

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 bouwen van een woonhuis op de locatie Zeilenmakersstraat (kavel A) te Westzaan

Dossiernummer: O20121284

*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W nr. BV ...0201.21284*

04 DEC. 2013

Sector Omgevingsvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht
juli 2013

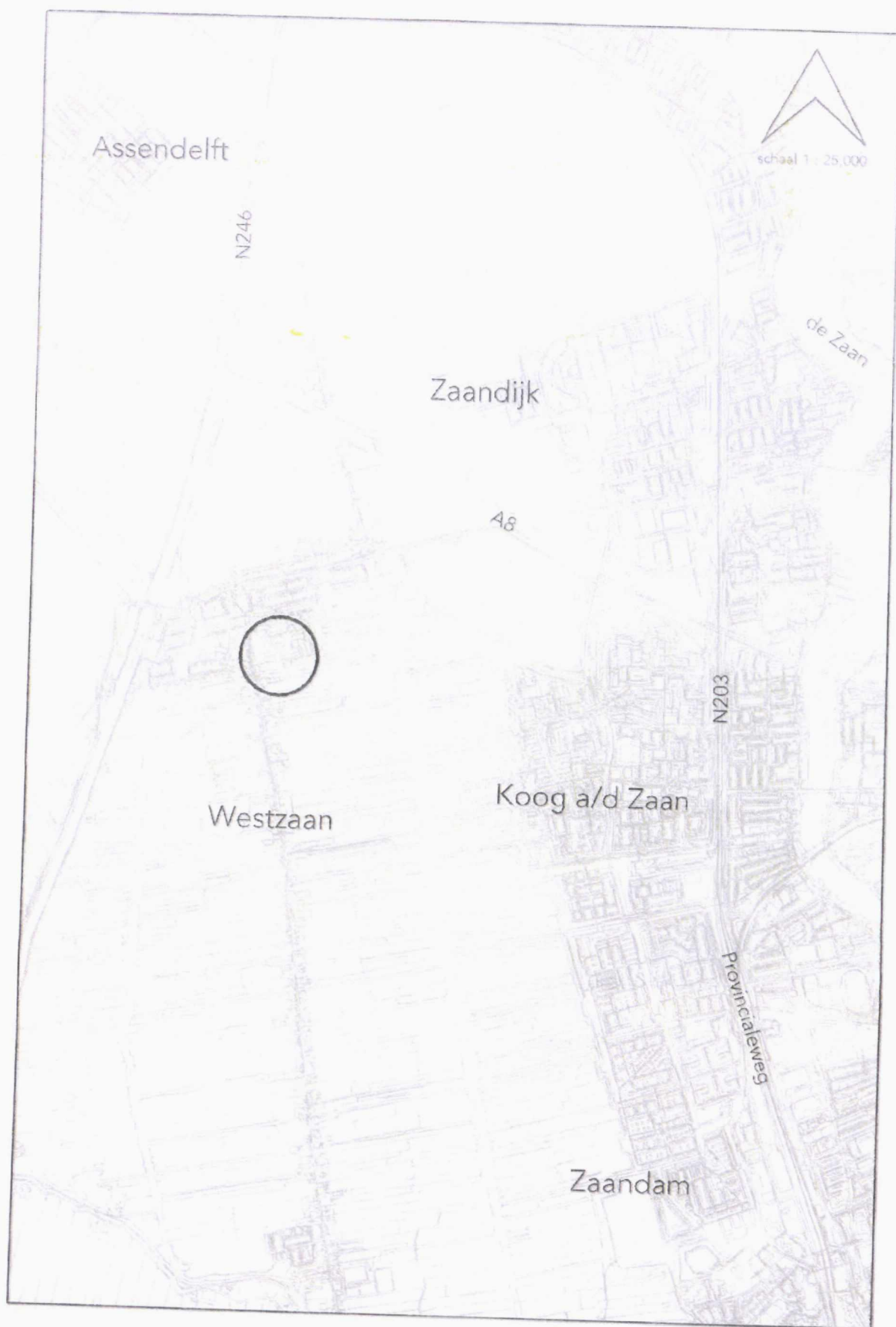
De Secretaris

**OMGEVINGS
VERGUNNING**

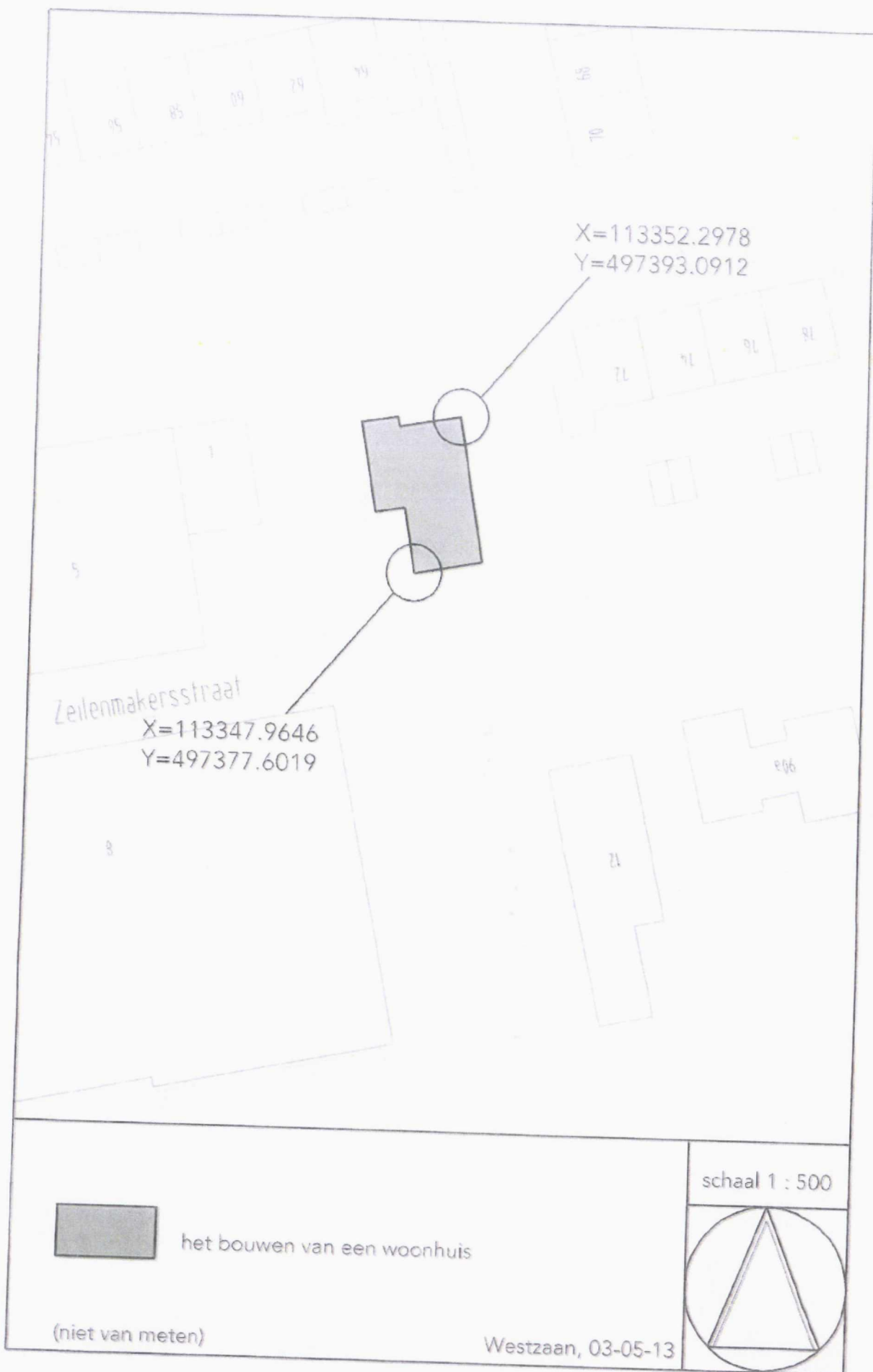
INHOUDSOPGAVE

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	6
§ 4. Ruimtelijke aspecten	7
§ 5. Maatschappelijk draagvlak van het project	9
§ 6. Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	10
§ 7. Watertoets	11
§ 8. Milieuaspecten	11
§ 9. Monumenten en archeologie	16
§ 10. Grondexploitatie	16
§ 11. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	16
§ 12. Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden	17
§ 13. Uitvoerbaarheid	17
§ 14. Conclusie	17
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	18
Bijlage 2: Nieuwe situatie	19

Overzichtskaart plangebied en omgeving



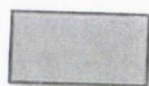
Ligging plangebied in omgeving



X=113352.2978
Y=497393.0912

Zeilenmakersstraat

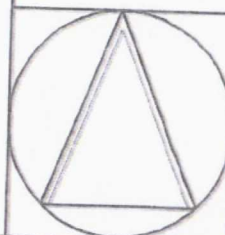
X=113347.9646
Y=497377.6019



het bouwen van een woonhuis

(niet van meten)

schaal 1 : 500



Westzaan, 03-05-13

ZNSTD

§ 1. Inleiding.

Omschrijving van het project

De aanvraag betreft het realiseren van een woning in 1 laag met dwarskap op een gesplitst perceel (kadastraal bekend Westzaan, nr. 3784, sectie B) naast de bestaande woning op Zeilenmakersstraat 7. Het betreft een woning met een breedte van 7m, een diepte van 12m, een goothoogte van 4,4m en een nokhoogte van 9,2m. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een aanbouw in 1 laag met plat dak over de volledige breedte van de achtergevel en met een diepte van 2,5m. Aan de linkerzijde beschikt de woning, op een afstand van 3,75m vanaf de voorgevelrooilijn, over een aanbouw in 1 laag aankappend aan het hoofdvolume met een breedte van zo'n 3m en een diepte van zo'n 12m. Het hoofdvolume beschikt over een dakkapel in elk zijdakvlak. Deze is opgetrokken uit de goot en aankappend aan het hoofdvolume.

§ 2. Bevoegd gezag en procedure

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

Het onderhavige project is getoetst aan het bestemmingplan.

Bestemmingsplan

Het betreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Kerkbuurt Westzaan' geldt en heeft hierin de bestemming 'Tuin' ex artikel 8 van de regels behorende bij het bestemmingsplan. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn - voor zover van toepassing - bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen
- b. wonen slechts voor zover dit plaatsvindt binnen de bijbehorende bouwwerken in de vorm van een erker en voor zover gebouwd aan en ten behoeve van het hoofdgebouw en op de aangrenzende gronden met de bestemming Wonen

Het bouwplan is in strijd met deze bestemming omdat de gronden niet worden bebouwd ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw, zijnde Zeilenmakersstraat 7. Het nieuw te bouwen vrijstaande woonhuis is in feite een tweede woning op het perceel Zeilenmakersstraat 7 en wordt buiten het bebouwingsvlak gebouwd.

Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' ex artikel 17. Hiern wordt bepaald dat de gronden met deze bestemming mede bestemd zijn voor het behoud en herstel en de uitbouw van de in de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

Binnen deze dubbelbestemming, geldt in aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en), voor het bouwen van gebouwen binnen een bouwvlak een aantal regels. Het bouwplan wordt niet in een bestaand bouwvlak gebouwd zodat deze regels niet van toepassing zijn.

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

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 2.12, 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.

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 derhalve is daarvoor geen verklaring van geen bedenkingen benodigd.

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 beheerverordeningen.

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 recreatiedoelstellingen en het algemeen belang, mits andere belangen zich niet tegen deze plannen verzetten.
2. De gemeente werkt mee met (bouw)plannen waarvoor de aanvrager in het verleden met een omschreven doel grond van de gemeente heeft afgenomen, de planologische regeling nog niet aan dit doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen die doelstelling.
3. De gemeente kan, ten behoeve van het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing, van de aanvrager verlangen dat hij of zij daar gegevens toe aanlevert of kan hiervoor geheel of gedeeltelijk kosten in rekening brengen bij de aanvrager. De gemeente behoudt zich het recht voor om haar medewerking aan het desbetreffende besluit tot afwijking van bestemmingsplan of beheersverordening alsnog te weigeren, indien een aanvrager verzuimt de gevraagde gegevens aan te leveren.

Het onderhavige bouwplan past in de beleidsregel onder punt 1, aangezien hier sprake is van woningbouw. Het gevraagde is overigens niet in strijd met gemeentelijk beleid.

§ 4. Ruimtelijke aspecten

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

• Rijksbeleid

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

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

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

Het project is niet in strijd met de hierboven vermelde rijksuitgangspunten.

- Provinciale ruimtelijke verordening

Provinciale Staten stellen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de provincie een of meer structuurvisies vast. Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Provinciale Structuurvisie 2040 en de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (hierna: PRVS) vastgesteld waarin het provinciale beleid en de provinciale belangen nader geconcretiseerd zijn. 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^e, 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 Zaanst' vastgesteld die op 10 oktober 2012 in werking is getreden.

In de ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaanst' 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. Dit profiel wordt gekenmerkt door het historisch besef van de stad en de wens om de dorpen dorps te houden. De bebouwingsdichtheid varieert tussen de 30 en 50 woningen per hectare. De dorpen en de linten vormen een ruimtelijke eenheid maar zijn ondanks de verwevenheid nog duidelijk afzonderlijk herkenbaar. Bovendien zijn de buurten overzichtelijke kleine eenheden en liggen ze onder de invloedssfeer van de linten. Deze buurten maken deel uit van dit profiel. Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

- Bestemmingplan (zie paragraaf 2)

§ 5. Maatschappelijk draagvlak van het project

Er worden maatschappelijk gezien geen negatieve effecten van het project verwacht. Het bestaande perceel wordt gesplitst en er wordt een woning aan toegevoegd. Deze extra woning wordt aan de oost- en westzijde ingesloten door percelen met een bedrijfsbestemming, waarvoor in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen' is opgenomen. Aan de noord- en oostzijde is het perceel omringd met een sloot. Mede gezien de locatie in de directe omgeving heeft de toevoeging van een extra woning ruimtelijk gezien voor de omgeving relatief weinig impact.

§ 6. Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

De Zeilenmakersstraat maakt deel uit van de historische kern van Westzaan rond de Kerkbuurt. Door verdichting en een beperkte uitbouw van het bebouwingslint heeft een zekere kernvorming plaatsgevonden.

De bebouwing vertoont een monumentale rijkdom. Aan het historische dorp zijn vanaf circa 1960 enkele woonbuurten toegevoegd. Het kleinschalige karakter van het dorp is daarbij behouden gebleven.

Bouwmassa en functie gerelateerd aan omgeving

De locatie betreft een bedrijfsterrein rond de haaks op het bebouwingslint van de Kerkbuurt staande Zeilenmakersstraat te Westzaan. Door een initiatiefnemer zijn plannen gemaakt om het gebied te herontwikkelen naar woningbouw. Om hiertoe te komen zijn door de gemeente ruimtelijke uitgangspunten opgesteld en zijn de plannen in meerdere overleggen tussen gemeente en initiatiefnemer uitgewerkt. Dit heeft geleid tot een totaalplan voor een gefaseerde herontwikkeling van het gebied aan weerszijden van de Zeilenmakersstraat. Het totaalplan is in het bestemmingsplan middels een drietal wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

De Zeilenmakersstraat bestaat in de huidige situatie uit een menging van woningen en overwegend bedrijfsbebouwing. Het totaalplan bestaat uit het realiseren van een combinatie van vrijstaande en twee-onder-éénkap woningen die aan twee zijden van het pad worden gerealiseerd. Hierbij wordt met schaal van de bebouwing en plek op de kavel aangesloten op de omringende (woon)omgeving.

De aanvraag betreft het realiseren van een woning in 1 laag met dwarskap op een kavel (A) aan de Zeilenmakersstraat. Het betreft een woning met een breedte van 7m, een diepte van 12m, een goothoogte van 4,4m en een nokhoogte van 9,2m. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een aanbouw in 1 laag met plat dak over de volledige breedte van de achtergevel en met een diepte van 2,5m.

Aan de linkerzijde beschikt de woning, op een afstand van 3,75m vanaf de voorgevelrooilijn, over een aanbouw in 1 laag aankappend aan het hoofdvolume met een breedte van zo'n 3m en een diepte van zo'n 12m.

Het hoofdvolume beschikt over een dakkapel in elk zijdakvlak. Deze is opgetrokken uit de goot en aankappend aan het hoofdvolume.

Het plan is in overeenstemming met de uitgangspunten van het totaalplan.

Kwaliteitsverbetering voor de omgeving

Het bouwplan levert een bijdrage aan de gewenste transformatie naar woningbouw van de Zeilenmakersstraat.

Verkeersontsluiting

De verkeersontsluiting blijft ongewijzigd.

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'.

Het betreft nieuwbouw van een vrijstaande woning in de categorie duur. Hiervoor geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Op de tekening 'situatie – bestaand en nieuw, laatst gewijzigd 8 april 2013' behorende bij de omgevingsvergunning zijn 2 parkeerplaatsen ingetekend op het eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de parkeereis.

Welstandsnofa Zaanstad

De Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Zaanstad, heeft op 15 januari 2013 een positief

advies afgegeven over het bouwplan. Het plan is beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria 7C ((Westzaan uitbreidingen)+object 2, eenvoudige Zaanse huizen) en voldoet, naar de mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand.

Het advies van de commissie luidt:

De aanvraag betreft de nieuwbouw van een vrijstaande woning op een kavet, een hoeklocatie. Nu de rest van de ontwikkeling is ingezet wordt duidelijk dat deze woning aansluit bij het architectuurbeeld in deze omgeving. De woning is uitgewerkt in de Zaanse traditie, hout en paars, rood metselwerk, zwarte dakpannen. 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.

Voor de bouw van het woonhuis hoeven geen sloten worden verlegd of gedempt. De onderhoudssituatie van de watergangen wijzigt niet. Nabij de woning ligt geen waterkering of dijk. De toename van het verhard oppervlak is minimaal en zal het peilbeheer van het oppervlaktewater niet beïnvloeden. De bouw van de woning beïnvloedt de waterhuishouding dus niet.

Aangezien het perceel grenst aan een watergang is vereist om de dakafvoeren te laten lozen in deze watergang. In overleg met de eigenaren van naastgelegen percelen zal voorzien moeten worden in een aansluiting op het gemeentelijk riool.

§ 8. Milieuaspecten

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

Gemeentelijk (milieu)beleid

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

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

Onder milieubelaste woningen wordt verstaan: woningen die in een overmatig geluid- of geurbelaste omgeving liggen, almede woningen waar bewoners zich in een 'matig of onaanvaardbaar verantwoord leefklimaat' bevinden op basis van een 'goede ruimtelijke ordening'. Ook worden daaronder gerekend: bewoners die een matig leefklimaat ondervinden als gevolg van emissies van luchtverontreinigende stoffen of een hoog risico'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 het boekje 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten).

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.

Gebiedstypering

Het 'Zaans gebied' k.o.m. is een gebied met functiemenging uit de VNG handreiking.

Het betreft een gebied met sterke menging van wonen en werken.

Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn: stadcentra, dorpskernen, en winkelcentra, horecaconcentratiegebieden, Lint, Zaans-compact, zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en (delen van) woongebieden met kleinschalige cq. ambachtelijke bedrijvigheid.

De locatie van de voorgenomen bouw van een woning bevindt zich in een gebied waar menging van lichte functies van bedrijvigheid naast woningen gelegen kunnen zijn.

Er zijn licht milieubelastende inrichtingen in de nabije omgeving. De bedrijven die in de omgeving liggen zijn gesloten. Zij kunnen qua milieu categoriezwaarte zonder meer naast woningen gevestigd zijn zonder overlast te veroorzaken. De bouw van een woning op deze locatie kan zondermeer worden toegestaan.

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.

Het project is getoetst aan de Wet milieubeheer. Uit de toets over het geuraspect blijkt dat:

- het project geen geurstoffen emitteert die overlast kunnen geven aan in de buurt gelegen geurgevoelige objecten zoals woningen;
- het project is geurgevoelig, maar er wordt geen geuroverlast verwacht omdat er geen geuremitterende bedrijven in de nabijheid liggen.

Het milieuaspect geur hoeft geen nader onderzoek en kan voldoen aan de wettelijke normen. Voor dit project vormt het milieuaspect 'geur' geen belemmering voor de afgifte van een 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 (voorkeursgrenswaarden) uit de Wgh in acht genomen.

Geluid Wet geluidhinder

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

Het project is een geluidgevoelig object. Uit een akoestische analyse blijkt dat de geluidbelasting van omliggende bedrijven en wegen onder de voorkeursgrenswaarden van 48 dB voor wegverkeerslawaai en 50 dB(A) voor industrielawaai blijven en geen aanleiding geven voor een nader akoestisch onderzoek of het nemen van maatregelen, anders dan in de reguliere bouw gebruikelijk is. Voor dit project vormt het aspect van 'geluidhinder' geen belemmering voor de afgifte van een 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 draagt het project geen of niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor dit project vormt het milieuaspect van de luchtkwaliteit 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 in de nabijheid van het beschermde Natura 2000 gebied ligt. De beoogde woning is gelegen tussen en afgeschermd door bestaande bebouwing op circa 70 meter afstand van het begin van het Natura 2000 gebied. Er zijn gelet op de situering en de beperkte omvang van het project geen nadelige gevolgen van het project op de natuur te verwachten.

Ook heeft het project geen activiteiten in zich die een nadelige invloed kunnen hebben op het Natura 2000 gebied. 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 het geprojecteerd is op een locatie met kort gras dat regelmatig wordt bijgehouden. Het project blijft van de oever van het ten noorden en oosten gelegen zierwater. Het project verstoort daarmee geen beschermde dieren of planten.

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 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 locatie van het project ligt niet in het invloedsgebied van een van de hiervoor genoemde risicobronnen. Toetsing van dit milieuaspect is daarom niet aan de orde.

Voor dit project vormt het aspect van externe veiligheid geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning omdat het project niet binnen het invloedsgebied van een risicobron ligt.

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.

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.

Inzameling huishoudelijk afval

Uit de bijgeleverde informatie valt op te maken dat aangesloten kan worden op de voor die wijk reguliere inzamelingsmethode en er voldoende ruimte in het bouw- of aanlegplan is gereserveerd voor het manoeuvreren en legen van de afvalbakken en containers.

Voor dit project vormt het milieuaspect van 'een goede afvalinzameling' geen belemmering voor de afgifte van de 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. Een van de twee gebieden betreft een in het Luchthaven Indelingen besluit kleine strook die loopt over het zuiden van Assendelft, waarin beperkingen gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen als gevolg van het gevaar van incidenten met vliegtuigen. En een veel grotere contour die loopt over de landelijke en bebouwde gebieden van Assendelft, en Westzaan en een deel van de Achtersluispolder die ruimtelijke en bouwkundige beperkingen heeft opgelegd gekregen, is 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 buiten de contouren van de beperkingengebieden van Schiphol en is verder niet aan de orde. Voor dit project vormt voor het milieuaspect 'Beperkingengebied Luchthaven Schiphol' geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning omdat het daarbuiten ligt.

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.

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. Indien een bouwproject met 'groene hypotheek' gefinancierd wordt of indien de ontwikkelaar de meerkosten t.a.v. duurzaam bouwen doorberekend in de huur of anderszins, dan is klimaatneutraal bouwen goedkoper dan conventioneel bouwen en zijn de woonlasten van de bewoners lager dan in een conventionele woning.

Uit de aangeleverde informatie blijkt dat het project geen aspecten in zich heeft om onderzoek naar duurzaamheid te eisen. Wel heeft ieder project in potentie mogelijkheden tot duurzaam bouwen. Geadviseerd wordt de mogelijkheden van duurzame maatregelen te laten onderzoeken. Voor het project vormt het milieuaspect duurzaamheid en klimaat 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 afweging 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 omdat niet gebleken is dat er milieuklachten zijn.

Milieueffectrapportage (MER)

De Wet milieubeheer kent een aantal regels waaraan getoetst wordt, wanneer 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. Er is voor deze omgevingsvergunning derhalve geen MER noodzakelijk, ook geldt geen Mer-beoordelingsplicht.

Bodem

Op de bouwlocatie heeft een bodemsanering plaatsgevonden. De sanering heeft bestaan uit het aanbrengen van een signaleringsdoek met daarop lagen schone en licht verontreinigde grond. Achtereenvolgende zijn op het doek een laag van 0,2 meter categorie 1 grond, een laag van circa 0,4 meter schoon zand en een laag van circa 0,15 meter schone teelaarde opgebracht. Hiermee voldoet de leeflaag aan de minimale dikte van 0,5 m schone grond. Gelet op de toekomstige bestemming "wonen met tuin", zijn er geen actuele risico's voor de gezondheid van de gebruiker van het bouwwerk. De aangebrachte leeflaag dient in stand te worden gelaten. Voor dit perceel is een bodemgeschiktheidsverklaring afgegeven. In de bouwverordening van Zaanstad is aangegeven dat een onderzoeksrapport maximaal 2 tot 5 jaar oud mag zijn om te worden gebruikt voor een omgevingsvergunning. Deze termijn is ook van toepassing op de geldigheid van de bodemgeschiktheidsverklaring. Voor deze bodemgeschiktheidsverklaring verloopt de termijn vijf jaar nadat het evaluatiebesluit is opgesteld, zijnde 23 juli 2013. Deze verklaring mag echter worden verlengd. De termijn is derhalve met een periode van 2 jaar verlengd.

Conclusie:

De beoordeelde milieuaspecten vormen geen belemmering voor afgifte van de omgevingsvergunning.

§ 9. Monumenten en archeologie

De gronden van de percelen Zeilenmakerstraat 7 en 8 zijn gesaneerd. Het terrein van het bouwplan is voorzien van een saneringsdoek en een leeflaag van 56 tot 70 centimeter. Omdat hiermee de bodem is opgehoogd met minimaal 50 centimeter is het uitvoeren van een verkennend archeologisch onderzoek door middel van boringen niet noodzakelijk.

Bij het bouwen van de woning dient de leeflaag en het saneringsdoek intact te blijven. Dit zal door middel van een voorschrift in de vergunning worden gewaarborgd.

Beschermde dorpsgezicht

De nieuwbouwplannen aan de Zeilenmakersstraat in Westzaan vallen binnen het van rijkswege beschermde dorpsgezicht Westzaan. Dit beschermde dorpsgezicht is van nationale waarde vanwege de historische structuur van de Kerkbuurt, het daarop aansluitende deel van de J.J. Allanstraat in samenhang met de karakteristieke Zaanse bebouwing en de relatie tussen het dorp en het buitengebied. Deze waarden worden met de nieuwbouwplannen op kavel A niet aangetast. Uit de uitgebreide waardering voor de aanwijzing van het beschermde gezicht is enkel 'de afwisseling van woningen en bedrijven' een beschreven waarde die met de nieuwbouw mogelijk wordt aangetast. Deze functiewijziging is echter in het nieuwe bestemmingsplan door middel van een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waaraan een uitgebreide cultuurhistorische waardering ten grondslag heeft gelegen. De nieuwbouw, conform het nieuwe bestemmingsplan, past dan ook binnen de bescherming van het beschermde dorpsgezicht.

§ 10. Grondexploitatie

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

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

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

§ 11. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wabo wordt het toenmalige projectbesluit (oud artikel 3.10 Wro) in gewijzigde vorm in de Wabo opgenomen, onder artikel 2.12, lid 1 sub a 3°. In de procedurebepalingen artikel 6.18 Bro, 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 bouw van een vrijstaande woning op de locatie Zeilenmakersstraat (kavel A) 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

Artikel 8 Tuin

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tu aangevoten gronden zijn bestemd voor:

- tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- verken, slechts voor zover dit plaatsvindt binnen de bijbehorende bouwwerken in de vorm van een erker en voorbouw, gebouwd aan of in het beheer van het hoofdgebouw en op de aangrenzende gronden met de bestemming Wonen;
- een capriol ter plekke van de aanduiding, specifieke hovenaanwiding, capriol;
- overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

8.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 8.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- aan de voorzijde van het bijbehorende hoofdgebouw is een erker toegestaan;
- de breedte van de erker mag niet meer bedragen dan 65% van de breedte van de voorzijde van het bijbehorende hoofdgebouw;
- de voorzijde van de erker mag niet meer dan 50% van de diepte van de afsluiting tussen de voorzijde van het perceelsgrens bestaan en niet meer dan 1,5 meter voor de voorzijde van het bijbehorende hoofdgebouw zijn gelegen;
- de hoogte van de erker mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdiepingvloer van het bijbehorende hoofdgebouw + 0,30 meter;
- tenzij anderszins de voorzijde van de erker is toegestaan tot een maximum van de diepte van de bebouwing erker;
- de bouwhoogte van erkerconstructies mag niet meer dan 1 meter bedragen.

172 Bouwregels

- a. de situatie van de voorvechters heeft te worden behouden, zodat de als bijlage te voegende besluiten niet aan de rechter worden voorgelegd
- b. de feiten en oorzaken van de voorvechters te worden als bijlage te voegende Samenkomsten
- c. de toelichting betreffende de inhoud van de bijlagen van de feiten en oorzaken van de voorvechters te worden als bijlage te voegende Samenkomsten
- d. de feiten en oorzaken van de voorvechters te worden als bijlage te voegende Samenkomsten

7.3 Nedere eisen

[illegible]

- die Gewinnfunktion
- die Kostenfunktion
- die Produktionsfunktion
- die Nachfragefunktion
- die Angebotsfunktion

de heeft voort van de te gebruiken materialen

17.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

(7.4.1) *Algebra*[illegible]

- a. het afleggen, opheffen of opheffen van ginderen
- b. het aanleggen, inlaten van een inlaten
- c. het aanleggen, inlaten van een inlaten
- d. het aanleggen, inlaten van een inlaten
- e. het aanleggen, inlaten van een inlaten
- f. het aanleggen, inlaten van een inlaten
- g. het aanleggen, inlaten van een inlaten
- h. het aanleggen, inlaten van een inlaten
- i. het aanleggen, inlaten van een inlaten
- j. het aanleggen, inlaten van een inlaten
- k. het aanleggen, inlaten van een inlaten
- l. het aanleggen, inlaten van een inlaten
- m. het aanleggen, inlaten van een inlaten
- n. het aanleggen, inlaten van een inlaten
- o. het aanleggen, inlaten van een inlaten
- p. het aanleggen, inlaten van een inlaten
- q. het aanleggen, inlaten van een inlaten
- r. het aanleggen, inlaten van een inlaten
- s. het aanleggen, inlaten van een inlaten
- t. het aanleggen, inlaten van een inlaten
- u. het aanleggen, inlaten van een inlaten
- v. het aanleggen, inlaten van een inlaten
- w. het aanleggen, inlaten van een inlaten
- x. het aanleggen, inlaten van een inlaten
- y. het aanleggen, inlaten van een inlaten
- z. het aanleggen, inlaten van een inlaten

17.4.2 Uitzondering

het in lid 17.4. vervatte verzoek met een toepassing op werken, gebouwen, zijnde een of meer van de

- a. het heilige onderscheid van beliening
- b. reeds in uitvoering zijn of anderszins op de heiligen waakt; het jaar rechtsaards verslag
- c. niets mogen worden afgeleid tevens een voldoende vergoeding
- d. regelmatig zijn voor het aanpakken van steunverlening op het verplegen hulpverleningen

Die in fig. 27.4 getoonde vergelijking kan slechts worden verstaand indien, naast de aanverwachte afwijking, wordt rekening gehouden met de trechtering van de gegeven cultureel-historische en religieuze waarden van het gebied.

Bijlage 2: Nieuwe situatie

