

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 supermarkt en diverse winkels op de locatie Gibraltar 2 te Zaandam

O20130292

**OMGEVINGS
VERGUNNING**

Dossiernummer: O20130292

*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W nr. BV 020130292*

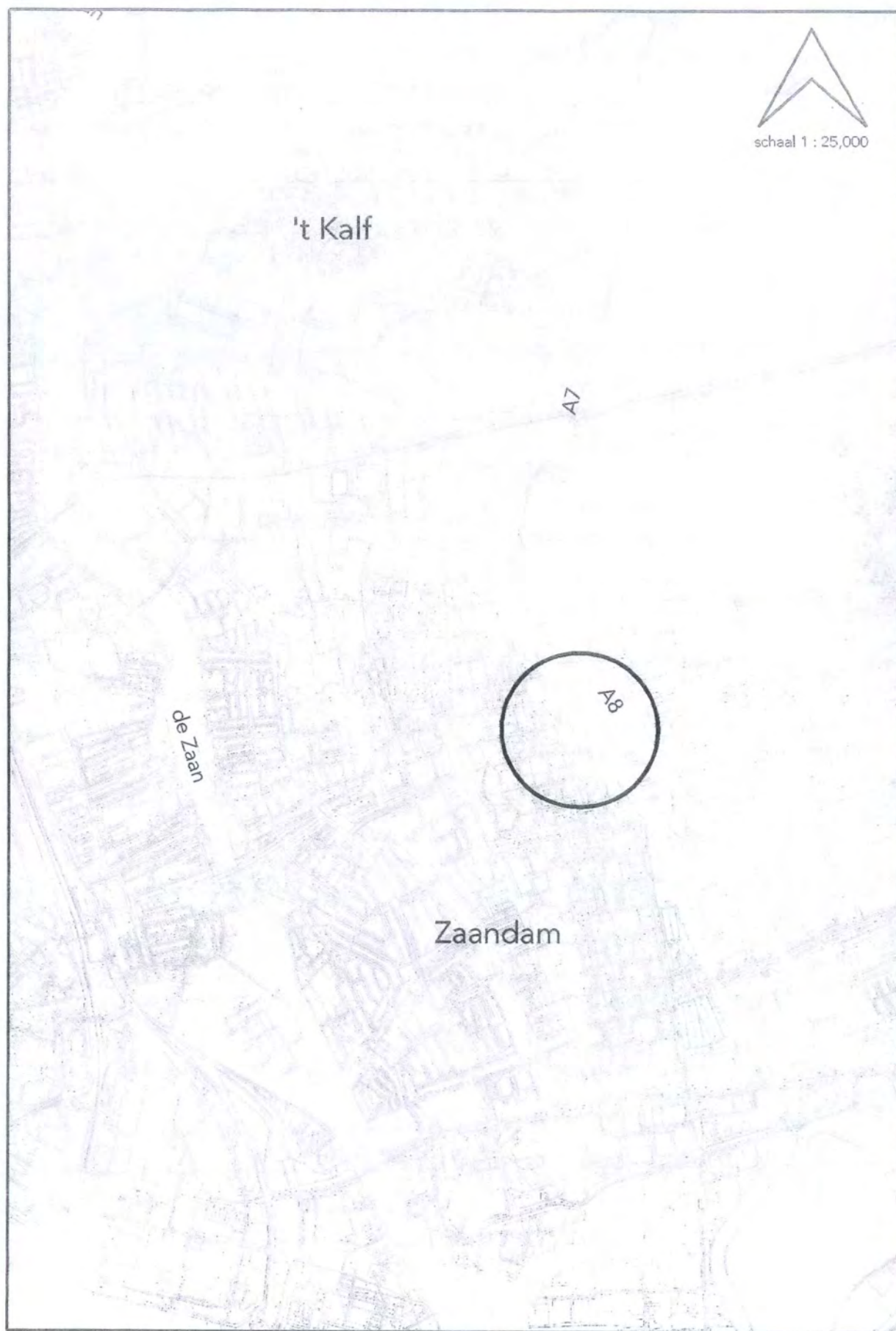
29 NOV. 2013

De Secretaris

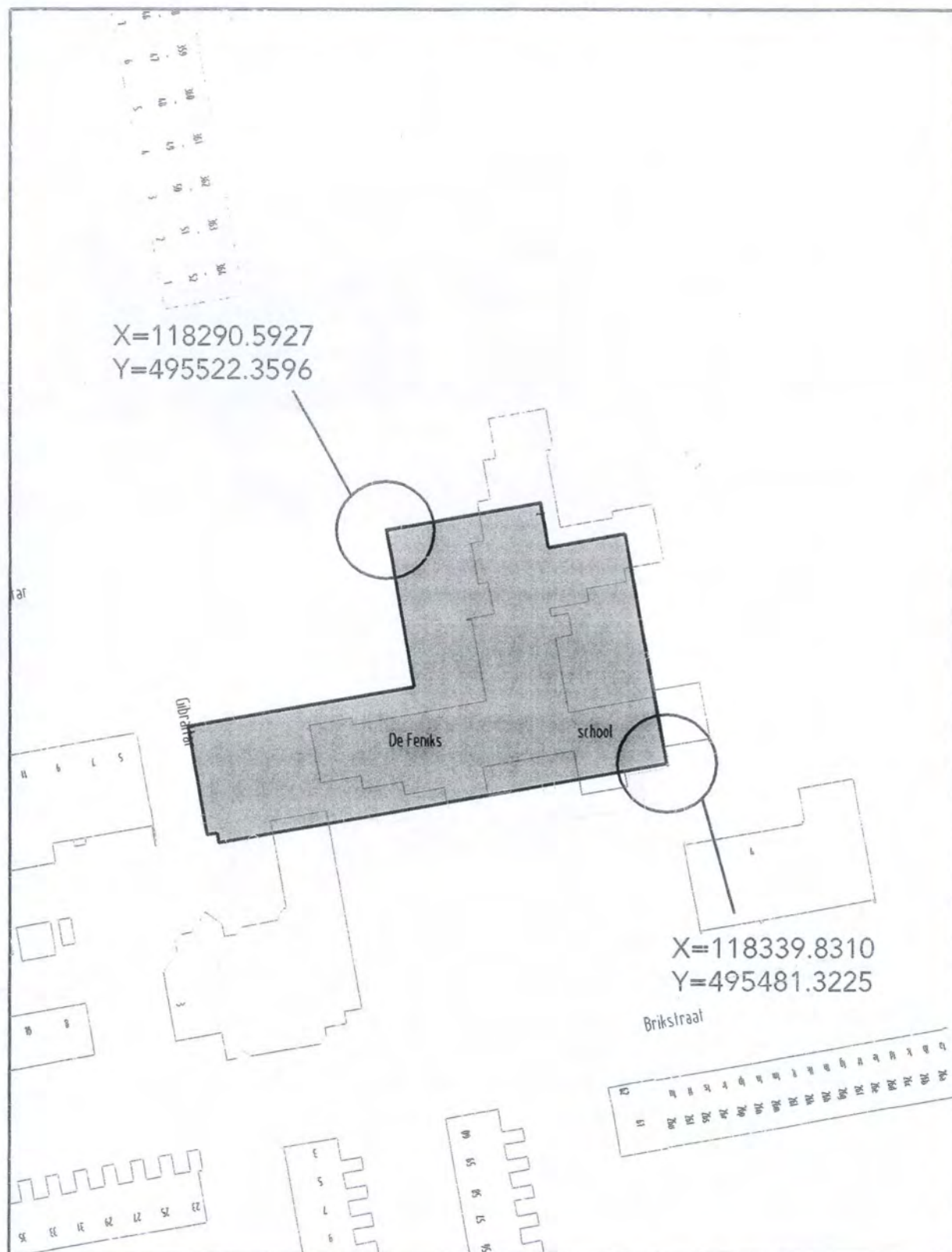
INHOUDSOPGAVE

Overzichtskaart plangebied en omgeving	3
Geometrische plaatsbepaling	4
§ 1. Inleiding	5
§ 2. Bevoegd gezag en procedure	5
§ 3. Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010 6	
§ 4. Ruimtelijke aspecten	7
§ 5. Maatschappelijk draagvlak van het project	9
§ 6. Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	9
§ 7. Watertoets	11
§ 8. Milieuaspecten	11
§ 9. Monumenten en archeologie	15
§ 10. Grondexploitatie	15
§ 11. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen.....	15
§ 12. Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden.....	16
§ 13. Uitvoerbaarheid	16
§ 14. Conclusie.....	16
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan.....	17
Bijlage 2: Nieuwe situatie	18
Bijlage 3: Parkeerberekening.....	19
Bijlage 4: Kaarten parkeersituatie.....	20

Overzichtskaart plangebied en omgeving



Ligging plangebied in omgeving



bouw supermarkt en diverse winkels

(niet van meten)

Zaandam, 10-09-13

schaal 1 : 1000



§ 1. Inleiding

Omschrijving van het project

Het project betreft het bouwen van een supermarkt en diverse winkels ter plaatse van een bestaande school op het adres Gibraltar 2 te Zaandam. Met onderhavig plan vindt een uitbreiding plaats van het reeds bestaande winkelcentrum.

§ 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 desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Peldersveld – Hoonseveld' geldt en heeft hierin de bestemmingen 'Maatschappelijke doeleinden (M*4), (Mcl*4) en M(z)' ex artikel 12, 'Verblijfsdoeleinden', ex artikel 18 en 'Groenvoorzieningen (GR)', ex artikel 16 van de planvoorschriften. Het bouwplan is hiermee in strijd.

De aanvraag betreft de bouw van een winkelcentrum, het kappen van 78 bomen, het aanleggen van parkeerplaatsen en in-/uitritten en het aanpassen van de openbare ruimte. Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Maatschappelijke doeleinden' zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. bijbehorende groen-, parkeer- en nutsvoorzieningen.

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Op de betreffende gronden wordt een supermarkt met winkels gebouwd en worden parkeerplaatsen aangelegd. Dit is in strijd met de doeleindenomschrijving.

Daarnaast bedraagt het maximale bebouwingspercentage binnen het bouwvlak M*4 40%. Binnen hetzelfde bebouwingsvlak wordt echter ook een school – aanvraag kenmerk O20130297 - gebouwd. Na realisering van de school en winkelcentrum is de totale bebouwingspercentage circa 53%.

Verder is het winkelcentrum gesitueerd op de bestemming "Verblijfsdoeleinden". Het winkelcentrum voldoet niet aan de doeleindenomschrijving. De gronden op de plankaart aangewezen voor Verblijfsdoeleinden zijn bestemd voor:

- a. buurtontsluitingswegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. bermen;
- d. parkeer- en groenvoorzieningen;
- e. waterpartijen;
- f. speeltoestellen.

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Een deel van het winkelcentrum - aan de Westkant - wordt op deze gronden gebouwd.

Het plan is verder in strijd met de bestemming "Groenvoorzieningen". De gronden op de plankaart aangewezen voor Groenvoorzieningen zijn bestemd voor:

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

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde

worden gebouwd.

Een deel van het winkelcentrum wordt op deze gronden gebouwd.

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 bestemmingsplan 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.

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, aangezien onderhavig bouwplan past in het vastgestelde Masterplan Gibraltar. Dat betekent dat door de raad automatisch een verklaring van geen bedenkingen is afgegeven voor dit bouwplan.

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 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 bedrijfsdoeleinden als bedoeld in de VNG- uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. 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 17 december 2012 hebben Provinciale Staten een 3^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 'Nieuw tuinstedelijk'. Hierover wordt in de structuurvisie het volgende gezegd:

"Het nieuw tuinstedelijke profiel is van toepassing op de meeste naoorlogse wijken met een woonprogramma dat voornamelijk uit laagbouw bestaat. Dit profiel wordt gekenmerkt door een gemiddelde dichtheid van 30-40 woningen per hectare. In deze mono functionele wijken zijn de voorzieningen geclusterd in winkelcentra. Verder is er nog enige ruimte voor wat geclusterde voorzieningen. Bij transformatie wordt ingezet op het verbinden van de wijkcentra door middel van de voorzieningen, verkeers- groen- en waterstructuur. Daarnaast is er een grotere differentiatie in dichtheden en woontypologieën gewenst. Hierbij wordt gedacht aan verdichting en gestapelde bouw in de nabijheid van de wijkcentra en bij de aansluiting op stations en/of het stadscentrum. Verdunnen op de overgangen naar het landelijke gebied is mogelijk. De wijken bestaan uit architectonisch samenhangende buurten die een grote mate van woningdifferentiatie kennen.

Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

Bestemmingsplan (zie paragraaf 2)

§ 5. Maatschappelijk draagvlak van het project

Onderhavige aanvraag hangt samen met de aanvraag om omgevingsvergunning voor de brede school aan de Brikstraat 6 (nr. O20130297). De samenhang is erin gelegen dat de bouwwerken naast elkaar zijn gelegen en dat voor beide bouwwerken gebruik wordt gemaakt van dezelfde openbare ruimte. Voor de buurtbewoners heeft op 5 maart 2013 een informatieavond plaatsgevonden en zijn zowel het ontwerp voor de uitbreiding van het winkelcentrum als de school besproken. De reacties tijdens deze avond waren voornamelijk lovend en positief. Enige zorg die geuit werd ging voornamelijk over de bestaande verkeerssituatie. Er zijn namelijk klachten over de expeditiestraat achter het bestaande winkelcentrum. Die route zou gebruikt worden voor sluipverkeer en er zou te hard gereden worden. In het inrichtingsplan voor het huidige project is hiermee rekening gehouden. Zo is er een verkeersbesluit genomen dat erin voorziet dat de straat alleen gebruikt kan worden voor eenrichtingsverkeer en mag het daarbij alleen om bestemmingsverkeer gaan. Daarnaast zal de straat zodanig worden ingericht dat het hard rijden zoveel mogelijk wordt belemmerd.

§ 6. Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

Gebiedsomschrijving

Het gebied Zaandam Zuidoost is het grootste woongebied van Zaanstad. Het gebied bestaat uit een aantal verschillende wijken en is gebouwd in verschillende tijdsbestekken. Voor het gebied als totaal is de Ontwikkelingsvisie Zaandam Zuidoost gemaakt.

Het winkelcentrum Gibraltar is gelegen in de wijk Peldersveld die onderdeel uitmaakt van het gebied Zaandam Zuidoost. Voor het gebied rond Gibraltar is een Masterplan gemaakt. Dit plan omvat een uitbreiding van het winkelcentrum met woningen, vervangende nieuwbouw voor de basisschool en uitbreiding van het paramedische centrum.

Het plangebied van dit masterplan wordt begrensd door de Brigantijnstraat aan de noordzijde, de Brikstraat aan de zuidzijde, De Watering aan de oostzijde en aan de westzijde door de bestaande expeditiestraat van het huidige winkelcentrum.

Dit deel van Peldersveld kenmerkt zich door de hoge flats aan de kant van de Watering en kleinschalige vrijstaande woningen aan de kant van het Darwinpark. Hiertussen bevinden zich zowel rijtjes grondgebonden woningen in twee lagen met kap als galerijwoningen in twee lagen met plat dak. Op verschillende plekken zijn in deze verkaveling voorzieningen aanwezig als scholen, winkels en dergelijke.

Stedenbouwkundige aspecten bouwplan

Binnen het plangebied van het masterplan worden de plannen uitgewerkt voor het uitbreiden van het winkelcentrum, uitbreiden van de tandartsenpraktijk en het realiseren van een brede school.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft het uitbreiden van het winkelcentrum.

De uitbreiding van het winkelcentrum is vormgegeven door het bestaande parkeerplein en de bestaande winkels te spiegelen langs het parkeerplein. Hierdoor ontstaat een u-vormige opzet met parkeren op één centraal parkeerterrein. Waar in het Masterplan nog ingezet werd op het realiseren van woningen op de uitbreiding van het winkelcentrum, zijn deze in het huidige voorstel komen te vervallen en betreft de aanvraag slechts het realiseren van de uitbreiding van het winkelcentrum in 1 laag met plat dak en loopt er een afzonderlijke aanvraag voor nieuwbouw van de school.

De ontwikkelaar heeft laten weten het plan gefaseerd uit te willen voeren. Reden hiervoor is de huidige slechte markt voor de verhuur van winkelruimte. Het overgrote deel van de uitbreiding wordt in de eerste fase gerealiseerd. De winkelunits op de hoek Brignatijnstraat/De Watering worden in een later stadium en dus in een latere fase uitgevoerd. In de tussentijd wordt de ruimte ingericht als tijdelijke parkeervoorziening voor bezoekers van het winkelcentrum.

Met het niet realiseren van de woningen op het winkelcentrum vervalt de in de ontwikkelingsvisie Zaandam-Zuidoost voor het gebied beoogde verdichting voor een belangrijk deel. Door het niet realiseren van het hoogte-accent van de woningen vervalt deels ook de eerder in het Masterplan geschetste ruimtelijke uitstraling (hoger element ten opzichte van de omringende laagbouw woningen).

Gezien de huidige marktsituatie is deze insteek echter te begrijpen en is ook het realiseren van een afgeslankte vorm van het eerder in het Masterplan geschetste programma een ruimtelijk wenselijke insteek.

Het voorstel voor realisatie van de uitbreiding van het winkelcentrum voldoet wat betreft volume en situering aan de uitgangspunten van het Masterplan. Met de uitstraling van de nieuwbouw wordt ter hoogte van de voorkanten van de winkels voldoende aansluiting gezocht met het bestaande deel van het winkelcentrum en op een goede wijze op de gebouwde omgeving aangesloten.

Parkeren

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

In de, door de raad op 18 februari 2010 vastgestelde 'Parkeernota', laatst gewijzigd 4 april 2013, worden hiervoor regels gesteld. Het onderhavige bouwplan voldoet aan de voorschriften van artikel 2.5.30 lid 1 in samenhang met het beleid vastgesteld in de 'Parkeernota'.

Het betreft de sloop en nieuwbouw van een basisschool met 13 lokalen en een kinderdagverblijf van 500 m2 bvo. Het vereiste aantal parkeerplaatsen en kiss&ride plaatsen is opgenomen in de totale parkeereis voor het masterplan Gibraltar met de nieuwbouw van de supermarkt en de andere functies, zoals de paramedische voorzieningen. Een gedeelte van de plannen, zoals de uitbreiding van de paramedische voorzieningen en de sportschool, zal niet op korte termijn gerealiseerd worden, maar in de parkeerberekening is alvast rekening gehouden met deze voorzieningen. Omdat op verschillende tijdstippen gebruik wordt gemaakt van de voorzieningen is dubbelgebruik van de aanwezige parkeerplaatsen voor de verschillende functies mogelijk.

Het maatgevende moment voor de grootste parkeerbehoefte, zo blijkt uit bijgaand Parcadvies (bijlage 3), is de werkdagmiddag. Voor het medisch centrum, het kinderdagverblijf en het basisonderwijs is in die tijd de parkeervraag 100%, voor de winkels 70 %, voor de woningen 60% en voor de sportschool/dansstudio 50 %. Zo is op de werkdagavond bijvoorbeeld de parkeervraag voor woningen en sportschool wel 100% maar 0% voor de andere functies, waarmee de parkeervraag totaal veel lager uitkomt.

De totale parkeereis voor alle in het Masterplan Gibraltar beoogde functies is dan 185 parkeerplaatsen waaronder 38 Kiss & Ride plaatsen.

In het plan worden 147 parkeerplaatsen achter het winkelcentrum gerealiseerd, daarnaast worden 16 langspaarkeerplaatsen vóór de school aangelegd. Bovendien zijn er bij de herinrichting van het parkeerterrein van het flatgebouw de Pharos speciaal voor dit bouwplan 26 extra parkeerplaatsen aangelegd, in totaal dus 189 parkeerplaatsen.

Uit verkeersonderzoek is gebleken dat daar op het maatgevende moment nog bestaande parkeercapaciteit beschikbaar is. Overigens zijn er voorlopig ook nog 25 tijdelijke parkeerplaatsen beschikbaar achter het winkelcentrum. Kaarten met de parkeersituatie zijn als bijlage 4 bijgevoegd.

Welstandsnota Zaanstad

De Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Zaanstad, heeft op 9 april 2013 op grond van de gebiedsgerichte criteria 1i (Zaandam Hoornse veld, Peldersveld en Poelenburg) een positief advies afgegeven over het bouwplan. Eerder, op 12 maart had de commissie het bouwplan aangehouden vanwege de geveluitwerking aan de Watering als achterzijde. De commissie heeft daarvoor aandacht gevraagd omdat deze gevel aan een hoofdverbinding en een belangrijke openbare ruimte ligt. De gevel moet meer communiceren met de omgeving. Voor het overige is de commissie positief over het bouwplan en is waardering uitgesproken wijze waarop afstemming is gezocht in de vormgeving tussen het winkelcentrum en de school, namelijk als een twee-eenheid zonder de eigen identiteit van de gebouwen op te geven. Dit is gedaan door middel van materiaal en kleur, bijvoorbeeld toepassing van de lichte baksteen van de school in delen van de gevel van de supermarkt waar de gebouwen in elkaar grijpen en in de plint. Voor de zijgevel aan de Watering is een donkere steen toegepast en deze gevel wordt ingepast in het landschap door middel van plantenrekken tegen de achtergevel. Vanwege de aanhouding is het bouwplan

op 9 april 2013 opnieuw voorgelegd aan de Welstandscommissie. Ten aanzien van de gevel is geconstateerd dat in het aangepaste plan het maaiveld ter plaatse wordt opgetild waardoor er een talud tegen de gevel ontstaat tevens is geconstateerd dat ter plaatse (begroeide) hekwerken worden geplaatst. De commissie heeft positief geadviseerd over deze aanpassing.

§ 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.

Met betrekking tot waterhuishouding zullen de omgevingsvergunningen voor de uitbreiding van het winkelcentrum en de bouw van de school in samenhang beschouwd moeten worden. De uitbreiding van het winkelcentrum is alleen mogelijk door de verplaatsing van de school.

Nabij de bouwlocatie liggen geen dijken of waterkeringen en voor de bouw van het winkelcentrum en de school hoeven geen sloten te worden gedempt of verlegd. Wel leidt het gehele plan tot toename van verhardoppervlakte van ongeveer 3.100 m² waardoor het poldersysteem wordt belast door een snellere toevoer van water bij ernstige neerslag. Ter compensatie moet, in aansluiting op een bestaande watergang 500m² extra oppervlaktewater gegraven worden.

Aangezien binnen de plangrenzen van beide projecten geen oppervlaktewater aanwezig is, zijn de initiatiefnemers in samenspraak met de gemeente Zaanstad tot een oplossing gekomen. De gemeente Zaanstad neemt de verplichting van de initiatiefnemers over en zal voor de vereiste extra waterberging zorg dragen bij de realisatie van milieuvriendelijke oevers langs de Watering. De planning is deze te realiseren in de loop van 2014. Daarmee wordt de waterberging gerealiseerd in de periode dat ook de bedoelde projecten afgerond worden. Het hoogheemraadschap heeft hiermee ingestemd. Het verschil in tijd tussen verharding en compenseren is acceptabel voor het hoogheemraadschap aangezien het geen kwetsbaar peilgebied betreft.

§ 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.

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'.

Voor omgevingsvergunning voor de uitbreiding van winkelcentrum Gibraltar te Zaandam, is een akoestisch onderzoek verricht. De resultaten daarvan zijn opgenomen in rapport 20130112-02 d.d. 27 maart 2013. Uit voornoemd rapport blijkt dat ter plaatse van de omliggende woningen wordt voldaan aan de grenswaarden van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximaal geluidniveau die op grond van het Besluit algemene inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) die voor de uitbreiding van het winkelcentrum zullen gaan gelden. In aanvulling op voormeld onderzoek, is tevens de geluidbelasting berekend op de nieuw te bouwen brede school (d.d. 16 mei 2013 kenmerk 20130112-05) Uit het aanvullende onderzoek blijkt dat ook ter plaatse van de gevels van de school wordt voldaan aan de grenswaarden van het Besluit algemene inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). Tevens wordt ter plaatse van de gevels van de school voldaan aan de voorkeursgrenswaarden vanwege het inrichtingsgebonden verkeer, overeenkomstig de circulaire "Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting; beoordeling in het kader van de vergunningverlening op basis van de Wet milieubeheer".

In zoverre vormt het aspect geen beletsel om de aanvraag omgevingsvergunning te verlenen.

Geur

De plaats waar dit bouwplan zich bevindt is geen geurbelaste locatie. Daarnaast is de verwachting dat er vanuit het plan zelf geen geur zal worden geëmitteerd. Indien binnen het project wel geur veroorzaakt Het aspect geur vormt derhalve geen belemmering voor afgifte van de gevraagde omgevingsvergunning.

Luchtkwaliteit

Uit de berekening met de Luchtkwaliteittool blijkt dat op het project het besluit "niet in betekenende mate bijdragen luchtkwaliteit" van toepassing is. Hierdoor wordt voldaan aan de Wet luchtkwaliteit.

Natuurbeschermingswet

kader van de Natuurbeschermingswet '98, zijn aangewezen als beschermd natuurgebied. De bescherming beoogt de instandhouding van flora en fauna en de specifieke leefgebieden. Bijvoorbeeld door het voorkomen of terugdringen van stikstofdeposities op natuurgebieden die al een hoge stikstofbelasting hebben. Of het voorkomen van lichthinder of een te hoge geluidbelasting in gebieden waar dieren leven die daar gevoelig voor zijn. Wanneer er negatieve effecten zijn op het beschermde natuurgebied is een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk.

Onderzocht is of door het project nadelige invloeden zijn te verwachten op de beschermde waarde in deze groene gebieden. Uit de toets blijkt dat het project op circa 260 meter van het ten oosten van de A8 liggende laagveengebied van de gemeente Oostzaan ligt. De Natuurbeschermingswet vormt geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning omdat het project geen negatieve gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van het nabij gelegen Natura 2000 gebied Oostzanerveld.

Flora- en faunawet

Uit de voor dit project uitgevoerde ecoscan 'Peldersveld' blijkt dat de realisatie van het project geen gevolgen heeft voor de overlevingskansen van beschermde flora en fauna. Op grond van de Flora- en Faunawet moet het zorgbeginsel in acht genomen worden. Daarom mogen, omdat er beschermde vogels op de projectlocatie kunnen voorkomen, geen bomen gekapt worden gedurende het broedseizoen. Het milieuaspect flora- en fauna vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Bodem

Ter plaatse van de projectlocatie is door middel van een algemeen verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door het adviesbureau Tauw (december 2011, kenmerk: L001-4817131DKO-ena-V01-NL).

Ten tijde van de uitvoering van het bodemonderzoek waren een aantal zaken nog niet bekend. In de directe omgeving (ten oosten) van het toekomstige winkelcentrum bevindt zich een sterke

loodverontreiniging, deze zou zich theoretisch ook onder het toekomstige winkelcentrum kunnen bevinden. Echter gelet op het feit dat zich ter plaatse nu nog een functionerende school bevindt heeft er nog geen nader onderzoek plaats kunnen vinden.

In artikel 2.1.5 lid 5 van de bouwverordening is bepaald dat indien het bouwen pas kan plaatsvinden nadat aanwezige bouwwerken zijn gesloopt, het bodemonderzoek dient plaats te vinden nadat is gesloopt en voordat met de bouw wordt begonnen. In de voorwaarden bij de omgevingsvergunning zal daarom worden opgenomen dat nog een aanvullend bodemonderzoek ingediend moet worden alvorens er met de bouw gestart mag worden. Het aspect bodem vormt gelet op het voorgaande geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Ruimtelijke beperkingen als gevolg van luchthaven Schiphol.

Het Luchthaven Indelingen Besluit (LIB) legt ruimtelijke beperkingen op aan ontwikkelingen binnen Zaanstad.

Het project ligt buiten de contouren van de beperkingengebieden van Schiphol en is daardoor verder niet van belang. Het Luchthavenindulingsbesluit vormt hierdoor geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Externe veiligheid

De uitbreiding van het winkelcentrum moet als een kwetsbaar object worden beschouwd. Het project ligt in het invloedsgebied van de in de Watering gelegen hoge druk aardgasleiding. Zie bijlage 3. Deze leiding valt onder het regime van het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen BEVB. Volgens het veiligheidsonderzoek 'Risicoberekening gastransportleiding W-572-01-KR-047 t/m 052 Kema' bevindt de projectlocatie zich niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en is het groepsrisico van het project onder de oriënterende waarde voor het groepsrisico. De Veiligheidsregio Zaanstreek Waterland adviseert om de nooduitgangen aan de zuidwestkant van het winkelcentrum en niet aan de kant van de aardgasleiding te maken. De brandweer adviseert om de bluswatervoorziening bij de uitbreiding uit te breiden. Uit de tekeningen behorende bij dit bouwplan blijkt dat aan dit advies gehoor is gegeven. Het aspect Externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor afgifte van de omgevingsvergunning.

Bovengrondse Hoogspanningsleidingen

Uit statistisch onderzoek is gebleken dat kinderen die lange tijd op korte afstand van de hoogspanningsleidingen wonen als gevolg van de elektromagnetische straling een verhoogd gezondheidsrisico lopen. De gemeente Zaanstad heeft op 05-02-2004 het beleid hoogspanningsleidingen en UMTS-antennes vastgesteld. Omdat er geen hoogspanningsleidingen in de buurt van de projectlocatie zijn vormt 'blootstelling aan elektromagnetische veldsterkte door hoogspanningsleidingen geen belemmering voor de ontwikkeling.

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 is dit aspect toch getoetst.

Omdat er geen telecom-antennes in de buurt van de projectlocatie aanwezig zijn, vormt 'blootstelling aan elektromagnetische veldsterkte' geen belemmering voor de ontwikkeling.

Lichthinder

Lichthinder maakt deel uit van de milieuplanologische toets. Lichthinder kan bijvoorbeeld worden veroorzaakt door reclameverlichting. Hiervoor zijn regels gesteld in het activiteitenbesluit Wet milieubeheer. Betreft het echter de ruimtelijke scheiding tussen de lichtbron en woningen die niet geregeld is in het activiteitenbesluit, dan moet de beoordeling gedaan worden op basis van een goede ruimtelijke ordening. Uit de beoordeling van het project blijkt dat het aspect lichthinder niet aan de orde is of wordt beschouwd als 'goede ruimtelijke ordening'. Het aspect van lichthinder vormt daarom geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

Milieueffectrapportage (MER)

De Wet milieubeheer kent een aantal regels waaraan getoetst wordt, wanneer een Milieueffectrapportage

een verplicht onderdeel is van een bouwproject.

Procedure.

Het project uitbreiding winkelcentrum Gibraltar valt niet onder een activiteit in lijst C van het Besluit Milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Dit betekent dat er geen m.e.r.-procedure verplicht is. De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen wordt wel genoemd in art 11.2 bijlage D van het Besluit m.e.r. De uitbreiding van het winkelcentrum komt echter niet boven de drempelwaarde van dit artikel omdat het een uitbreiding van slechts 3500m² betreft en de drempelwaarde een oppervlakte van 100 hectare of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² is.

Voor plannen uit bijlage D die onder de drempelwaarde liggen moet een "vormvrije m.e.r.-beoordeling" plaatsvinden, waarmee het bevoegd gezag beoordeelt (de zogenaamde vergewisplicht) of een m.e.r. al dan niet nodig is.

In deze m.e.r.-beoordeling beoordeelt het bevoegd gezag, in dit geval het college van Burgemeester en wethouders van Zaanstad, of voor dit concrete project een milieueffectrapport (MER) gemaakt moet worden. Daarbij betreft het bevoegd gezag de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn 'Betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten':

- de kenmerken van de activiteit, onder andere omvang en cumulatie;
- de plaats waar de activiteit wordt verricht (de kenmerken van het plangebied in relatie tot de kwetsbaarheid van de omgeving);
- de kenmerken van de belangrijkste nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben (bereik, waarschijnlijkheid en omkeerbaarheid)

In 2009 heeft de Raad het masterplan Gibraltar vastgesteld.

Het buurtwinkelcentrum Gibraltar te Zaandam ligt in de wijk Peldersveld, Zaandam zuidoost en dateert uit de jaren 70. Het winkelcentrum is op dit moment ca. 2.500 m² groot en zal worden herontwikkeld en uitgebreid. De basisschool, die op deze locatie gevestigd is, zal in het plan terugkeren in de vorm van een brede school. In samenwerking met de gemeente Zaanstad en andere belanghebbenden (waaronder Zaan Primair is gewerkt aan een masterplan. In de directe omgeving bevinden zich ook nog een paramedisch medisch centrum en een tandartsenpraktijk.

Op basis van de aanvraag omgevingsvergunning, het masterplan Gibraltar, het akoestisch onderzoek 'Uitbreiding winkelcentrum Gibraltar te Zaandam' datum 27 maart 2013, Referentie 20130112-02, en het aanvullend akoestisch onderzoek 20130112-05 t.b.v. de nieuwe basisschool; de quick scan flora- en faunawet Gibraltar te Zaandam rapportnr. 2013.1527 van maart 2013 en ons onderzoek blijkt dat de uitbreiding van het winkelcentrum een dermate geringe milieu-impact heeft dat er in dit geval geen m.e.r. nodig is.

Voorts is getoetst of de uitbreiding voldoet aan de Wet luchtkwaliteit en aan het besluit externe veiligheid buisleidingen, en hebben wij geoordeeld dat hieraan voldaan wordt.

Conclusie.

De door de aanvrager ter beschikking gestelde informatie is getoetst aan de hierboven genoemde criteria. Uit deze informatie blijkt dat de uitbreiding milieuplanologisch inpasbaar is en dat de milieu-impact van de ontwikkeling geen schadelijke gevolgen heeft voor de school en woningen in de directe omgeving van het winkelcentrum.

De procedure voor de omgevingsvergunning is de geëigende procedure voor de realisatie van onderhavig project. Het besluit 'MER' vormt hierdoor geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

Ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten.

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

Daarbij houdt zij rekening 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.

De projectlocatie en het gebied waarin de dichtstbijzijnde woningen liggen wordt als gemengd gebied beschouwd. Een winkelcentrum heeft volgens de VNG-handreiking 'bedrijven en milieuzonering milieucategorie 1. Deze milieucategorie heeft geen richtafstand tot woningen in gemengd gebied. Voor de uitbreiding van het winkelcentrum geldt daardoor geen richtafstand tot aan woningen in gemengd gebied.

Conclusie: voor dit project vormt het aspect van de milieugerelateerde ruimtelijke ordening geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

§ 9. Monumenten en archeologie

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

Dit plan ligt niet in een gebied van archeologische waarde. Om deze reden hoeven er geen maatregelen met betrekking tot archeologie te worden genomen.

§ 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 de realisering van dit project is een anterieure overeenkomst gesloten.

§ 11. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wabo wordt het toenmalige projectbesluit (oud artikel 3.10 Wro) in gewijzigde vorm in de Wabo opgenomen, onder artikel 2.12, lid 1 sub a 3°. In de procedurebepalingen artikel 6.18 Bor, is bepaald dat ontwerp-omgevingsvergunningen die zien op het afwijken van een bestemmingsplan dienen te worden toegezonden aan provinciale en andere diensten, ten behoeve van overleg, zoals in artikel 3.11 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 is, wordt contact opgenomen met het hoogheemraadschap. In het onderhavige geval is dit ook gebeurd, zie paragraaf 7, over de Watertoets.

§ 12. Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden

Een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan of beheersverordening wordt voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Awb (Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure). Van het ontwerp-besluit wordt kennisgegeven in het Zaans Stadsblad en in de Staatscourant.

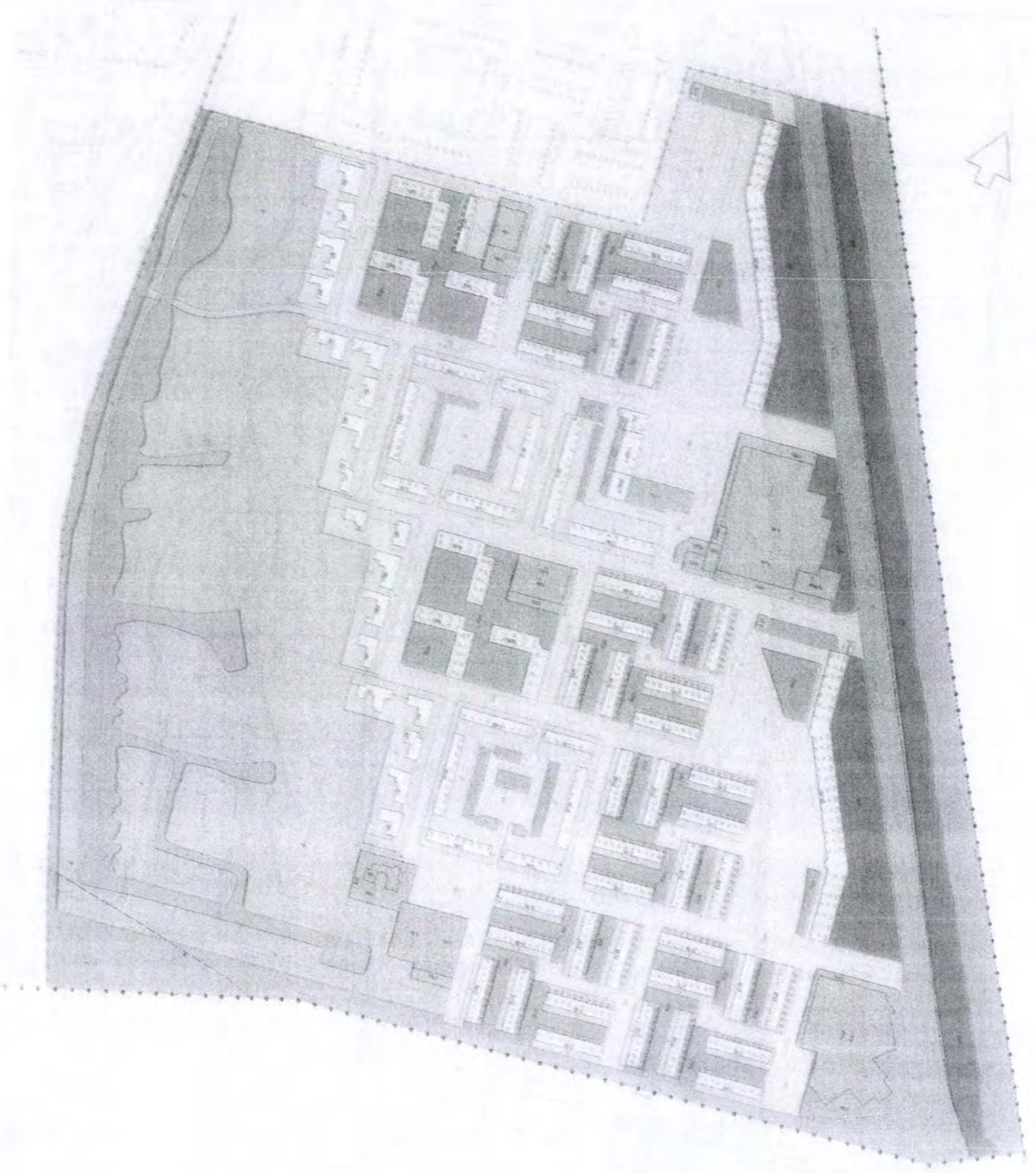
Ten aanzien van het ontwerp-besluit kan een ieder gedurende de inzage termijn mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen bij het college. De vastgestelde ruimtelijke onderbouwing wordt samen met het ontwerp-besluit ter inzage gelegd. Mochten hierop zienswijzen worden ingebracht, dan volgt een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

§ 13. Uitvoerbaarheid

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

§ 14. Conclusie

Aan het belang van de aanvrager en kan tegemoet worden gekomen, zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de gerechtvaardigde belangen van een goede woonomgeving en een goed leefmilieu. De bouw van een supermarkt en diverse winkels op de Gibraltar 2 te Zaandam 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.



Artikel 12 Maatschappelijke Doeleinden (M)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Maatschappelijke Doeleinden (M) zijn bestemd voor:
 - a. maatschappelijke voorzieningen;
 - b. bijbehorende groen-, parkeer- en nutsvoorzieningen.
 - c. ter plaatse van de aanduiding sportcentrum (Msp) is tevens een sportcentrum toegestaan;
 - d. ter plaatse van de aanduiding zakelijke dienstverlening (Mzd) is tevens zakelijke dienstverlening toegestaan
 - e. ter plaatse van de aanduiding praktijkwoning (Mpw) is tevens een praktijkwoning toegestaan.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. hoofdgebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte c.q. goot- of boeihoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 22 "Hoogteaanduidingen";
 - b. daar waar op de plankaart de aanduiding zonder gebouwen (z) voorkomt, mogen geen gebouwen worden gebouwd;

Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaatsing van bebouwing in verband met:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. de sociale veiligheid;
 - d. de milieusituatie;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 16 Groenvoorzieningen (GR)

Doeleindenomschrijving

1. 1. 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.

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 boeiboordhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 22 "Hoogteaanduidingen".

Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaatsing van bebouwing in verband met:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. de sociale veiligheid.

Artikel 18 Verblijfsdoeleinden (VD)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Verblijfsdoeleinden (VD) zijn bestemd voor:
 - a. buurtontsluitingswegen;
 - b. voet- en fietspaden;
 - c. bermen;
 - d. parkeer - groenvoorzieningen;
 - e. waterpartijen;
 - f. speeltoestellen;
 - g. ter plaatse van de aanduiding benzine servicepunt (VDbs) is tevens een benzine servicepunt toegestaan;
 - h.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd bouwwerken geen gebouwen zijnde;
3. voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte c.q. goot- of boeiboordhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 22 "Hoogteaanduidingen";

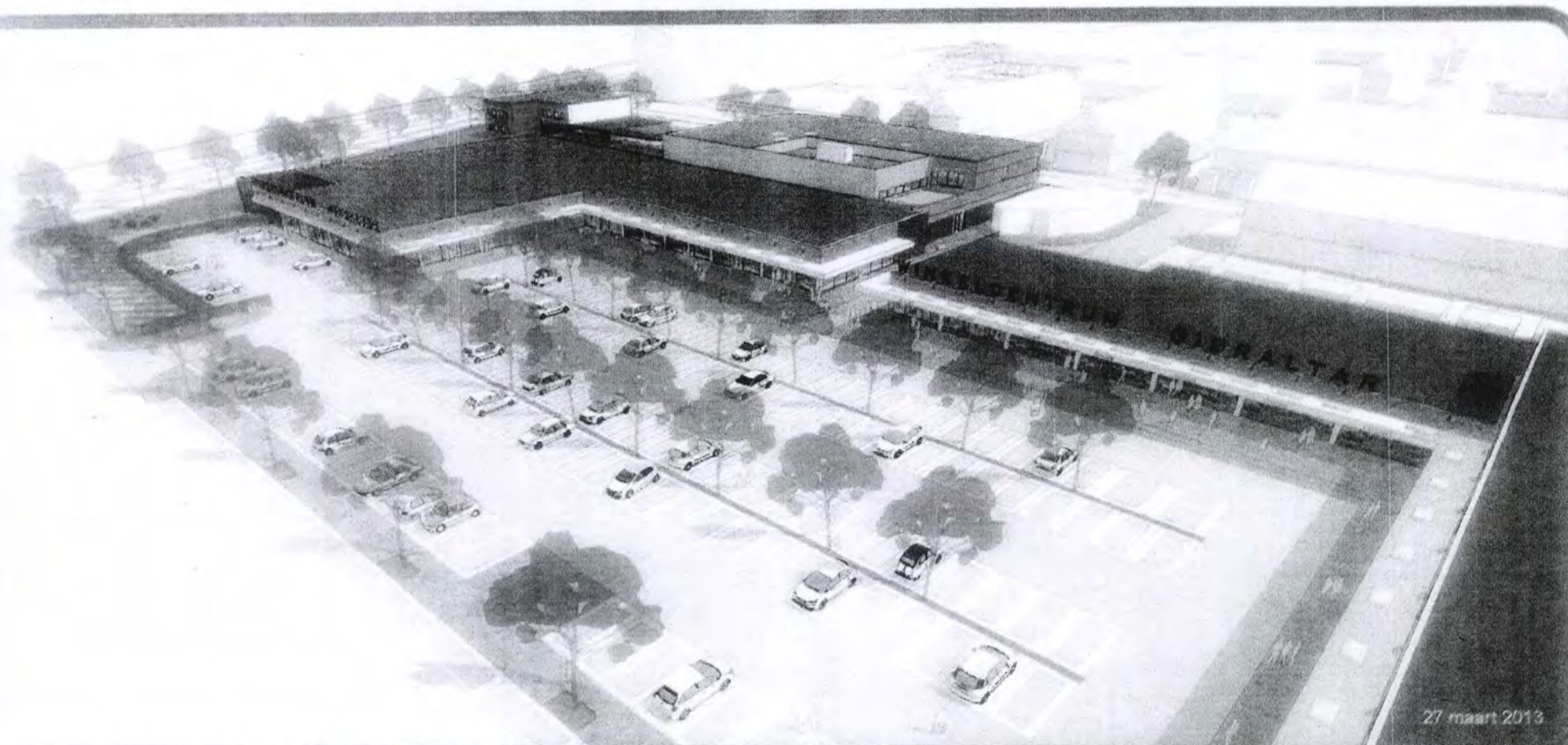
Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaatsing van bebouwing in verband met:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. de sociale veiligheid.
 - d.

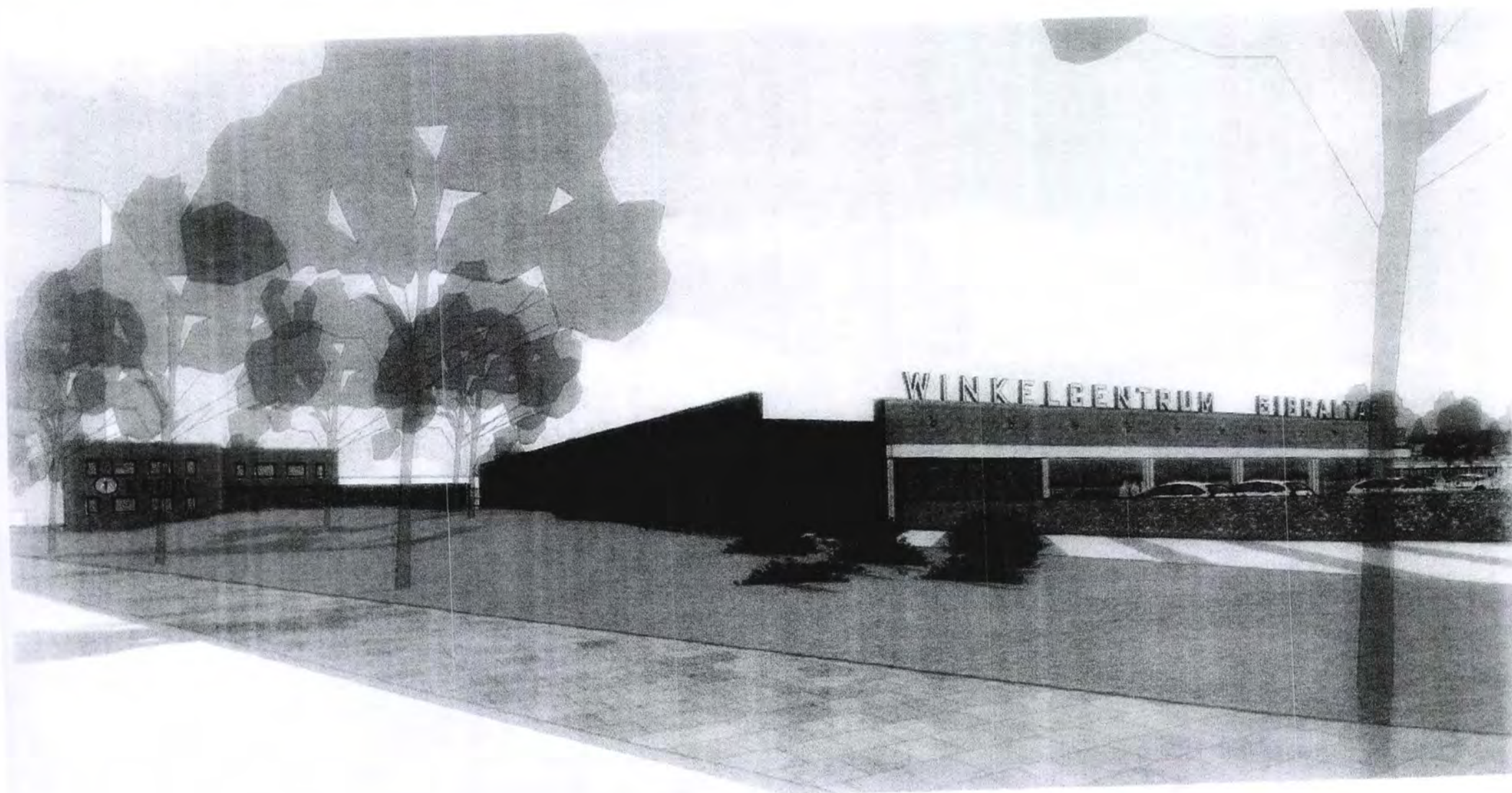
GIBRALTAR

ZAANDAM

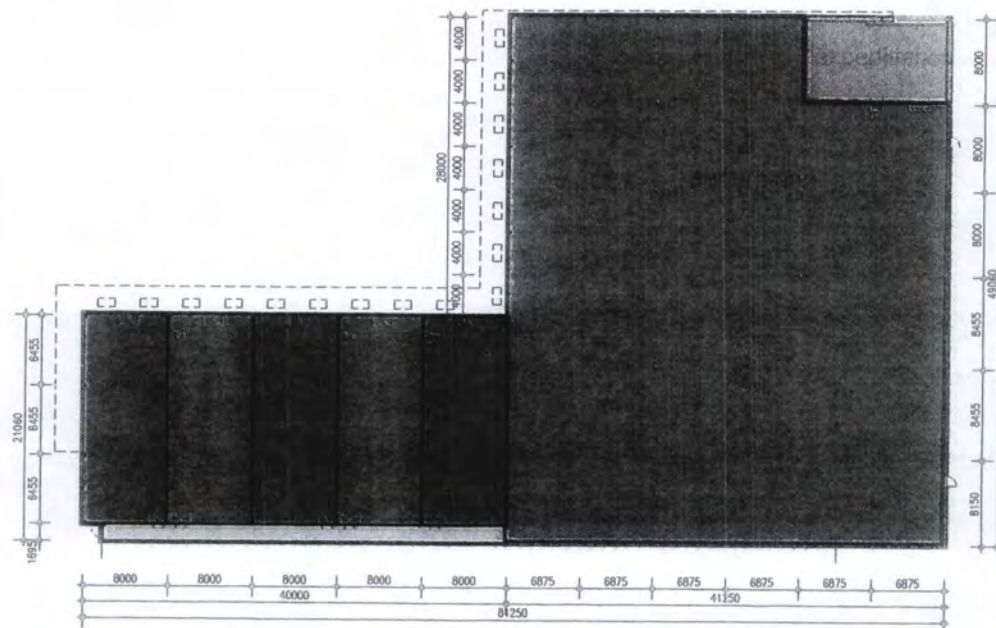
omgevingsvergunning



27 maart 2013



Gibraltar - Zaandam



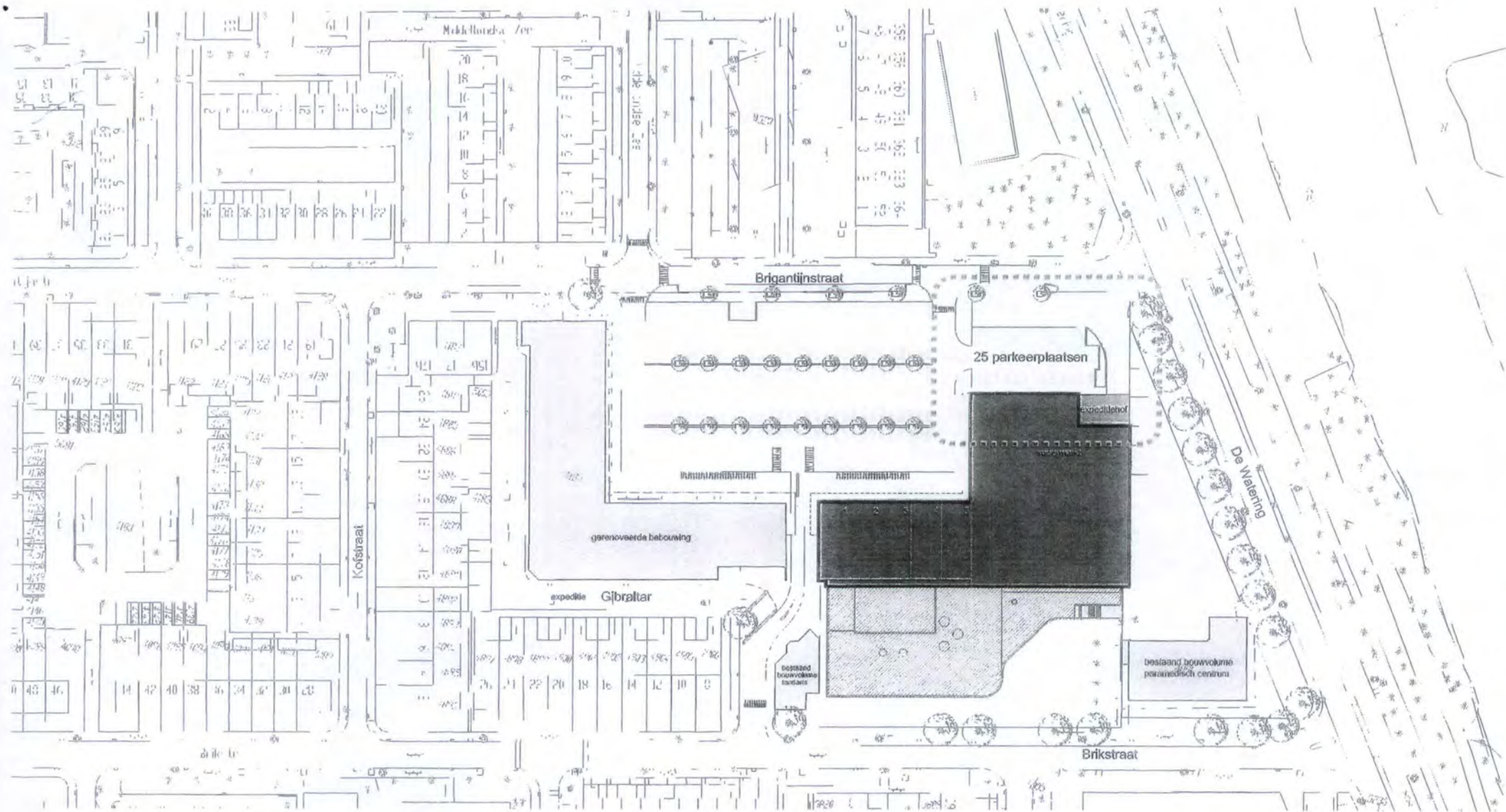
DC vastgoed ontwikkeling

| 27-03-2013 | 3074 | BUREAU VOOR STEDEBOUW EN ARCHITECTUUR | Wim de Bruijn bv

Positieve 440 | 3000 SP | Rotterdam | Westblaak 5c | 3012 PC | 010 21 40 308 | 010 21 40 365 | www.wimdebrouijn.nl | info@wimdebrouijn.nl



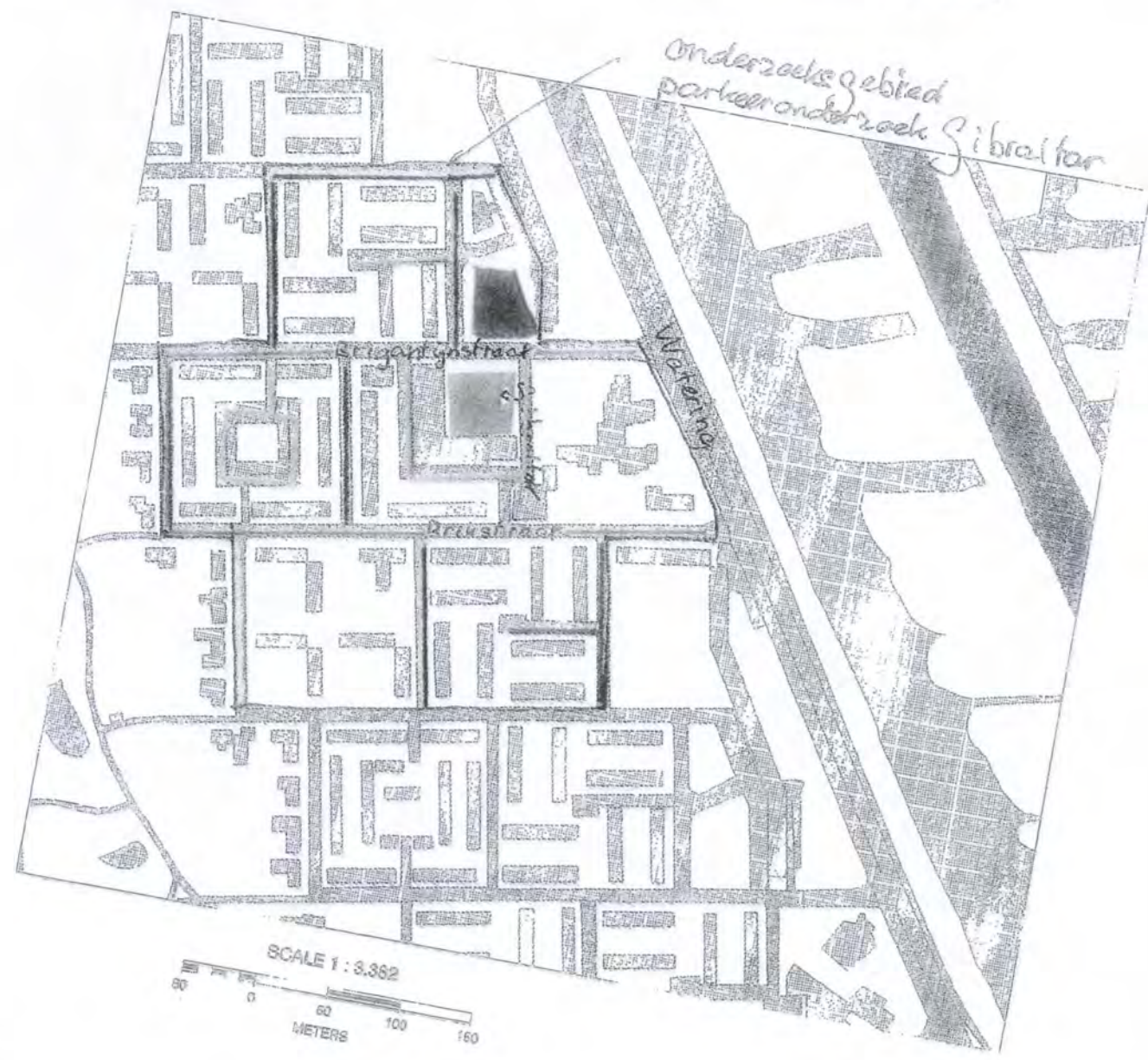
Gibraltar - Zandam



Overzicht nieuwe functies

1	5200 m2 bvo	secundaire pnom:	pp. per
d02 wijk, buurt- en dorpscentra	min/maxnorm	2,5 / 4	pp. per 100 m2 bvo
detailhandel	bezoek:	85 %	
	30 % werkdagochtend 39 33,2	70 % werkdagmiddag 91 77,4	20 % werkdagavond 26 22,1
		100 % koopavond 130 111	100 % zaterdagmiddag 130 111
		0 % zaterdagavond 0 0	0 % zondagmiddag 0 0
2	13 leslokaal	secundaire pnom:	pp. per
o04 basisonderwijs	min/maxnorm	1 / 1	pp. per 1 leslokaal
dagonderwijs	bezoek:	0 %	
	100 % werkdagochtend 13 0	100 % werkdagmiddag 13 0	0 % werkdagavond 0 0
		0 % koopavond 0 0	0 % zaterdagmiddag 0 0
		0 % zaterdagavond 0 0	0 % zondagmiddag 0 0
3	500 m2 bvo	secundaire pnom:	pp. per
o05 creche/peuterspeelzaal/kinderdagverbl.	min/maxnorm	1 / 1,3	pp. per 100 m2 bvo
dagonderwijs	bezoek:	0 %	
	100 % werkdagochtend 5 0	100 % werkdagmiddag 5 0	0 % werkdagavond 0 0
		0 % koopavond 0 0	0 % zaterdagmiddag 0 0
		0 % zaterdagavond 0 0	0 % zondagmiddag 0 0
4	800 m2 bvo	secundaire pnom:	pp. per
s02 dansstudio/sportschool	min/maxnorm	3 / 4	pp. per 100 m2 bvo
sport	bezoek:	95 %	
	30 % werkdagochtend 7,2 6,8	50 % werkdagmiddag 12 11,4	100 % werkdagavond 24 22,8
		90 % koopavond 21,6 20,5	100 % zaterdagmiddag 24 22,8
		90 % zaterdagavond 21,6 20,5	85 % zondagmiddag 20,4 19,4
5	6 woning	secundaire pnom:	pp. per
w03 woningen goedkoop	min/maxnorm	1,3 /	pp. per 1 woning
woningen	bezoek:	0,4 woning	
	50 % werkdagochtend 3,9 1,2	60 % werkdagmiddag 4,7 1,4	100 % werkdagavond 7,8 2,4
		90 % koopavond 7 2,2	60 % zaterdagmiddag 4,7 1,4
		60 % zaterdagavond 4,7 1,4	70 % zondagmiddag 5,5 1,7
6	460 m2 bvo	secundaire pnom:	pp. per
z03 medische en maatschappelijke diensten	min/maxnorm	2,5 / 3,5	pp. per 100 m2 bvo
sociaal medisch	bezoek:	65 %	
	100 % werkdagochtend 11,5 7,5	100 % werkdagmiddag 11,5 7,5	30 % werkdagavond 3,5 2,3
		15 % koopavond 1,7 1,1	15 % zaterdagmiddag 1,7 1,1
		5 % zaterdagavond 0,6 0,4	5 % zondagmiddag 0,6 0,4
7	430 kind	secundaire pnom:	pp. per
x003kiss and ride kdv	min/maxnorm	0,11 /	pp. per 1 kind
dagonderwijs	bezoek:	100 %	
	100 % werkdagochtend 47,3 47,3	100 % werkdagmiddag 47,3 47,3	0 % werkdagavond 0 0
		0 % koopavond 0 0	0 % zaterdagmiddag 0 0
		0 % zaterdagavond 0 0	0 % zondagmiddag 0 0
+			
Plantotaal:	werkdagochtend 127 96	werkdagmiddag 185 145	werkdagavond 61,3 49,6
		koopavond 160 134	zaterdagmiddag 160 136
		zaterdagavond 26,9 22,3	zondagmiddag 26,5 21,5

Gemeente Zaanstad



Aan deze uitdroog kunnen geen rechten worden ontleend

Resultaten Parkeeronderzoek Gibraltar

In onderstaande tabel staat per straat het aantal auto's weergegeven. Met 'officiële parkeerplaatsen' wordt het aantal parkeervakken bedoeld. In dit overzicht zijn alle auto's meegenomen, dus ook de foutparkeerders en de auto's die langs de straat stonden.

De kleuren komen overeen met de kleuren op de kaart (zie pagina 2).

	auto's 29 augustus 14.00	auto's 31 augustus 23.00	officiële parkeerplaatsen
	20	30	35
	31	35	43
Parkeerplaats flat	53	73	63
	17	20	25
	19	22	24
	42	28	60
Brigantijnstraat 2	9	7	8
Brixstraat	8	4	26
	38	48	70
Korístraat	13	17	30
Gibraltar	20	6	32
	90	52	90
Schoenerstraat	4	5	17
	8	11	21
	16	24	16
Noordzee 2	11	14	14

bezettingsgraad
 laag < 25%
 matig 25-50%
 middel hoog 50-75%
 hoog 75-100%
 overbelast > 100%

Bijlage 4: Kaarten Parkeersituatie

