

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 wijzigen van de west- en zuidgevel van het pand, het herindelen van een ruimte voor een kantoor, het gebruik van een deel van het gebouw als categorie 3.2 bedrijf, de aanleg van parkeerplaatsen op de locatie Provincialeweg 196 en nieuwbouw opslag(hal) op de locatie Provincialeweg 200 te Zaandam

*Omgevingsvergunning Zaandam
behorend bij besluit van
B en W nr. BV...020121149*

02 DEC 2013

Dossiernummer: O20121149

De Secretaris

**OMGEVINGS
VERGUNNING**

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	7
§ 4. Ruimtelijke aspecten.....	8
§ 5. Maatschappelijk draagvlak van het project	10
§ 6. Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten.....	10
§ 7. Watertoets	12
§ 8. Milieuaspecten	12
§ 9. Monumenten en archeologie	17
§ 10. Grondexploitatie.....	17
§ 11. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	17
§ 12. Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden.....	18
§ 13. Uitvoerbaarheid.....	18
§ 14. Conclusie.....	18
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	19
Bijlage 2: Nieuwe situatie	20

Overzichtskaart plangebied en omgeving



Ligging plangebied in omgeving

X=115858.4832
Y=495316.0695

X=115931.3540
Y=495254.2540



gevelwijziging bestaand pand en
nieuwbouw (opslag) hal

(niet van meten)

Zaandam, 24-07-13

schaal 1 : 1000



§ 1. Inleiding.

Omschrijving van het project

De aanvraag betreft het wijzigen van de west- en zuidgevel van het pand en het herindelen van een bestaande ruimte binnen het gebouw tot een kantoor voor het bedrijf -drukkerij Goglio North Europe BV- op de locatie Provincialeweg 196 te Zaandam.

Daarnaast wordt voor het bedrijf een opslag(hal) voor plastic verpakkingsmateriaal voor de voedingsindustrie met een oppervlakte van 650 m2 gebouwd op de locatie Provincialeweg 200 waar nu het huidige kantoor van Goglio staat. De nieuwe gevels van het gebouw hebben verschillende bouwhoogtes. Deze variëren tussen 6,30 meter en 9,55 meter. In verband met de herindeling en de nieuwbouw wordt op het terrein voor enkele parkeerplaatsen de locatie gewijzigd en nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Tenslotte zal voor het deel van het gebouw dat is bestemd voor bedrijven die vallen in categorie 1 van de bedrijvenlijst uit het bestemmingsplan 'Inverdan' worden gebruikt als categorie 3.2 bedrijf.

§ 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 en uitwerkingsplan

De locatie ligt binnen het bestemmingsplan 'Inverdan' en het hierbij behorende uitwerkingsplan 'Overtuinen Strip F'

A) Bestemmingsplan 'Inverdan'

De productie, directie, opslag grondstoffen, magazijn, nieuwbouw opslag(hal), opslag vatencontainers en de opslag lakken en inktten van het bedrijf en een deel van de parkeerplaatsen zijn gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Inverdan' en hebben respectievelijk de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden B(1)rd en B(z)'.

De nieuw te bouwen opslag(hal) is in strijd met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden B(1)rd'. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 6,00 meter. De aangevraagde bouwhoogte bedraagt echter circa 8,60 en 9,55 meter. Verder wordt het bouwvlak overschreden.

Tevens is de nieuwbouw van de opslag(hal) in strijd met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden B(z)'. Gebouwen mogen niet worden gebouwd op het deel van het bestemmingsvlak waarin op de plankaart de aanduiding (z) zonder gebouwen staat.

Het overige past binnen de bestemmingen.

B) Uitwerkingsplan 'Overtuinen Strip F'

Het kantoor, de opslag gereedproduct, een klein deel van de opslag grondstoffen en een klein deel van de nieuwbouw opslag(hal), alsmede een deel van de parkeerplaatsen is gelegen in het uitwerkingsplan 'Overtuinen Strip F' en heeft respectievelijk de bestemming 'Gemengde doeleinden' en 'Groenvoorzieningen'.

1) Strijd met bestemming 'Gemengde doeleinden'

De gronden op de plankaart aangewezen voor Gemengde doeleinden zijn o.a. bestemd voor

- a. bedrijven die vallen in categorie 1 van de bijlage Lijst van bedrijfstypen;
- b. kantoren;
- c. baliefuncties.
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. hotels;
- f. overige horeca-inrichtingen die vallen in categorie 1 en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- g. verkeers- en verblijfsdoeleinden als bedoeld in respectievelijk artikel 22 en 23 van het bestemmingsplan 'Inverdan' waaronder

-al dan niet gebouwde, aan de hierboven genoemde functies ten dienste staande parkeervoorzieningen;
-doorgaande fietsroutes;
h. groenvoorzieningen;
i. water.

Op deze gronden mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

Alle genoemde functies zijn inherent aan het gevestigde bedrijf. Het huidige bedrijf -de drukkerij Goglio North Europe BV- is op basis van de bedrijvenlijst van de VNG aan te merken als een categorie 3.1 bedrijf en niet een categorie 1 bedrijf, noch als kantoor of baliefunctie aan te merken. Een dergelijke drukkerij is in de bedrijvenlijst van het bestemmingsplan Inverdan opgenomen als een categorie 3.2 bedrijf. De geplande functies zijn daarom strijdig met de bestemming 'Gemengde doeleinden'.

2) Strijd met bestemming 'Gemengde doeleinden GD(z)'

De nieuw te bouwen opslag(hal) wordt voor een klein deel op de bestemming 'Gemengde doeleinden GD(z)' gebouwd. Waar op de plankaart de aanduiding (z) is gegeven, zijn geen gebouwen en bouwwerken toegestaan.

3) Strijd met bestemming 'Gemengde Doeleinden GD(z)(np)'

De parkeerplaatsen aan de voorzijde van het pand zijn voor een deel gelegen in de bestemming 'Gemengde Doeleinden GD(z)(np)'. Waar op de plankaart de aanduiding (np) is gegeven, is het verboden om voertuigen te parkeren. Op basis van de regels is het verboden om deze gronden te gebruiken in strijd met de doeleindenomschrijving. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het parkeren van voertuigen daar waar dat niet is toegestaan.

4) Strijd met bestemming 'Groenvoorzieningen (GR)'

De 5 aan te leggen parkeerplaatsen nabij de zuidgevel van het bestaande pand zijn in strijd met de bestemming 'Groenvoorzieningen (GR)'.

De gronden op de plankaart aangewezen voor Groenvoorzieningen (GR) zijn bestemd voor:

- a. bermen;
- b. plantsoenen;
- c. waterpartijen;
- d. speeltoestellen;
- e. kunstobjecten;
- f. fiets- en voetpaden.

De overige parkeerplaatsen zijn akkoord.

Conclusie: Het bouwplan past niet binnen de bestemmingen en bebouwingsmogelijkheden van het bestemmingplan en het hierbij behorende uitwerkingsplan.

Eventueel kan realisering plaatsvinden met toepassing van Art. 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo (projectbesluit).

Procedure

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.

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 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 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 relevante aspecten behandeld die in bovengenoemde artikelen zijn opgenomen als voorwaarden van 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 2 december 2010, geregistreerd onder nummer Z/2010/358180, heeft de raad haar beleid vastgesteld inzake het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordening.

De raad heeft de volgende categorieën aangewezen:

1. Een automatische 'verklaring van geen bedenkingen' wordt afgegeven voor:
 - 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 het vereiste van 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, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op de 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;
 - d. Het verbouwen of slopen van monumenten.

3. Overige

Voor alle overige categorieën zal de gemeenteraad automatisch een 'verklaring van geen bedenkingen' afgeven, 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 de categorie 1b en - behoudens het geval dat de raad anders zou aangeven - wordt hiervoor automatische een verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

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 een bouwplan ten behoeve van bedrijfsdoeleinden. 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. 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 Zaans' vastgesteld die op 10 oktober 2012 in werking is getreden.

In de ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' is het gebied rond de onderhavige locatie aangeduid als 'Centrumgebied'. De hoge dichtheid, de intensieve menging van diverse functies, die een aantrekkingskracht hebben voor mensen uit de hele stad en soms zelfs in een regionale behoefte voorzien, zijn de belangrijkste kenmerken. Voor de werkgelegenheid wordt uitgegaan van 80-100 arbeidsplaatsen per hectare. Er bevinden zich dan ook uiteenlopende functies als dienstverlening, kantoren, detailhandel, horeca, leisure en wonen. Ook het niveau van andere voorzieningen (bijvoorbeeld in de zorg en de cultuur) ligt op een hoog niveau. De huidige ontwikkeling is gericht op een uitbreiding van het voorzieningenniveau (zowel commercieel als niet-commercieel) en een verbreding van het aanbod. Het gevraagde is in overeenstemming met de structuurvisie.

ZNSTD

- Economische Structuurvisie

In de Economische Structuurvisie is het stimuleren van economische groei en werkgelegenheid als doelstelling geformuleerd. Als concrete doelstelling is geformuleerd dat het aantal banen ten opzichte van de beroepsbevolking minimaal 80% bedraagt. Deze concrete doelstelling is nog niet gerealiseerd.

Dit betekent dat vol moet worden ingezet op het faciliteren van werkgelegenheidsgroei. Er moet ruimte worden geboden voor economische activiteit, zodat kansen verzilverd kunnen worden. Voor een optimale bedrijfsvoering is het nodig dat Goglio nieuwe opslagruimte kan realiseren. De ontwikkeling kan bijdragen aan economische groei en werkgelegenheid. Het gevraagde is derhalve in overeenstemming met de doelstellingen van de Economische Structuurvisie.

- Bestemmingplan (zie paragraaf 2)

§ 5. Maatschappelijk draagvlak van het project

Er worden maatschappelijk gezien geen negatieve effecten van het project verwacht. Het project heeft vanuit ruimtelijk oogpunt weinig impact op de directe omgeving. De nieuwe kantoorfunctie is een interne wijziging binnen het bestaande gebouw. De gevelwijziging is slechts een uiterlijke verandering van het gebouw zonder dat de bouwmassa toe neemt. De bouwhoogte en de bouwoppervlakte van de nieuwe opslag(hal) wordt groter dan de bestaande situatie, maar de bestaande gevellijn wordt door de nieuwbouw echter marginaal overschreden. Ook neemt de arbeids/bezoekersintensiteit op het perceel slechts marginaal toe. Daarnaast zorgt de functie van de opslag(hal) vanuit milieukundig oogpunt niet voor een verslechtering ten opzichte van de huidige situatie.

§ 6. Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

- Gebiedsomschrijving

De locatie is het gezicht van het bedrijf Goglio aan de Provincialeweg. De bedrijfskavel loopt naar het oosten door tot aan de Vaart. Aan de zuidkant grenst de kavel, gescheiden door een waterloop, aan het Volkspark. Aan de noordkant grenst de locatie aan 2 villa's met daarachter naar de Vaart toe gronden waarop bedrijfsruimten gebouwd kunnen worden.

- Stedenbouwkundige aspecten bouwplan

1. Bouwmassa en functie gerelateerd aan omgeving

De locatie ligt in het gebied "De Overtuinen". Dit is een deelgebied van het programma Inverdan. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor de Overtuinen, dat in 2012 is opgesteld, geeft aan dat deze locatie als onderdeel van een bedrijvenzone geen deel uitmaakt van het ontwikkelprogramma. Dit in tegenstelling tot wat in het masterplan Inverdan (2003) staat. In het SPvE wordt er vanuit gegaan dat de bedrijven gehandhaafd blijven en zodoende randvoorwaarden vormen voor andere ontwikkelingen.

In het SPvE zijn de Overtuinen opgebouwd uit een strip langs de Provincialeweg (hierna de strip) en achterliggende woonvelden en werkvelden. Omdat de strip een bufferfunctie heeft voor de achterliggende woningen voor wat betreft geluid, wordt in het SPvE voorgesteld om hier minimaal 4 lagen hoog te bouwen. De nieuwe bebouwing wordt afgewisseld met een aantal bestaande villa's (2 hoge verdiepingen met een kap) en een aantal bedrijfsgebouwen. De Strip begeleidt de Provincialeweg en geeft haar een gezicht.

Het bouwplan bestaat aan de zuidkant uit het wijzigen van de gevels en herindeling van een bestaand kantoor, de bestaande massa blijft bestaan. Aan de noordkant vindt nieuwbouw plaats. De rooilijn aan de westkant verspringt iets naar voren ten opzichte van de bestaande situatie, de gevel wordt doorgetrokken tot het aangrenzende pand. Aan de noordkant staat de gevel in de bestaande rooilijn. Ook deze gevel wordt doorgetrokken tot het aangrenzende pand. De bouwhoogte van de gevel van het



bestaande pand waar de nieuwbouw plaatsvindt wordt verhoogd van 6,52 meter naar 8,60 meter en incidenteel 9,55 meter. De nieuwbouw vormt door deze bouwhoogte en doordat de gevels iets naar voren springen een accent dat de entree van het gebied benadrukt. De rooilijn aan de Provincialeweg verspringt op twee plaatsen, waardoor een geleding van de massa ontstaat. Door deze opzet past het gebouw in de stedenbouwkundige visie voor het Overtuinengebied, waarvan het een onderdeel is.

2. Relatie met toekomstige bestemming gebied

Het bestemmingsplan Inverdan wordt in 2016 herzien. Bovenstaande ontwikkeling wordt opgenomen in het nog op te stellen bestemmingsplan.

3. Kwaliteitsverbetering voor de omgeving

De ontwikkeling voorziet onder meer in een uiterlijke wijzigingen van de bestaande gevels. Door de nieuwe gevelbekleding levert het aanzicht van het gebouw voor de omgeving ten opzichte van de bestaande situatie een kwaliteitsverbetering op.

Verkeersontsluiting

Op een drukke doordeweekse dag wordt verwacht dat ca. 50 vrachtwagens in en uit kunnen gaan (dus circa 100 bewegingen), zeker als de volumeverwachtingen voor omzet blijven zoals nu de verwachting is. Hierbij komen nog werknemers en toeleveranciers van diensten die dagelijks het terrein op en af willen. Dat zijn ca. 100 auto's en bestelwagens per dag.

Vrachtwagen- en autoverkeer maken gebruik van het kruispunt ten noorden van het gebied. Autoverkeer dat aan de voorzijde wil parkeren rijdt via het terrein.

Bereikbaarheid voor hulpdiensten

De inrit ten zuiden van het bedrijf (naast het Volkspark) blijft toegankelijk voor hulpdiensten.

Parkeren

Op basis van art. 2.5.30 van de Bouwverordening Zaanstad 2008 dient op eigen terrein voldoende parkeerruimte te worden aangelegd. De huidige parkeereis is gebaseerd op de 'Parkeernota Zaanstad 2009', laatst gewijzigd 4 april 2013.

De hoofdfunctie is bepalend voor de toe te passen parkeernorm, het volledige oppervlak valt onder de norm van de hoofdfunctie. In de berekeningen kan het zo zijn dat voor een functie een andere benaming wordt gebruikt dan in de aanvraag. Bij het berekenen van de parkeereis wordt altijd gekeken naar de parkeernorm van de functie die qua parkeren het meest lijkt op de opgegeven functie. Wanneer het gaat om een functiewijziging of uitbreiding hanteert de gemeente het principe oud voor nieuw. Dit betekent dat een parkeerdruk die nu reeds op de openbare weg bestaat, niet gecompenseerd hoeft te worden. Wanneer door het plan (extra) parkeerplaatsen aan de openbare weg worden onttrokken dienen deze gecompenseerd te worden.

In de huidige situatie zijn 52 parkeerplaatsen aangegeven. In de nieuwe situatie wordt ten opzichte van de huidige situatie aan de voorzijde van het gebouw een gedeelte gesloopt en daar in de plaats komt een nieuwe (opslag)hal met ca 650 m² bvo. Hierdoor is geen sprake van het principe 'oud-voor-nieuw'. Als hoofddoel van de nieuwe hal wordt opslag aangegeven. De hierbij behorende parkeereis is 0,4 parkeerplaats per 100 m² bvo. De parkeereis wordt dan 2,6, afgerond 3 parkeerplaatsen. Ten opzichte van de huidige situatie betekent dit dat er een totale parkeereis voor het terrein is van 52+3= 55 parkeerplaatsen. In de tekening van de terreininrichting (parkeeroplossing 01, d.d. 17-09-2012, projectnummer 12.106) staan 55 parkeerplaatsen aangegeven. Hiermee wordt voldaan aan de parkeereis.

Welstandsnota Zaanstad

De Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Zaanstad, heeft op 26 februari 2013 een positief advies afgegeven over het bouwplan. Het plan is beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria 1D (Zaandam tussenzone) en het Beeldkwaliteitsplan Inverdan en voldoet, naar de mening van de commissie,

aan redelijke eisen van welstand.

Het advies van de commissie luidt:

Er is een positief advies voor de supervisor. Een bedrijfsgebouw krijgt een nieuwe gevelbekleding. Het bouwplan is beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria en voldoet, naar de mening van de commissie, aan 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.

De relatief geringe aanpassingen in gebruik en de verbouwing van het pand beïnvloeden de waterhuishouding op geen enkele wijze. Er is door de nieuwbouw geen sprake van een toename van verhard oppervlakte groter dan 800 m².

§ 8. Milieuaspecten

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

Algemeen

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's 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.

Ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten

De gemeente Zaanstad gebruikt, voor de beoordeling van afwijkingen van het bestemmingsplan 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 (hierna de handreiking).

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, gezoneerde industrieterrein, bedrijventerreinen, recreatiegebied en natuurgebied.

Toets milieugerelateerde ruimtelijke ordeningsaspecten

Het omgevingstype ter plaatse is gemengd gebied. Het bedrijf Goglio is een fabrikant van plastic verpakkingsmaterialen. Deze heeft SBI code 2222, drukkerij (vlak- en rotatiediepdrukkerijen) en valt binnen

milieucategorie 3.2. Omdat het omgevingstype gemengd gebied is, is terugschaling mogelijk met 1 afstandscategorie tot 3.1. Goglio is een bestaande inrichting. In het bestemmingsplan Inverdan is onder meer het gedeelte van het bedrijf waar de opslag(hal) wordt gebouwd aangewezen voor een drukkerij met een milieucategorie 3.2. De bedrijfsvoering verandert niet, dit blijft namelijk een drukkerij voor diepdruk. Ook de afstand tot de meest gevoelige bestemming verandert door de bouw van de opslag(hal) niet. Hierdoor zijn de aanpassingen binnen het bedrijf toelaatbaar op basis van de aangewezen milieucategorie.

Conclusie: De aanpassingen binnen het bedrijf zijn toelaatbaar op basis van de verkregen bestemming en vormt daardoor geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

Geur Wet milieubeheer

Geuroverlast kan niet alleen tot irritaties leiden, maar ook aanleiding zijn van psychosomatische klachten. Er is geen specifieke wetgeving die geuroverlast tegengaat. Wel worden er bij geuremitterende bedrijven steeds meer beperkingen aan de uitstoot van geurstoffen gesteld.

Het project is getoetst aan de Wet milieubeheer. Uit de toets over het geuraspect blijkt dat de aangevraagde wijziging en uitbreiding van de fabriek geen invloed heeft op de geuremissie.

Conclusie: Het milieuaspect geur behoeft geen nader onderzoek en kan voldoen aan de wettelijke normen, waardoor het geen belemmering vormt voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

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 en opgenomen in het beleid voor de 'Hogere geluidgrenswaarden'.

Wettelijk kader

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 de hoogst toelaatbare waarden (voorkeursgrenswaarde) uit de Wgh in acht genomen.

Geluid Wet geluidhinder.

Het project is getoetst aan de Wet geluidhinder, het bouwbesluit en de bouwverordening.

Voor de aanvraag zijn de volgende akoestisch rapporten opgesteld;

- Akoestisch onderzoek Goglio North Europe BV, kenmerk R001-4613266RVN-rdp-V01-NL, van 16 oktober 2008
- Akoestisch onderzoek uitbreiding Goglio North Europe BV, kenmerk R001-4803347RVN-leh-V01-NL, van 1 augustus 2011
- Akoestisch onderzoek uitbreiding L7 Goglio North Europe BV, kenmerk R001-4829283RVNirb-V01-NL, van 25 januari 2012

Uit de rapporten blijkt dat de bedrijfsvoering, inclusief de mogelijke uitbreidingen en/of wijzigingen, inpasbaar zijn binnen de gestelde grenswaarden in de vergunning, waardoor geluid geen belemmering vormt voor de afgifte van de omgevingsvergunning. Ook de geprojecteerde school aan de Mauritsstraat vormt geen belemmering voor de afgifte omgevingsvergunning.

Wet Luchtkwaliteit

De voor de luchtkwaliteit gevoelige objecten kunnen, als zij in de nabijheid van drukke wegen of industrie worden gesitueerd, een te zware belasting ondervinden van luchtverontreinigende stoffen. Het project is getoetst aan de Wet Luchtkwaliteit.

Gezien de omvang van de uitbreiding draagt het project niet of niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie: Het aspect luchtverontreiniging vormt geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

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 vergunning noodzakelijk.

Uit de toets is gebleken dat het project niet in de nabijheid van een beschermd Natura 2000 gebied ligt.

Conclusie: Voor dit project vormt het milieuaspect 'natuur' geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning omdat de activiteiten van het project geen nadelige invloed hebben op het natuurgebied.

Flora- en faunawet

Getoetst is of het project negatieve gevolgen heeft voor de dieren en planten uit de flora- en faunawet. Het project heeft geen aspecten in zich die een bedreiging vormen voor de dieren en planten uit de flora- en faunawet, omdat er geen sprake is van een braakliggend terrein.

Conclusie: Voor dit project vormt het milieuaspect flora- en fauna geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

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. De wetgever onderkent een aantal activiteiten zoals de opslag, het vervoer en/of de handeling van gevaarlijke stoffen die risico's met zich mee brengen binnen bepaalde invloedsgebieden. Voor Zaanstad zijn deze activiteiten: risicovolle bedrijven BEVI en BRZO inrichtingen, risicovolle installaties zoals windturbines en transportroutes voor gevaarlijke stoffen, over de weg, het Noordzeekanaal en via hogedruk aardgastransportleidingen. Voorts kent Zaanstad een veiligheid- en een beperkingengebied als gevolg vliegtuigbewegingen van en naar de luchthaven Schiphol.

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.

De nieuwbouw van de (opslag)hal is de grootste wijziging in het bouwplan. Dit gebouw is in het kader van externe veiligheid niet relevant omdat het opslag voor een gereed product voor plastic verpakkingsmaterialen voor de voedingsindustrie betreft. Gezien de aard en omvang van het bedrijf is hier geen sprake van een (beperkt) kwetsbaar object. Externe veiligheid vormt hierdoor geen belemmering voor de omgevingsvergunning.

Conclusie: Voor dit project vormt het aspect van externe veiligheid 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 5 februari 2004 het beleid hoogspanningsleidingen en UMTS-antennes vastgesteld.

Bij de toetsing van het project aan het gemeentelijke beleid voor bovengrondse hoogspanningsleidingen is gebleken dat het project niet in de strook van 2 x 119 meter onder de hoogspanningsleidingen, gemeten vanuit het midden van het hoogspannings-tracé ligt. Voor dit project vormt het aspect van elektromagnetische straling afkomstig van hoogspanningsleidingen 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.

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.)

Voor het project vormt het milieuaspect 'elektromagnetische straling afkomstig van UMTS- en GSM antennes' geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

Ruimtelijke beperkingen als gevolg van luchthaven Schiphol

Als gevolg van opstijgende en landende vliegtuigen heeft het Rijk ruimtelijke beperkingen opgelegd aan omliggende gemeenten waaronder Zaanstad. De ruimtelijke beperkingen betreffen twee landelijke gebieden en een derde gebied met een hoogtebeperking. Eén van de twee gebieden betreft een kleine strook in het Luchthaven Indelingen besluit die loopt over het zuiden van Assendelft, waarin beperkingen gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen als gevolg van het gevaar van incidenten met vliegtuigen. Een veel grotere contour loopt over de landelijke en bebouwde gebieden van Assendelft, Westzaan en een deel van de Achtersluispolder. In deze contour zijn ruimtelijke en bouwkundige beperkingen opgelegd om de bewoners van deze gebieden te beschermen tegen geluidsoverlast. Ook worden niet-Schiphol gerelateerde bedrijvigheid binnen deze contour geweerd. Enerzijds vanuit veiligheidsoverwegingen en anderzijds vanuit economische overwegingen. Voor bouwwerken binnen de beperkingencontour is een ontheffing mogelijk door de Inspectie Milieuhygiëne. De hoogtebeperking betreft een groot deel van het centrum en het daaronder meer zuidelijk gelegen industriegebied met een maximale hoogte van 150 meter.

Het project ligt binnen het 40 Ke zone van Luchthaven Schiphol. Hoewel de locatie binnen de 40 Ke zone van Schiphol ligt, wordt aan dit milieuaspect geen aandacht besteed omdat voor de interne verbouwing en de bouw van de (opslag)hal geen significante toename van het aantal personen plaatsvindt. Daarnaast zijn deze ruimten niet-geluidsgevoelige ruimten. Hierdoor is het beschermingsdoel van de maatregel - om de bewoners van deze gebieden te beschermen tegen geluidsoverlast - niet in geding. Het bouwproject is lager dan in de hoogtebeperking van Schiphol is aangegeven.

Conclusie: Het bouwproject vormt daardoor geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

Duurzaamheid en klimaat

In de ruimtelijke milieuvisie heeft de gemeente haar ambitie t.a.v. duurzame ruimtelijke ontwikkeling verwoord. De gemeente streeft er naar op termijn een klimaat neutrale gemeente te worden. Zij wil dit bevorderen door duurzaam bouwen te stimuleren.

Uit de aangeleverde informatie blijkt dat het project geen aspecten in zich heeft om onderzoek naar duurzaamheid te eisen

Lichthinder

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

Het aspect lichthinder – niet zijnde een onderdeel van een milieumelding in het kader van het activiteitenbesluit is bij dit project niet aan de orde en vormt derhalve geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

Geregistreerde milieuklachten

De gemeente Zaanstad houdt o.a. de klachten bij van de burgers die over milieu of milieugerelateerde ruimtelijke ontwikkelingen gaan. Bij sommige ruimtelijke ontwikkelingen die door de vakgroep Ruimtelijk Milieu worden beoordeeld kan het van belang zijn te weten of er klachten over het Milieu of de ruimtelijke ordening zijn. In dergelijke gevallen, waarbij het klachtenaspect van belang kan zijn bij een beoordeling van een goede ruimtelijke wordt het klachtenregister geraadpleegd.

Het project heeft geen aspecten in zich die aanleiding geven het klachtenregister te raadplegen. Voor het aspect milieuklachten vormt het bouwproject geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

Milieueffectrapportage (MER)

De Wet milieubeheer kent een aantal regels waaraan getoetst wordt of een milieueffectrapportage een verplicht onderdeel is van een bouwproject.

Voor dit bouwproject is geen onderzoek nodig in het kader van de MER omdat het plan onder de drempelwaarde D van artikel 2 lid 5 Besluit m.e.r. valt en de daaruit voortvloeiende activiteit qua omvang te klein is. Het milieuaspect van de 'MER' vormt geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

Bodem

De grond op de locatie is gemiddeld matig tot sterk verontreinigd met zware metalen. Voor de aanvraag omgevingsvergunning is een bodemgeschiktheidsverklaring afgegeven. Wat de bodem betreft zijn er geen belemmeringen voor de afgifte van de omgevingsvergunning, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Er dient rekening te worden gehouden met het feit dat verontreinigde grond die vrijkomt niet zonder meer overal herbruikbaar is. Geadviseerd wordt om met een gesloten grondbalans te werken. Dit houdt in dat vrijkomende grond binnen het eigen terrein wordt verwerkt.
2. Als grondverzet in de sterke verontreiniging plaatsvindt waarbij grond wordt afgevoerd, vallen deze werkzaamheden onder het BUS-besluit.
3. Eventueel vrijkomende verontreinigde grond dient te worden afgevoerd naar een hiervoor erkende verwerker.
4. Bewijzen van correcte verwerking van de afgevoerde grond, bijvoorbeeld in de vorm van stortingsbonnen, dient u binnen drie maanden na afloop van de grondwerkzaamheden te overleggen bij de afdeling Milieu- en Gebruikstoezicht van het domein Dienstverlening en Veiligheid (tel: (075) - 681 64 66).
5. De aanvang van de werkzaamheden dient vooraf te worden gemeld bij de afdeling Milieu- en Gebruikstoezicht van het domein Dienstverlening en Veiligheid (tel: (075) - 681 64 66).

Conclusie:

Uit de beoordeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning is geconcludeerd dat op het project zonder voorwaarden positief wordt geadviseerd.

§ 9. Monumenten en archeologie

Op basis van het bestemmingsplan valt het bouwplan niet in een gebied van archeologische waarde binnen een gebied van archeologische waarde in de Archeologienota Zaanstad 2009. De betreffende panden zijn niet aangewezen als monument.

§ 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 is namelijk geen aangewezen bouwplan op grond van artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening.

§ 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 8.18 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 de Bro is voorgeschreven

Provincie

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

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

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

Rijk

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

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 wordt contact opgenomen met het hoogheemraadschap. In het onderhavige geval is dit niet aan de orde.

§ 12. Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden

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.

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

De aanvraag voor het wijzigen van de west- en zuidgevel van het pand, het herindelen van een bestaand kantoor, het gebruik van een deel van het gebouw als categorie 3.2 bedrijf en de aanleg van 5 parkeerplaatsen op de locatie Provincialeweg 196 en de bouw van een opslag(hal) met een oppervlakte van 650 m2 gebouwd op de locatie Provincialeweg 200 te Zaandam voor het bedrijf -drukkerij Goglio North Europe BV- 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

Met uitzondering van artikel 4, lid 5, onder g, van de voorschriften en de aanduiding "op" in het bestemmingsplan CAS op de plankaart, goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland, 20 februari 2007, nummer 2007/6405

Het bestemmingsplan is, voor zover goedgekeurd, tgv. de uitspraak van Afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State van 7 mei 2004, nr 20C702354/1 onherroepelijk niet uitsondering van:

- a. het plandeel met de bestemming "Bedrijfsdoelgebieden (B)" ter plaatse van de Mauritsstraat 4, 6, en 8;
- b. het plandeel met de bestemming "Uit te werken woonsfeer (UW)" met de aanduiding "B1";
- c. het plandeel met de bestemming "Park (P)" ter plaatse van de omgeving van molen De Held Jozus.

bladindeeling plangebied



BLAD 1

Goedgekeurd bij besluit van leden of:
Heeren,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

voorzitter
H.C.J.L. Borghouts

provinciesecretaris
H.W.M. Oppenhus de Jong

BESTEMMINGSPLAN

INVERDAN

Dienst Wijken - Ruimte, Wonen en Milieu

Railpoint Office

Ebbehout 31

Postbus 2000

Tel. (0500) 2352352

1587 EA Zaandam

1586 BA Zaandam

Faxnr. (075) 6592489

Vastgesteld door de Raad der Gemeente Zaandam

28-10-2006

Voorzitter
Raadsgriffier

Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

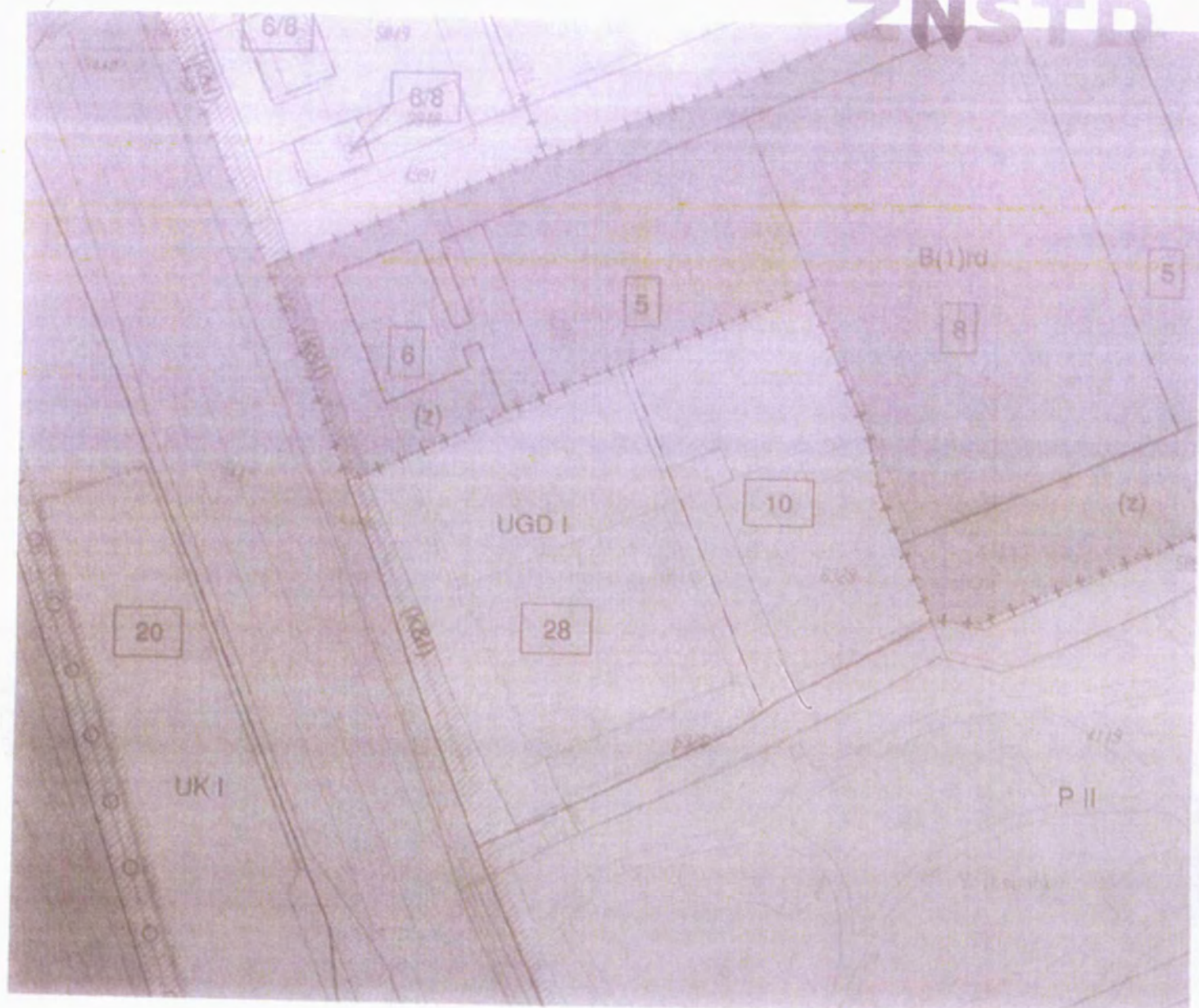
28-10-2006

scheel
reg.nr. 1000
STED 1020

get. FR d.d. 19 juni 2005
gev. FR d.d. 26 juli 2005

Zaandam

ZNSTD



Artikel 15 Bedrijfsdoeleinden (B)**Doeleindenomschrijving**

- 1 De gronden op de kaart aangewezen voor Bedrijfsdoeleinden (B) zijn bestemd voor:

- a bedrijven die hierna zijn aangegeven bij de aanduiding die op de plankaart in het desbetreffende bestemmingsvlak voorkomt:

aanduiding	bedrijven die in de bijlage Lijst van Bedrijfstypen zijn aangemerkt als
(1)	Categorie 1
(2)	Categorie 1 of 2
ab	Categorie 1 en autobedrijf in categorie 2 (SBI 501, 502)
bs	Categorie 1 en benzinestation zonder LPG in categorie 2 (SBI 505)
ma	Categorie 1 en machine- en apparatenbouw in ten hoogste categorie 3.2 (SBI 29)
mb	Categorie 1 en metaalbewerkingsbedrijf in ten hoogste categorie 3.2 (SBI 281 en 284)
rd	Categorie 1 en rotatiedrukbedrijf in categorie 3.2 (SBI 2222)

- b. bijbehorende parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen.

Medebestemmingen

- 2 Daar waar de gronden op de plankaart:
- a. zijn voorzien van de aanduiding (k&l) kabels en leidingen, zijn de gronden mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van kabels en leidingen;
- b. mede zijn bestemd voor Archeologisch waardevol gebied als bedoeld in artikel 27, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van de voor die bestemming geldende bepalingen.

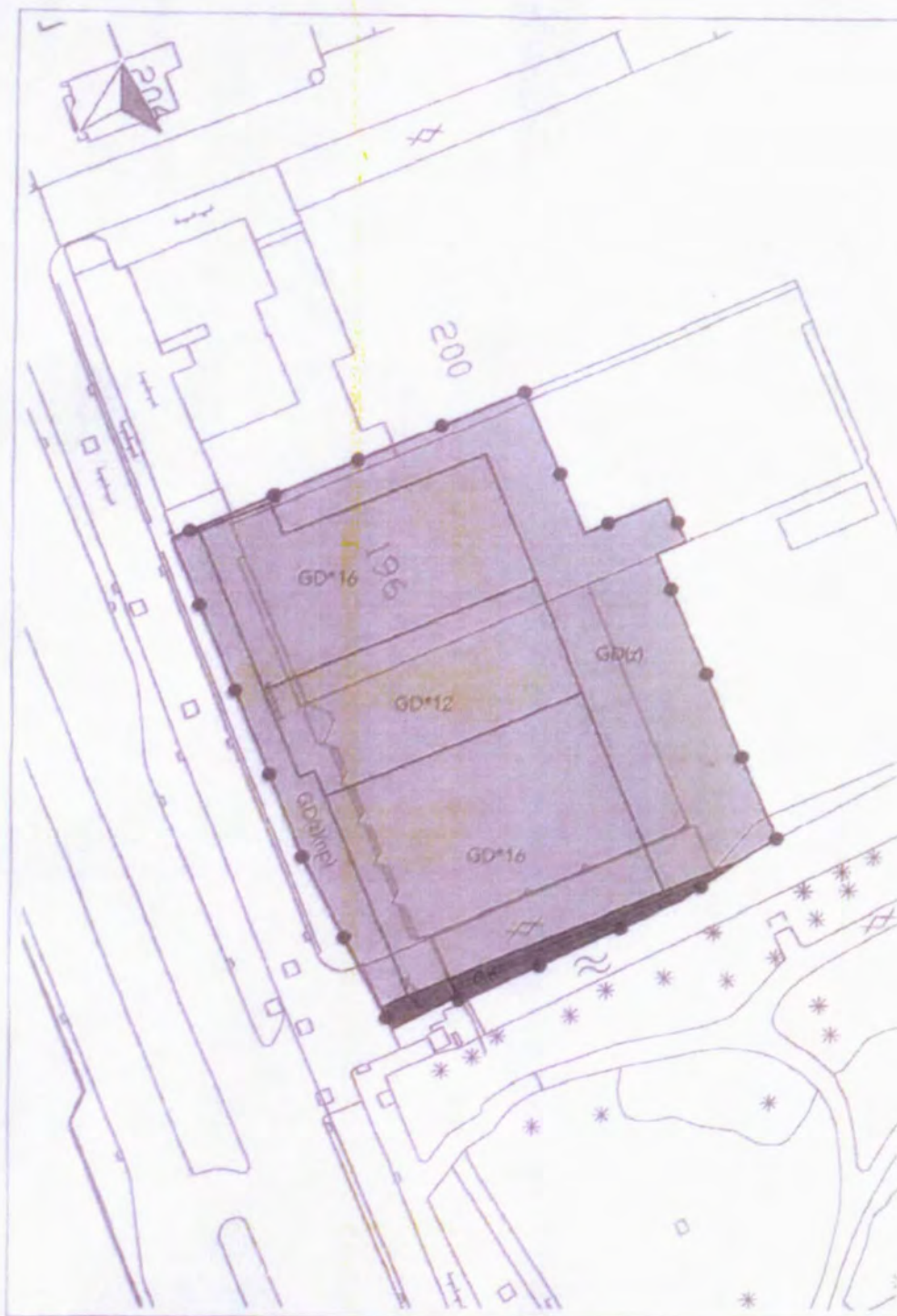
Bouwvoorschriften

3. Op deze gronden mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.
4. Voor het bouwen als bedoeld in lid 3, gelden de volgende bepalingen:
- a. gebouwen mogen niet worden gebouwd op het deel van het bestemmingsvlak waarin op de plankaart de aanduiding (z) zonder gebouwen staat;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan is aangegeven op de plankaart;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer zijn dan als volgt is aangegeven:
- | | |
|--|-------|
| - erf- en terreinafscheidingen | 2 m, |
| - antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes | 15 m, |
| - kunstobjecten | 6 m, |
| - overige bouwwerken, geen gebouw zijnde | 3 m; |

- d. daar waar op grond van het bepaalde in lid 2 de gronden mede bestemd zijn voor kabels en leidingen, mag tot een hoogte van 2 m niet worden gebouwd.

Wijzigingsbevoegdheid

5. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met toepassing van het gestelde in artikel 32 de bestemming van gronden gelegen binnen de op de plankaart opgenomen aanduiding wijzigingsbevoegdheid wijzigen in de bestemming Uit te werken gemengde doeleinden (UGD) met dien verstande dat voor die gewijzigde bestemming het bepaalde in artikel 4 van toepassing is en:
- a. voor het bestemmingsvlak, grenzend aan de bestemmingsvlakken UW I en UGD I:
- 1° de bouwhoogte van gebouwen langs de Provincialeweg tot een afstand van 46 m van die weg ten hoogste 28 m mag zijn, een en ander in aansluiting op dezelfde maximale bouwhoogte ter plaatse in genoemde aangrenzende bestemmingsvlakken;
 - 2° tot een afstand van 13 m van de oostelijke bestemmingsgrens geen gebouwen mogen worden gebouwd;
 - 3° de bouwhoogte van gebouwen voor het overige deel van het bestemmingsvlak ten hoogste 10 m mag zijn;
- b. voor het bestemmingsvlak, grenzend aan het bestemmingsvlak UGD II:
- 1° tot een afstand van 13 m van de grens tussen de bestemmingen Verblijfsdoeleinden en Water aan de oostzijde van het bestemmingsvlak geen gebouwen mogen worden gebouwd;
 - 2° tot een afstand van 10 m van de grens tussen de bestemmingen Wonen en Erven aan de zuidzijde van het bestemmingsvlak geen gebouwen mogen worden gebouwd;
 - 3° de bouwhoogte van gebouwen voor het overige deel van het bestemmingsvlak ten hoogste 10 m mag zijn.



Renvooi

Bestemmingen

- GD gemengde doeleinden
- GR groenvoorzieningen

Aanduidingen

- 50 topografische gegevens
- plangrens
- bestemmingsgrens
- . * 7 regeling maximale bouwhoogte plat dak
- . (z) zonder gebouwen
- . (np) niet parkeren

Bestemmingsaanduidingen

21 JULI 2008
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
namens de z.

UITWERKINGSPLAN Overtuinen Strip F

Dienst Wijken - Sector Ruimte en Milieu

Railpoint Office

Ebbehout 31
Postbus 2000
Tel. (0900) 2352332

1507 EA Zaandam
1500 GA Zaandam
Faxnr. (075) 6552400

Vastgesteld burgemeester en wethouders der Gemeente Zaanstad

20... Nr. ...

Burgemeester

Gemeente Secretaris

Goedgekeurd door Ged. Staten van Noord-Holland

20... Nr. ...

school : 1 : 500
reg.nr. : STED 3750

get. F.R. d.d. nov 2007
gew. F.R. d.d. apr 2008

Zaanstad

Artikel 4 Groenvoorzieningen (GR)

Doelendomschrijving

- 1 De gronden op de plankaart aangewezen voor Groenvoorzieningen zijn bestemd voor:
- a. hermen,
 - b. plantsoenen,
 - c. waterpartijen,
 - d. speeltoestellen,
 - e. kunstobjecten,
 - f. fiets- en voetpaden.

Bouwvoorschriften

- 2 Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.
- 3 Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, geldt dat de hoogte c.q. goot- of boeihoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 5 "Hoogteaanduidingen".

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik

Artikel 3 Gemengde doeleinden (GD)

Doeleindenomschrijving

- 1 De gronden op de plankaart aangewezen voor Gemengde Doeleinden zijn bestemd voor:
 - a bedrijven die vallen in categorie 1 van de bijlage Lijst van Bedrijfstypen,
 - b kantoren
 - c baliefuncties;
 - d maatschappelijke voorzieningen;
 - e hotels,
 - f overige horeca-inrichtingen die vallen in categorie 1 en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten,
 - g verkeers- en verblijfsdoeleinden als bedoeld in respectievelijk artikel 22 en 23 van het bestemmingsplan 'Inverdan' waaronder:
 - al dan niet gebouwde, aan de hierboven genoemde functies ten dienste staande parkeervoorzieningen,
 - doorgaande fietsroutes,
 - h groenvoorzieningen;
 - i water.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden:
 - a. Mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.
 - b. Mag de bouwhoogte, respectievelijk de goot- en bouwhoogte van bebouwing niet hoger zijn dan op de plankaart is aangegeven, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer mag zijn dan als volgt is aangegeven:
 - erf- en terreinafscheidingen 2 m,
 - antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes 15 m,
 - overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 3 m;
 - c. Kunnen maatschappelijke voorzieningen slechts worden gerealiseerd met een dove gevel aan de zijde van de Provincialeweg.

Parkeren op eigen erf

4. Onverlet overige bepalingen in dit plan dient bij de bestemmingen genoemd in het eerste lid onder a tot en met f het parkeren op hetzelfde bouwperceel opgevangen te worden.

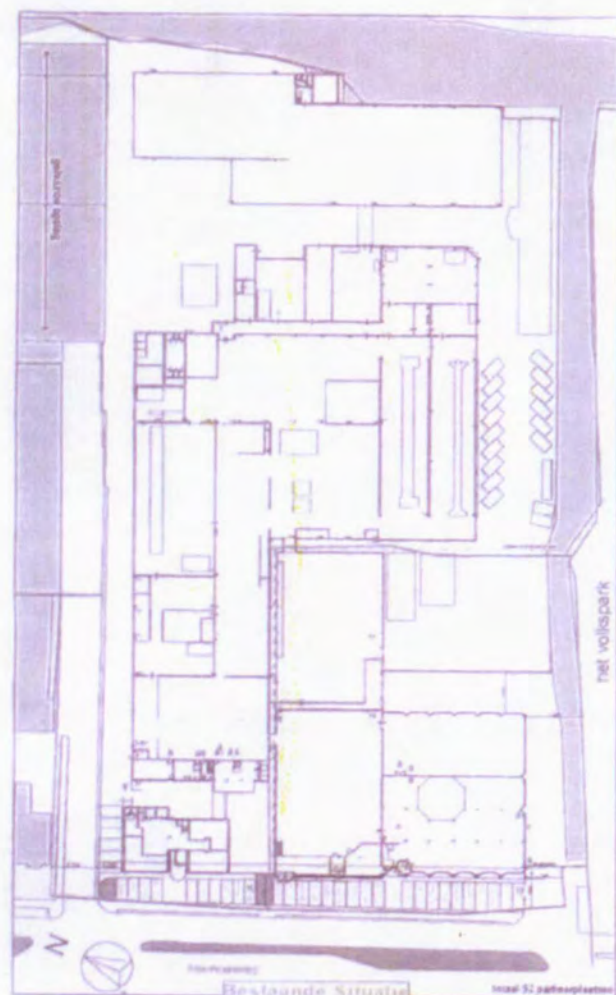
Aanduiding

5. Waar op de plankaart de aanduiding (z) is gegeven, zijn geen gebouwen en bouwwerken toegestaan.
6. Waar op de plankaart de aanduiding (np) is gegeven, is het verboden om voertuigen te parkeren. Daaronder is niet begrepen het laden en lossen.

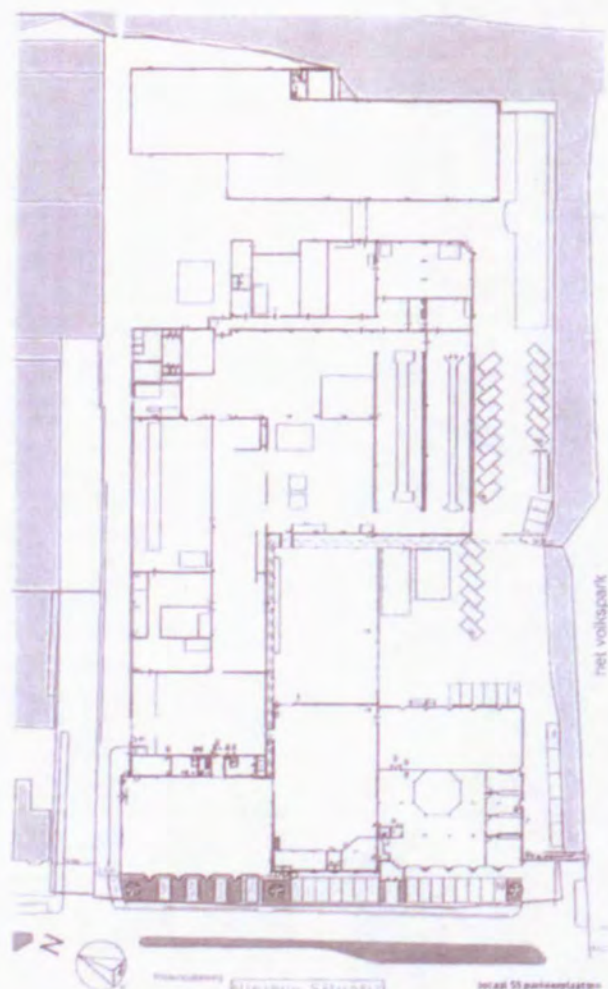
Gebruiksverbod

7. Het is verboden om deze gronden te gebruiken in strijd met de doeleindenomschrijving. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het parkeren van voertuigen daar waar dat niet is toegestaan.

Bijlage 2: Nieuwe situatie



parkeren
 erfgeno
 bebouwing
 water



parkeren
 erfgeno
 bebouwing
 water

verandering = een gedeelte systeem (huid) en hoofdruimte
 (plan + g) Huid wordt (als bestaand) afgevoerd naar de doel. hoofdruimte
 wordt afgevoerd naar ondergrondse (de verandering)



Veranderende situatie	
Situatietekening Bestand 5 floor	
Locatie: [location] Project: [project] Datum: [date] Schaal: [scale]	GOGGIO Projecten bv
Tekening: [drawing] Tekening: [drawing]	Tekening: [drawing] Tekening: [drawing]

