

Ruimtelijke onderbouwing

ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het project: het bouwen van een woonhuis met berging en kantoor op het adres Dorpsstraat 861 te Assendelft.

*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W nr. BV ...O.20121021*

04 JULI 2013

Dossiernummer: O20121021

De Secretaris

Sector Omgevingsvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht

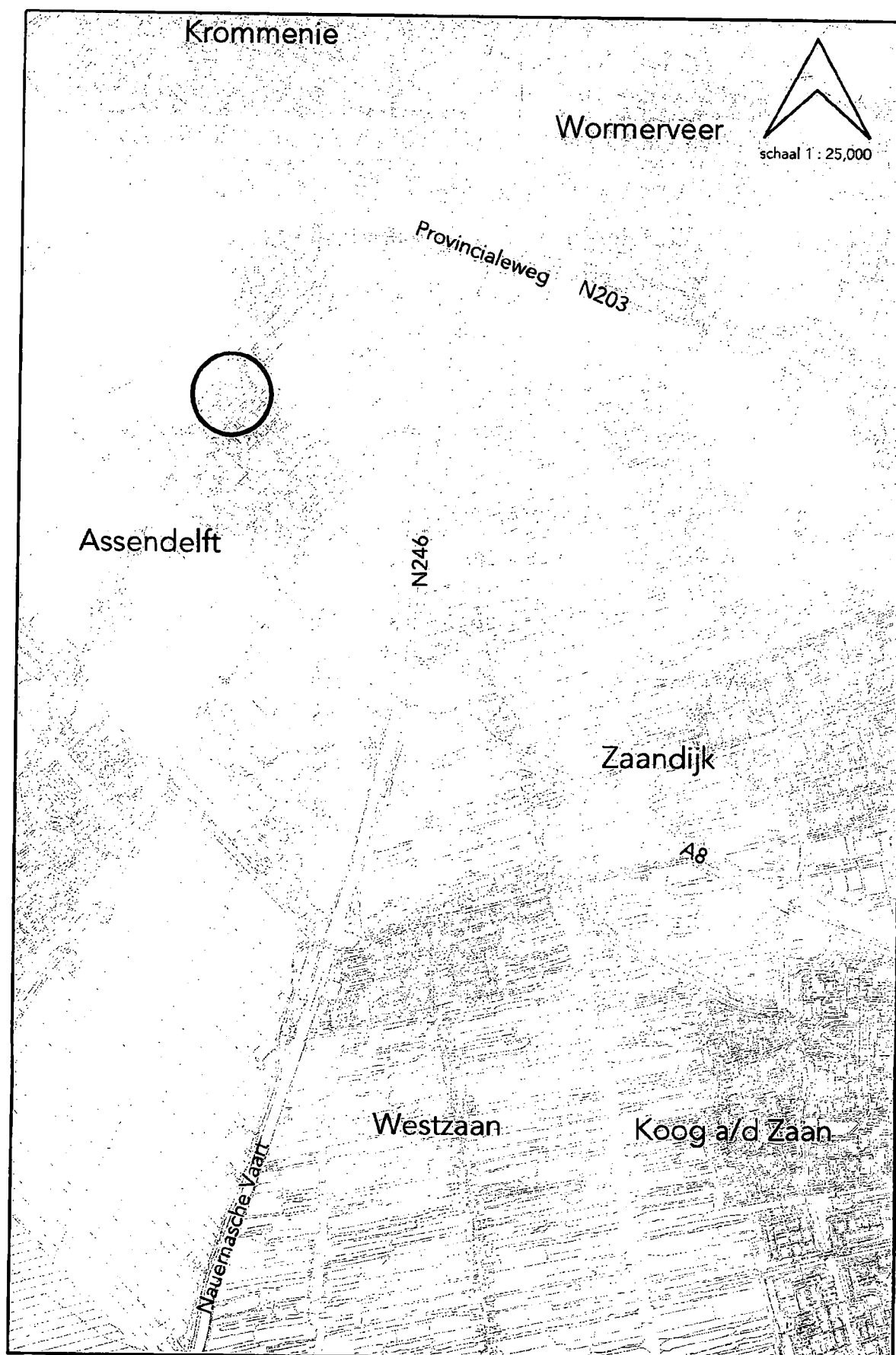
December 2012

**OMGEVINGS
VERGUNNING**

INHOUDSOPGAVE

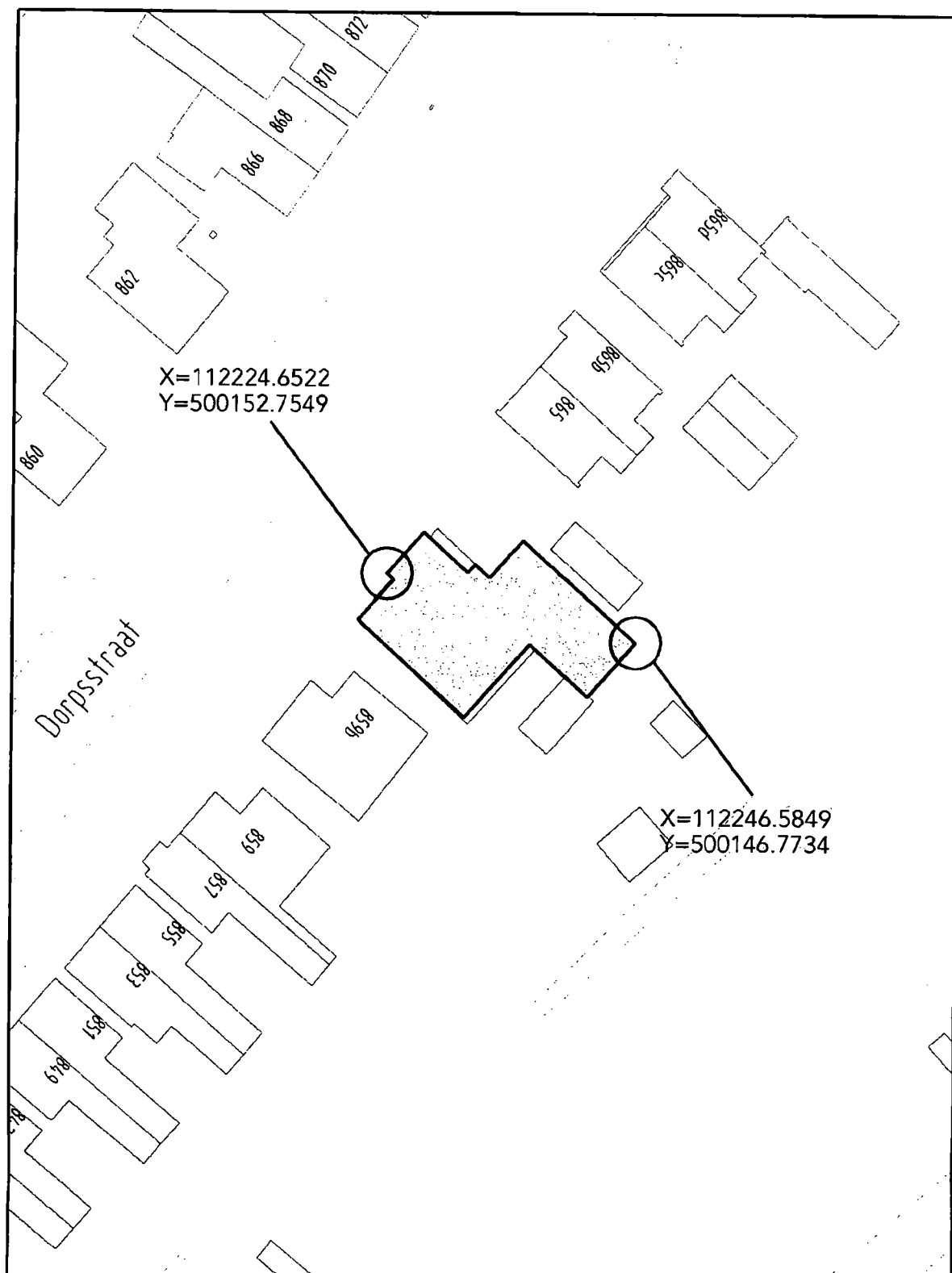
Overzichtskaart plangebied en omgeving	3
Geometrische plaatsbepaling	4
§ 1. Resultaat en doel	5
§ 2. Planologische regelgeving	5
§ 3. Het besluit tot afwijken van een bestemmingsplan	8
§ 4. Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010	8
§ 5. Stedenbouwkundige aspecten	9
§ 6. Waterhuishouding	11
§ 7. Economische aspecten	12
§ 8. Milieuaspecten	12
§ 9. Archeologie en monumenten	14
§ 10. Grondexploitatie	15
§ 11. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	15
§ 12. Maatschappelijk draagvlak van het project	16
§ 13. Kabels en leidingen en privaatrechtelijke belemmeringen	16
§ 14. Uitvoerbaarheid	16
§ 15. Planschade	16
§ 16. Conclusie	17
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	18
Bijlage 2: Nieuwe situatie	19

Overzichtskaart plangebied en omgeving



Ligging plangebied in omgeving

Geometrische plaatsbepaling

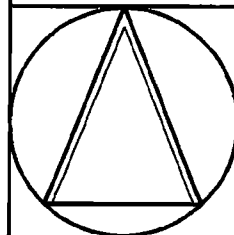


bouwen van een woonhuis met berging en kantoor

(niet van meten)

Assendelft, 04-01-13

schaal 1 : 500



§ 1. Resultaat en doel

Omschrijving project

Het project betreft het bouwen van een woonhuis met berging en kantoorfunctie, het kappen van 3 lijsterbessen en het aanleggen van een nieuwe in- of uitrit op het adres Dorpsstraat 861 te Assendelft. Deze procedure voor het projectafwijkingbesluit wordt gevoerd ten behoeve van de bouw van het woonhuis met berging en kantoorfunctie. Voorheen stond op deze locatie een dubbel woonhuis. Dit bouwwerk is gesloopt.

Resultaten en doelen

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

§ 2. Planologische regelgeving

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

• *Rijksbeleid*

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

• *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°, 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 Zaan' vastgesteld die op 10 oktober 2012 in werking is getreden.

In de ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaan' is het gebied rond de onderhavige locatie aangeduid als 'Dorp'. Het profiel 'Dorp' beschrijft de dorpslinten en de directe bebouwing rond deze linten. De dorpslinten zijn belangrijke identiteitsdragers voor Zaanstad. Zij dragen bij tot 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, Zandijk, Koog. In een aantal opzichten is het gelijk aan het profiel 'Lint', (dat wordt gekenmerkt door kleinschaligheid en een lage dynamiek) maar het is dynamischer en met een iets hogere dichtheid van zo'n 30-50 woningen per hectare. De dorpen en de linten vormen een ruimtelijke eenheid maar zijn ondanks de verwevenheid nog duidelijk afzonderlijk herkenbaar.

Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

- *Bestemmingsplan*

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het Uitwerkingsplan 'Dorpsstraat' van het bestemmingsplan 'Saendelft' geldt en heeft hierin de bestemming 'Woondoeleinden (W10)' ex artikel 3, 'Tuinen' ex artikel 4, 'Erven' ex artikel 5 en 'Archeologisch waardevol gebied' ex artikel 15 van de planvoorschriften.

Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Woondoeleinden (W10)'. Ingevolge de bouwvoorschriften ex artikel 3 lid 3 bedraagt de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte respectievelijk 4,00 meter en 9,00 meter. Aangevraagd wordt een goot- en bouwhoogte van respectievelijk circa 6,20 meter en 9,20 meter.

De woning overschrijdt het bouwvlak. Er wordt deels op de bestemming 'Tuinen' en deels op de bestemming 'Erven' gebouwd. Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Erven' ex artikel 5. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Erven' zijn bestemd voor erven, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend aan-, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Het hoofdgebouw wordt voor een gedeelte op deze bestemming gebouwd.

De aanbouw wordt deels aan de zijgevel en deels aan de achtergevel gebouwd. De oppervlakte van aan-, uit en bijgebouwen mag per bijbehorend hoofdgebouw niet meer dan 50 m² bedragen. Het totaal aan oppervlakte op deze bestemming bedraagt circa 64 m².

Van aan de achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw gebouwde aan- en/of uitbouw mag de hoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de 1^e verdieping van het bijbehorend hoofdgebouw plus 0,25 meter. De hoogte wordt circa 6,10 meter. (De 1^e verdiepingvloerhoogte bedraagt circa 3,20 meter). De achterzijde van de aan- of uitbouw mag niet meer dan 3,00 meter achter de bestaande achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw liggen. De aangevraagde achterzijde wordt op circa 7,00 meter van de bestaande achtergevel gebouwd.

Het bouwplan is eveneens in strijd met de bestemming 'Tuinen' ex artikel 4. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Tuinen' zijn bestemd voor tuinen. Op deze gronden mag, met uitzondering van in de Woningwet (nu: Wabo) aangegeven vergunningvrije bouwwerken, niet worden gebouwd.

Op grond van artikel 15 van de planvoorschriften 'Archeologisch waardevol gebied' zijn de gronden tevens bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden. Het is verboden zonder vergunning in deze gronden bepaalde werkzaamheden uit te voeren. De vergunning kan alleen worden verleend indien de plaats waar de werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht, vaststaat dat geen onevenredige afbreuk aan de archeologische waarden wordt gedaan dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden.

In de onderhavige situatie wordt de grond met 40 centimeter opgehoogd, zodat de archeologisch belangrijke laag niet wordt aangetast.

Tenslotte is de kantoorfunctie in strijd met artikel 3 'Woondoeleinden (W10)' lid 4 'Bijzondere gebruiksvoorschriften', omdat het vloeroppervlak van de ruimte die als kantoor is ingericht de in dit artikel maximaal toegestane vloeroppervlakte voor een kantoor van 45 m² overschrijdt. De kantoorruimte beslaat circa 56 m².

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

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

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

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

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

- *Groenstructuurplan*

Deze beleidsregel is niet van toepassing op het onderhavige project.

- *Zaans Afwegingskader Hoogbouw*

Deze beleidsregel is niet van toepassing op het onderhavige project.

- *Nota woonbebouwing Zaanstad 2012*

Het plan past in de Nota woonbebouwing.

- *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 het plan getoetst aan de welstandscriteria van gebied 8A (Assendelft lint en Kerkbuurt). Op 13 maart 2012 is het plan besproken en heeft de commissie als volgt geadviseerd:

De aanvraag betreft de nieuwbouw een vrijstaande woning in het lint van twee verdiepingen en een kap en een terugliggend geplaatste tweelaagse aanbouw. De woning oogt door de vorm en kap fors van omvang in het lint, terwijl in de gebiedsgerichte criteria wordt gestreefd om het historische kleinschalige karakter van het lint te bewaren. Overigens is dit deel van het lint minder kleinschalig van karakter.

Door de woning te geleiden in de diepte en de goothoogte aan de voorzijde op de eerste verdieping te leggen worden middelen ingezet om de kleinschaligheid te benaderen.

Naar de mening van de commissie is echter door het plat afdekken van het voorste gedeelte van de woning de nadruk gelegd op de forse kap daarachter. De kleinschaligheid van het plan kan worden versterkt door de voorbouw ook te voorzien van een kap, omdat hiermee de geleiding wordt versterkt. Dit zou overigens ten koste moeten gaan van de hoog gelegen dakkapel. Ook wat betreft materiaal en kleur past het gebouw grotendeels in het pallet van het lint waarbij de commissie er van uit gaat dat de boedelen in zijn geheel dekkend (bij voorkeur wit) geschilderd zijn.

De commissie heeft bezwaar tegen het plan.

Vervolgens is op 14 augustus 2012 een positief advies over het onderhavige project afgegeven. De commissie adviseert als volgt: Het plan is aangepast en de commissie constateert dat er voldoende tegemoet gekomen is aan de gemaakte opmerkingen. De voorbouw is voorzien van een kap en de kap op het bijvolume is aangepast. Tevens is de hooggelegen dakkapel komen te vervallen en wordt deze vervangen door een dakkapel in de nieuwe kap van de voorbouw. De commissie heeft geen bezwaar.

- *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 bouwen van een woonhuis met berging en kantoorfunctie op het adres Dorpsstraat 861 te Assendelft is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling waarvoor niet wordt afgeweken van deze kaders.

§ 3. Het besluit tot afwijken van een bestemmingsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Het onderhavige bouwplan past in de beleidsregel onder punt 1, aangezien het project ten behoeve van een woonfunctie is. Het gevraagde is overigens niet in strijd met gemeentelijk beleid. In het kader van de belangenafweging dient het belang/de belangen die met de uitvoering van het onderhavige bouwplan zijn gemoeid te prevaleren boven andere, daaraan tegengestelde belangen, om over te kunnen gaan tot een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan.

De bevoegdheidsverdeling college / raad

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

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

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

1. Geen verklaring benodigd
 - a. Aanvragen die passen binnen de ter visie liggende ontwerpbestemmingsplannen;
 - b. Aanvragen die passen binnen een reeds door de raad vastgestelde stedenbouwkundige visie, masterplan of gebiedsvisie.
 - c. Aanvragen waarvoor met een omschreven doel grond van de gemeente is afgenomen maar de planologische regeling nog niet aan dat doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen de doelstelling.
2. Wel een verklaring benodigd

Voorts heeft de raad besloten - m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op de hierboven genoemde aanvragen - het vereiste om een 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) te handhaven voor aanvragen van een WABO vergunning voor zover deze betrekking hebben op:

- a. het realiseren van meer dan 50 woningen,
 - b. Het realiseren van meer dan 5.000 m² bvo aan kantoorruimte, dienstverlening, bedrijfsruimte, horeca, commerciële ruimte, maatschappelijke en recreatieve voorzieningen of een combinatie daarvan, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op de in onder 1 genoemde aanvragen.
 - c. Het bouwen, verbouwen of slopen van objecten gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht.
 - d. Het verbouwen of slopen van monumenten.
3. Overige

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

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

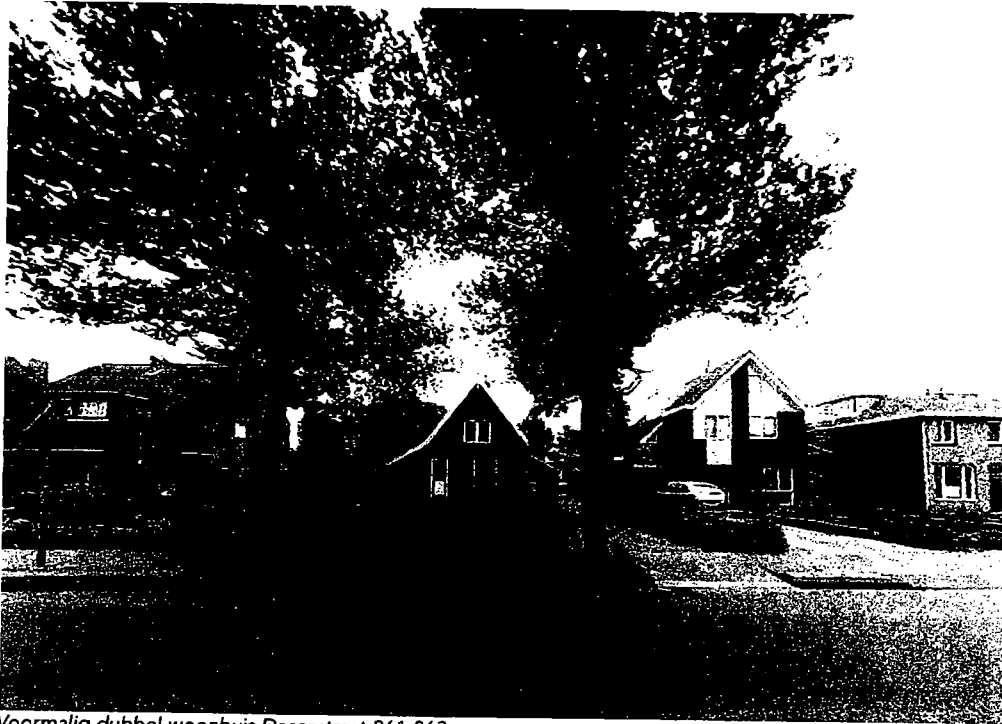
§ 5. Stedenbouwkundige aspecten

De locatie Dorpsstraat 861-863 maakt deel uit van het bebouwingslint Assendelft. De kavel is gelegen in het noordelijke deel van het lint. In dit gedeelte ligt de bebouwing dicht bij elkaar dan in het zuiden waar het agrarische karakter meer zichtbaar is. De relatie van het lint met het landschap is door de komst van de nieuwbouwwijk Saendelft grotendeels verdwenen. Ter plaatse van het plangebied heeft veel van de oorspronkelijke bebouwing plaatsgemaakt voor nieuwbouw. Dit is met de nodige schaalvergroting gepaard gegaan.

De locatie maakt onderdeel uit van het historische bebouwingslint van Assendelft. Wonen is een functie die gewenst is in het lint. Binnen de bestemming Wonen is een beroep aan huis toegestaan.

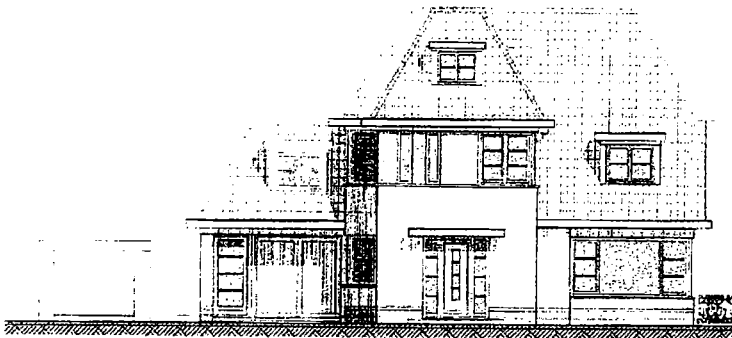
Bouwmassa

In het lint zijn de meeste gebouwen individueel van karakter, seriebouw komt incidenteel voor. Ter hoogte van het plangebied is seriebouw in de vorm van een rijtje en twee-onder-een-kapwoningen geen uitzondering. De twee-onder-een-kapwoningen zijn ongeveer 11 meter breed, de rijtjes zijn breder.



Voormalig dubbel woonhuis Dorpsstraat 861-863

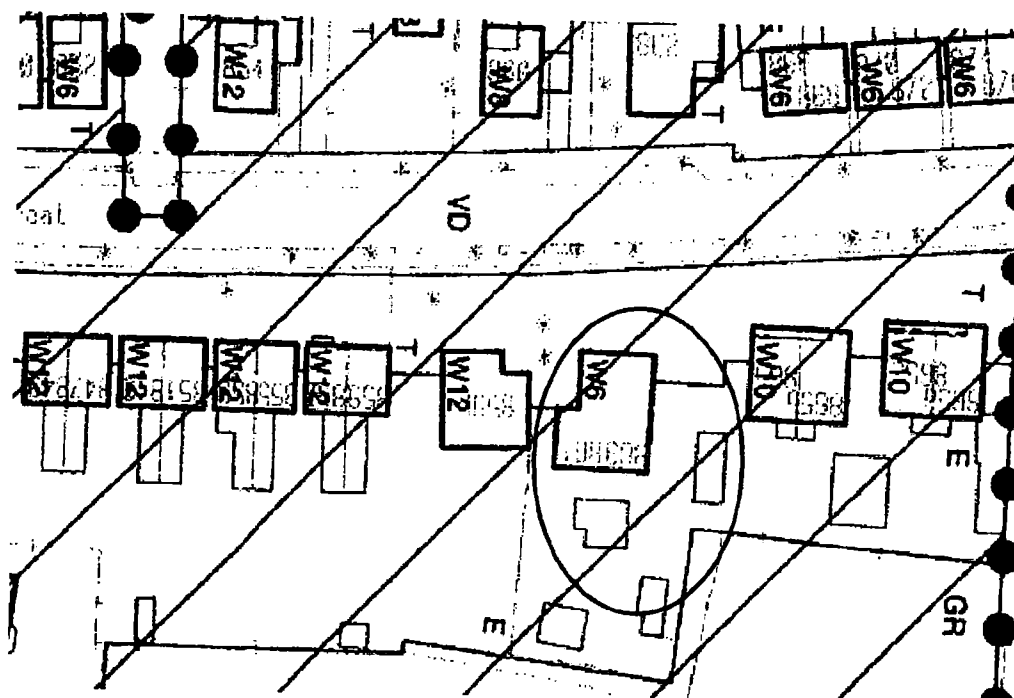
De voorgevel van de aan te vragen woning is 9,5 meter breed, 1,5 meter breder dan de vroeger bestaande situatie. Door het verbreden van de voorgevel zal het lint ter plaatse verdichten. Echter in dit gedeelte van het lint staan de hoofdvolumes vrij dicht op elkaar, het gevraagde valt daarom niet uit de toon. Uit de door de aanvrager aangeleverde bezonningsstudie blijkt ook dat verbreding/verhoging van de hoofdmasa geen significant nadelige gevolgen heeft voor het naastgelegen buurperceel. Dit samen maakt dat de verbreding ruimtelijk niet bezwaarlijk is.



Ter plaatse van de hoofdentree wordt de maximaal toegestane goothoogte overschreden. In dit gedeelte van het lint komen goothoogtes van circa 6 meter voor. Er is dan ook geen bezwaar tegen dat de maximale goothoogte ter plaatse van de entree wordt overschreden.

Het bestemmingsplan staat een bouwhoogte van 8 meter toe, de aangevraagde massa heeft een hoogte van circa 9,2 meter. In de directe omgeving komen diverse woningen voor met een bouwhoogte van 9 meter (W10/W12). In aansluiting op de omgeving is overschrijding van de bouwhoogte ruimtelijk acceptabel.

Het gevraagde is tevens in overeenstemming met de in de nota Woonbebouwing gestelde maatvoering en plaatsbepaling voor bijbehorende bouwwerken.



Conclusie: in aansluiting op de omgeving is overschrijding van de bouwhoogte en verbreding van het hoofdgebouw ruimtelijk acceptabel. Bovendien is het gevraagde in overeenstemming met de in de nota Woonbebouwing gestelde maatvoering en plaatsbepaling voor bijbehorende bouwwerken.

Verkeersontsluiting

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

Parkeren

Indien de omvang of de bestemming van een bouwwerk daartoe aanleiding geeft bepaalt artikel 2.5.30 van de Bouwverordening dat ten behoeve van het parkeren of het stallen van auto's, op eigen terrein voldoende parkeerruimte dient te worden aangelegd. De huidige parkeereis is gebaseerd op de parkeernormen die zijn opgenomen in de 'Parkeernota Zaanstad 2009'.

Deze aanvraag betreft de bouw van een woning in de categorie 'duur' en een kantoor zonder baliefunctie. Het maatgevende moment voor de parkeereis is de werkdagavond. De parkeereis is dan twee parkeerplaatsen. Deze twee parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd zodat het bouwplan voldoet aan de parkeereis.

§ 6. Waterhuishouding

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

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.

Voor de bouw van de woningen hoeven geen sloten te worden gedempt of verlegd en de onderhoudssituatie wijzigt niet. Nabij de bouwlocatie ligt geen dijk of waterkering. In het verleden was het perceel bebouwd en verhard. Door de bouw van woonhuis en het aanbrengen van bestrating rond het huis neemt het verhardingsoppervlak niet essentieel toe.

Door de bouw van het woonhuis wordt de waterhuishouding derhalve niet beïnvloed.

§ 7. Economische aspecten

Het maximaal in het bestemmingsplan toegestane gebruik van een gedeelte van de woning en/of bijbehorende bouwwerken ten behoeve van aan huis verbonden beroep of activiteit is 30 % van de brutovloeroppervlakte van de woning met een maximum van 45 m². De brutovloeroppervlakte van de woning is bijna 500 m². De gevraagde kantoorruimte in de woning beslaat 56 m². Werken aan huis vindt steeds meer plaats. Gezien deze trend bestaat tegen een beperkte overschrijding van het in het bestemmingsplan maximaal toegestane aantal m² voor het gebruik van kantoorruimte geen bezwaar. Zeker nu aan de overige in het bestemmingsplan gestelde eisen ten aanzien van het gebruik als kantoor wordt voldaan: de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd, er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en het beroep wordt door de bewoner uitgeoefend. Bovendien wordt in nieuwe bestemmingsplannen een maximum van 65 m² opgenomen.

§ 8. Milieuaspecten

Geluid

Geluidoverlast kan niet alleen tot irritaties leiden maar ook gezondheidsschade veroorzaken. In de Wet geluidhinder zijn er allerlei beperkingen gesteld die dit moeten voorkomen. Echter ondanks dat deze Wet sinds 1978 regels stelt aan allerlei geluidbronnen, overdrachtsmaatregelen en gevelisolatie geeft de geluidbelasting voor een groot aantal burgers in de gemeente Zaanstad aanleiding tot klachten. In de ruimtelijke milieuvisie van de gemeente Zaanstad is daarom tot doel gesteld om het aantal milieubelaste woningen met de helft te verminderen. Voor het aspect geluid, dat een groot deel uitmaakt van de milieubelaste woningen, zijn daarom de regels aangescherpt in het beleid voor de 'Hogere geluidgrenswaarden'. In onderstaand advies wordt, indien er sprake is van een hoge geluidbelasting of een hoge geluidproductie, getoetst aan zowel de wettelijke als de gemeentelijke beleidsregels.

Wettelijk kader van Geluid

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

Geluidgevoelig object

Het project betreft de bouw van een woning met berging. De woning is een geluidgevoelig object en is getoetst aan de Wet geluidhinder, het Bouwbesluit en het gemeentelijk geluidbeleid. De berging is niet gevoelig voor milieubelasting.

De volgende geluidbronnen zijn bekeken: wegverkeerslawaai, industriellawaai, spoorweglawaai, luchtvaartlawaai en het Luchtvaartlawaai van de luchthaven Schiphol.

Toets geluid

In computerprogramma Proza van de gemeentelijke Wegen en verkeerskaart (Wvk) is onder wegnummer 224399076 aangegeven dat de maximale snelheid op dit wegvak binnen 10 jaar van 50 km/uur naar 30 km/uur wordt omgezet. Een weg waarop niet harder mag worden gereden dan 30 km/uur heeft voor de Wet geluidhinder geen geluidzone. Met deze verandering wordt ook de verkeersintensiteit teruggebracht naar 500 motorvoertuigen / etmaal. Met rekenmethode 1 in DBweg van Goudappel en Coffeng is de geluidbelasting berekend op de gevel van de te bouwen woning. De geluidbelasting op de gevel op 1,8 meter hoogte en op 4,5 meter hoogte bedraagt 45 dB. De maximaal toegestane geluidbelasting in de woning bedraagt volgens het bouwbesluit 33 dB. De geluidwering dient 45dB – 33 dB = 12 dB te bedragen. De geluidwering dient volgens het Bouwbesluit tenminste 20 dB te bedragen, waardoor er geen extra

geluidswerende voorzieningen aan de gevel hoeven te worden aangebracht om te kunnen voldoen aan het vereiste binnenniveau van 33 dB.

Conclusie t.a.v. het milieuaspect geluidhinder

Het milieuaspect geluid hoeft geen nader onderzoek. Er kan voldaan worden aan de wettelijke normen zodat er geen belemmering is voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Geur

Het project betreft de bouw van een woning. Een woning is een geurgevoelig object. Er is getoetst aan de Wet milieubeheer. Een woning kan hinder ondervinden als er geuremitterende bedrijven in de nabijheid van het bouwproject aanwezig zijn.

Uit de toetsing is gebleken dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de bouw van de woning omdat er geen hinderlijke geuremitterende bedrijven in de buurt liggen.

Luchtkwaliteit

Het project betreft de bouw van een woning. Dit voor de luchtkwaliteit gevoelige object kan, als zij in de nabijheid van drukke wegen wordt gesitueerd, een te zware belasting ondervinden van luchtverontreinigende stoffen. Daarom dient ieder project aan de Wet Luchtkwaliteit te worden getoetst. De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer. De wijze waarop het onderwerp luchtkwaliteit in acht genomen dient te worden bij planvorming is geregeld in artikel 5.16 en 5.16a van de Wet milieubeheer. Op basis van deze wetgeving kunnen projecten worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

Het project betreft de bouw van één woning. Het project is beoordeeld en draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (ad 3). Wanneer hiervan sprake is, is vastgelegd in de AMvB 'Niet In Betekende Mate bijdragen'.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit geeft geen belemmering voor de bouw van de woning omdat de toename van de luchtverontreiniging valt onder de regeling 'Niet in Betekende Mate'.

Natuur

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

Toets t.a.v. het aspect Natuur.

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

Conclusie t.a.v. het aspect Natuur.

Het milieuaspect Natuur vormt geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

Flora en fauna aspecten

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

Toetsresultaat Flora- en faunawet

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

Conclusie t.a.v. het milieuaspect Flora- en faunawet.

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

Toets externe veiligheid

Na de ramp met vuurwerk in Enschede is er specifieke aanvullende wetgeving ontworpen om

gebeurtenissen zoals deze te voorkomen en/of de mogelijke gevolgen zo klein mogelijk te houden.

Toetsresultaat externe veiligheid

De locatie van het project ligt niet in het invloedgebied van een risicobron. Toetsing van dit milieuaspect is daarom niet aan de orde.

Conclusie t.a.v. het milieuaspect externe veiligheid

Het aspect van de externe veiligheid vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Bovengrondse Hoogspanningsleidingen

Uit statistisch onderzoek is gebleken dat kinderen die lange tijd op korte afstand van de hoogspanningsleidingen wonen als gevolg van de elektromagnetische straling een verhoogd gezondheidsrisico lopen. De gemeente Zaanstad heeft op 05-02-2004 het beleid hoogspanningsleidingen en UMTS-antennes vastgesteld.

Toets aan gemeentelijk voorzorgbeleid hoogspanningslijnen.

Bij de toetsing van het project aan het gemeentelijke beleid voor bovengrondse hoogspanningsleidingen is het volgende gebleken.

- het project ligt niet in de strook van 2 x 119 meter onder de hoogspanningsleidingen, gemeten vanuit het midden van het hoogspanningstracé.

Conclusie toets aan beleid hoogspanningsleidingen.

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

UMTS- en GSM antennes

Hoewel het nog steeds een punt van een maatschappelijke discussie is en het tot op heden niet bewezen is dat de straling van antennes voor het netwerk van mobiele telefoons gezondheidsschade toebrengt aan de gebruikers, is dit aspect toch getoetst.

Toets aan regels voor UMTS- en GSM antennes

Uit onderzoek is gebleken, dat het bouwproject niet in strijd wordt gebouwd met de regels (in het horizontale vlak dan 3 meter en in de overige richtingen op 0,5 meter tussen een UMTS of GSM antenne en een of meerder woningen).

Conclusie t.a.v. het milieuaspect UMTS- en GSM antennes

De elektromagnetische straling afkomstig van UMTS- en GSM antennes vormt geen belemmering voor het bouw- of aanlegproject.

Ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten.

De gemeente Zaanstad, gebruikt voor de beoordeling van afwijkingen in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' (Wet ruimtelijke ordening), zo veel als mogelijk de systematiek van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse gemeenten (VNG).

Daarbij wordt rekening gehouden met de gebiedstypering waarin het project is gelegen. Onderscheid wordt gemaakt in: rustige woonwijk, gemengd gebied (centrumgebied), landelijk gebied en een gebied met functiemenging, gezonde industrieterrein, bedrijventerreinen, recreatiegebied en natuurgebied.

Het omgevingstype ter plaatse is gemengd gebied. In de omgeving van locatie bevinden zich geen milieubelastende functies.

Conclusie

Het project is een gevoelig object voor milieubelasting, doch ligt op voldoende afstand van milieubelastende functies. Uitgaande van het gebiedskenmerk is met betrekking tot het aspect ruimtelijke ordening in relatie tot milieubelastende functies op de voorgenomen locatie de bouw van een woning mogelijk.

Conclusie:

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

§ 9. Archeologie en monumenten

In deze paragraaf is een beschrijving opgenomen van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten **monumenten** rekening is gehouden voor zover bij de voorbereiding van het besluit tot

afwijking van het bestemmingsplan of beheersverordening geen milieu-effectrapport of een strategische milieubeoordeling als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld en van de wijze waarop rekening is gehouden met de waarden van de in het (bouw)plan begrepen **gronden en de omgeving** daarvan.

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

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

Het project is gelegen in een gebied van archeologische waarde. Het is verboden zonder vergunning in deze gronden bepaalde werkzaamheden uit te voeren. De vergunning kan alleen worden verleend indien de plaats waar de werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht, vaststaat dat geen onevenredige afbreuk aan de archeologische waarden wordt gedaan dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden.

In de onderhavige situatie wordt de grond met 40 centimeter opgehoogd, zodat de archeologisch belangrijke laag niet wordt aangetast. Archeologisch onderzoek is dan niet nodig.

§ 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 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.

§ 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 3.1.1 de Bro is voorgeschreven.

Het Rijk is per 1 januari 2012 gestopt met het vooraf toetsen van nieuwe gemeentelijke bestemmingsplannen en ruimtelijke plannen van de provincies op strijdigheid met nationale belangen zoals milieuregels. Het ministerie van Defensie, het ministerie van EL&I(Energie) en Rijkswaterstaat blijven de plannen wel beoordelen op hun eigen directe belangen. De coördinerende rol van de inspectie is ook vervallen.

Provincie

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

Dit is hier niet het geval omdat er geen sprake is van strijd met de provinciale verordening of ander beleid. Verder bevindt de onderhavige locatie zich in 'bestaand bebouwd gebied'.

Voorts hebben wij – via een reguliere informatie verstrekking – de provincie op de hoogte gesteld van de onderhavige aanvraag.

Hoogheemraadschap

Ten aanzien van het Hoogheemraadschap is in het kader van de Waterwetvergunning getoetst of over dit project overleg nodig zou zijn (zie hierboven paragraaf 'Waterhuishouding').

§ 12. Maatschappelijk draagvlak van het project

In deze paragraaf worden de uitkomsten aangegeven van het met toepassing van artikel 3:2 Awb verrichte onderzoek en een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de totstandkoming van het besluit zijn betrokken.

Een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan of beheersverordening wordt voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Awb (Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure). Van het ontwerp-besluit wordt kennisgegeven in het Zaans Stadsblad en in de Staatscourant. Ook worden de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK), belanghebbende gemeenten en eigenaars en beperkt gerechtigden van het desbetreffende perceel op de hoogte gebracht.

Ten aanzien van het ontwerp-besluit kan een ieder gedurende de inzagetermijn mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen bij het college. De vastgestelde ruimtelijke onderbouwing wordt samen met het ontwerp-besluit ter inzage gelegd. Mochten hierop zienswijzen worden ingebracht, dan volgt een belangenafweging, waarna het college een besluit neemt.

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

§ 13. Kabels en leidingen en privaatrechtelijke belemmeringen

Voorafgaand aan de bouw dient een KLIC melding te worden gedaan om te onderzoeken waar de kabels en leidingen in de grond lopen zodat er geen schade ontstaat.

Het project ziet voorts toe op gronden waarover in de privaatrechtelijke sfeer volledig kan worden beschikt. Op dit onderdeel zijn eveneens geen belemmeringen te verwachten.

§ 14. Uitvoerbaarheid

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

§ 15. Planschade

Ten aanzien van het onderhavige project is geen planologische schade te verwachten. Reden hiervoor is dat op het perceel reeds woningen stonden en uit de bezonningsstudie is gebleken dat geen nadelige

gevolgen zullen optreden. Er bestaat geen aanleiding om eventuele planschade vooraf te laten analyseren.

§ 16. Conclusie

Het bouwen van een woonhuis met berging en kantoorfunctie op het adres Dorpsstraat 861 te Assendelft is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik

Artikel 3 Woondoeleinden (W)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Woondoeleinden (W) zijn bestemd voor:
 - a. wonen;

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. hoofdgebouwen;
 - b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte c.q. goot- of boeiboordhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 16 "Hoogteaanduidingen";
 - b. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens of -grenzen, waar het hoofdgebouw niet aan een ander hoofdgebouw is aangebouwd, mag niet minder dan 3 m bedragen;
 - c. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" zoals op de plankaart staat aangegeven, mag een onderdoorgang worden gebouwd, waarvan de minimale hoogte tenminste bedraagt de hoogte van de eerste bouwlaag van de aangrenzende woningen en de maximale bouwhoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen;
 - d. van aan de achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw gebouwde aan- en/of uitbouwen mag de hoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,25 m;
 - e. van aan de zijgevel van het bijbehorende hoofdgebouw gebouwde aan- en/of uitbouwen mag de goot- of boeiboordhoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,25 m en de dakhelling niet meer graden bedragen dan de dakhelling van het bijbehorende hoofdgebouw;
 - f. de achterzijde van de aan- en/of uitbouw mag niet meer dan 3 m achter de bestaande achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw liggen;
 - g. van bijgebouwen mag de goot- of boeiboordhoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,25 m en de hoogte niet meer dan 4,5 m bedragen;

Artikel 4 Tuinen (T)

Doelindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Tuinen (T) zijn bestemd voor tuinen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van de in de woningwet aangegeven bouwvergunningvrije bouwwerken.

Artikel 15 Archeologisch waardevol gebied

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart aangewezen gronden zijn, naast de andere op de plankaart voor die grond aangewezen bestemming (basisbestemming) tevens bestemd voor het herstel en het behoud van de archeologische waarden.

Aanlegvergunning

2. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op of in de als archeologisch waardevol gebied bestemde gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, indien de oppervlakte van het werk of de werkzaamheid meer is dan 100 m², zulks ongeacht het bepaalde in de voorschriften bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:
 - a. het ontgronden, afgraven en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
 - b. het graven van watergangen en waterpartijen;
 - c. het aanleggen van drainage;
 - d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur;
 - e. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 50 cm, behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijk historische vindplaatsen wordt uitgevoerd.
3. Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het uitvoeren van de volgende:
 - a. werken en werkzaamheden die het normale onderhoud of het normale agrarisch grondgebruik betreffen;
 - b. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt.
4. De vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar de werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht, vaststaat dat geen onevenredige afbreuk aan de archeologische waarden wordt gedaan, dan wel dat afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden of de eventuele bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

Medebestemming

5. Voor zover de in het eerste lid bedoelde gronden, mede zijn bestemd voor de in dit plan opgenomen bestemmingen:
 - a. Woondoeleinden (W) artikel 3;
 - b. Tuinen (T) Artikel 4;
 - c. Erven (E) artikel 5;
 - d. Garages en Bergplaatsen artikel 6;
 - e. Gemengde Doeleinden (GD) artikel 7;
 - f. Maatschappelijke Doeleinden (M) artikel 8;
 - g. Bedrijfsdoeleinden (B) artikel 9;
 - h. Recreatieve Doeleinden (Rv) artikel 10;
 - i. Groenvoorzieningen (GR) artikel 11;

Bijlage 2: Nieuwe situatie

