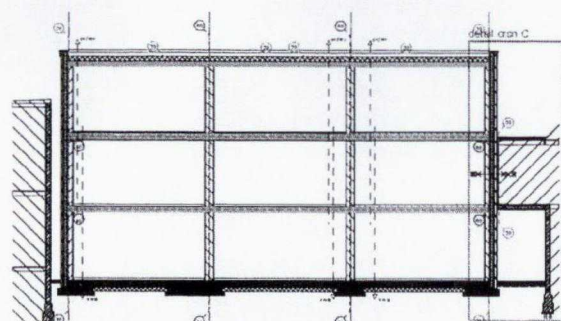


Voorgevel (zuid-west)

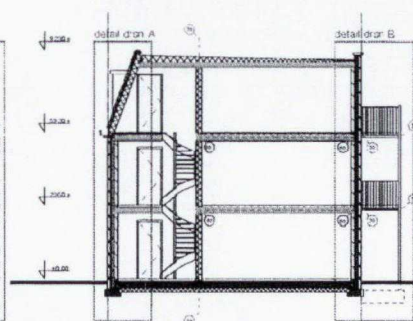
Zigevel (zuid-oost)

Achtergevel (noord-oost)

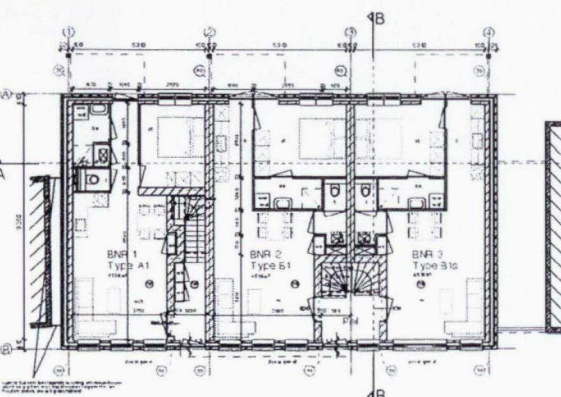
Zigevel (noord-west)



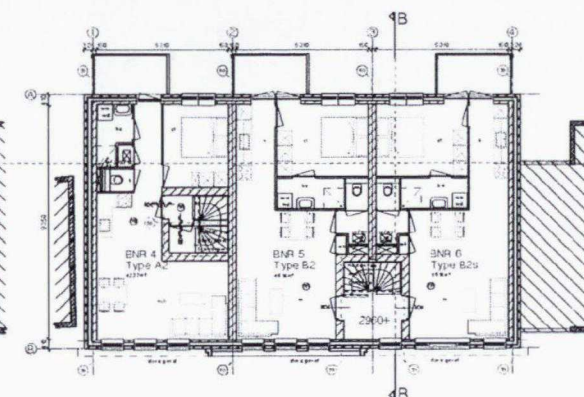
Langsdoorsnede A-A



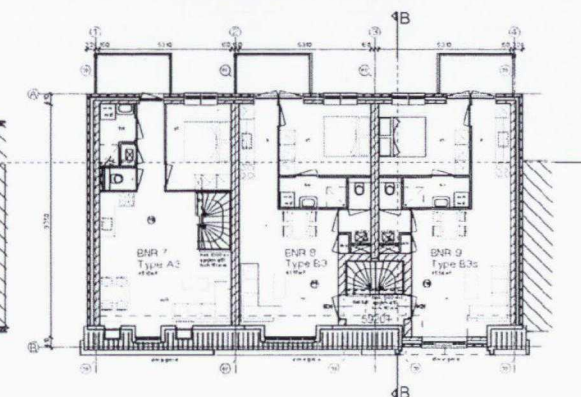
Dwarsdoorsnede B-B



Begane grond



1e verdieping



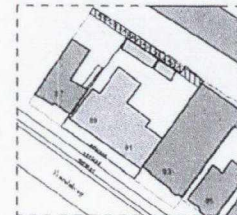
2e verdieping

Perceel

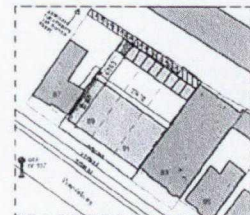
De perceel is gelegen op de kadastrale kaart van de gemeente Rotterdam, sectie B, bladzijde 6003. Het perceel heeft een oppervlakte van 1500 m². Het perceel is bestemd voor wonen. Het perceel is gelegen op de kadastrale kaart van de gemeente Rotterdam, sectie B, bladzijde 6003. Het perceel heeft een oppervlakte van 1500 m². Het perceel is bestemd voor wonen.

Revisie Bureaus

De revisie bureaus zijn:
 - Architect: [naam]
 - Ingenieur: [naam]
 - Staalconstructie: [naam]
 - Elektrische installatie: [naam]
 - Sanitaire installatie: [naam]
 - Warmte-isolatie: [naam]
 - Dakconstructie: [naam]
 - Bovenverzekering: [naam]
 - Brandverzekering: [naam]
 - Aansprakelijkheid: [naam]
 - Overige: [naam]



Situatie bestaand 1500
Kadastraal Woningvoet - sectie B - Perceel 6003



Situatie gewijzigd 1500
Kadastraal Woningvoet - sectie B - Perceel 6003



ontwerper

3 appartementen te Woningvoet

Wandelaarweg 89 en 91 Woningvoet

GTP vastgoed bv

Industrieterrein Oostersch 5

8515 NV Huis

Definitief ontwerp

grond, doordende en plattegronden

datum: 12-01-15

schaal: 1:100

getekend: [naam]

getekend: [naam]

getekend: [naam]

getekend: [naam]

getekend: [naam]

getekend: [naam]

getekend: [naam]

getekend: [naam]

getekend: [naam]

getekend: [naam]

getekend: [naam]

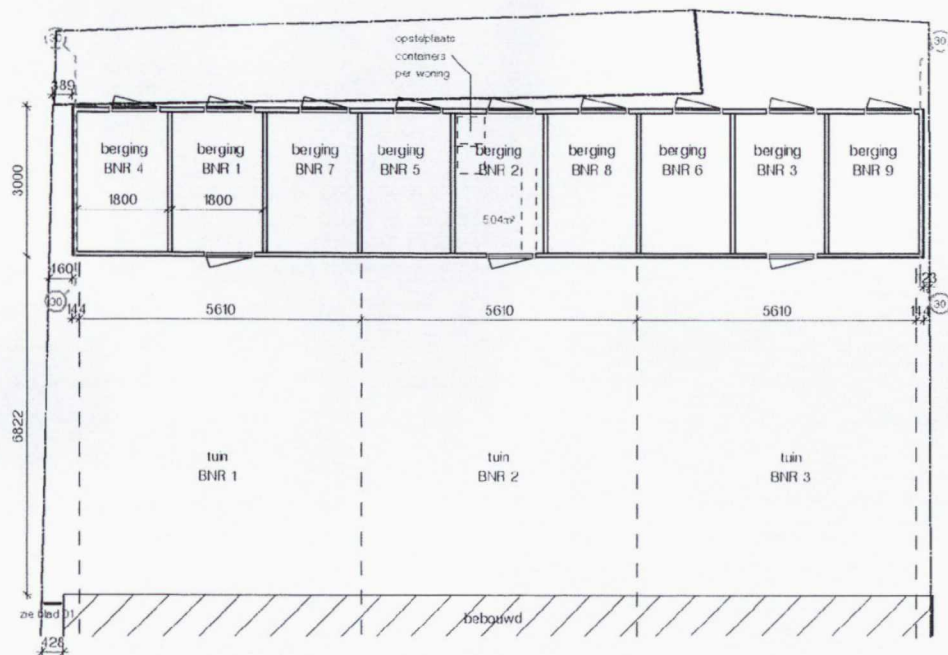
getekend: [naam]

getekend: [naam]

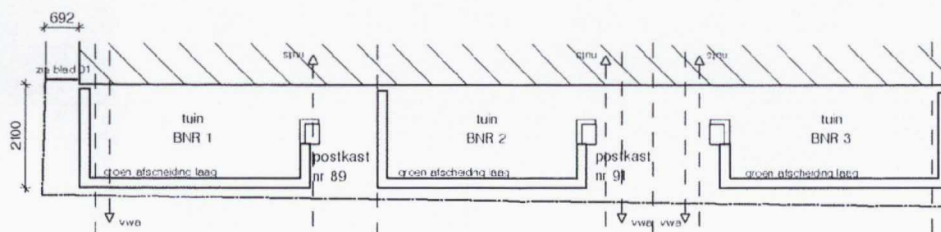
getekend: [naam]

getekend: [naam]

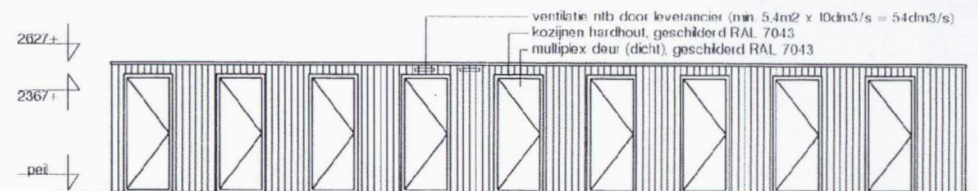
getekend: [naam]



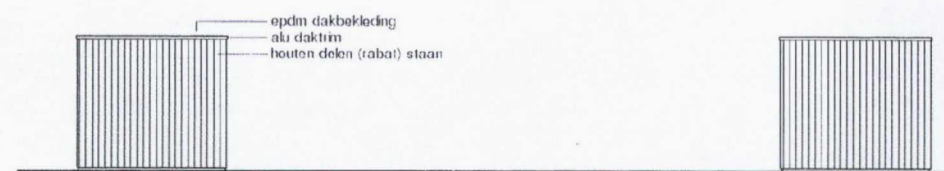
plattegrond achterterrein en bergingen



plattegrond voorterrein

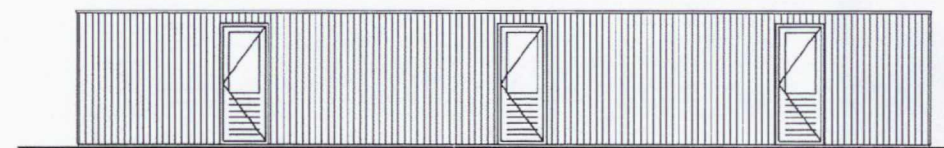


gevel steegzijde



zijgevel

zijgevel



gevel tuinzijde

BREG
ontwerp en advies

Large: 1000x1000
1000x1000
Bladzaken: 1000x1000
Schaal: 1:1000
www.breg.nl
info@breg.nl
Kijk-Hoort 2007/2008
Marp: 09-200-10720

projectomschrijving
9 appartementen te Wormerveer

onderdeel
Overzicht bergingen

opdrachtgever
GTP vastgoed bv
Industrieterrein Oosterzij 5
1851 NV Heino

datum	16-07-2012	Gewijzigd
schaal	1:100	A 14-08-12
getekend	MB	B 31-11-12
formaat	A1	C

werknnummer:
12-015

fase:
DO
bladnummer
03