

28 JAN 2014

De Secretaris

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 appartementengebouw op de locatie Ameland 16 te Zaandam.

Dossiernummer: O20130478

OMGEVINGS VERGUNNING

Sector Omgevingsvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht
November 2013

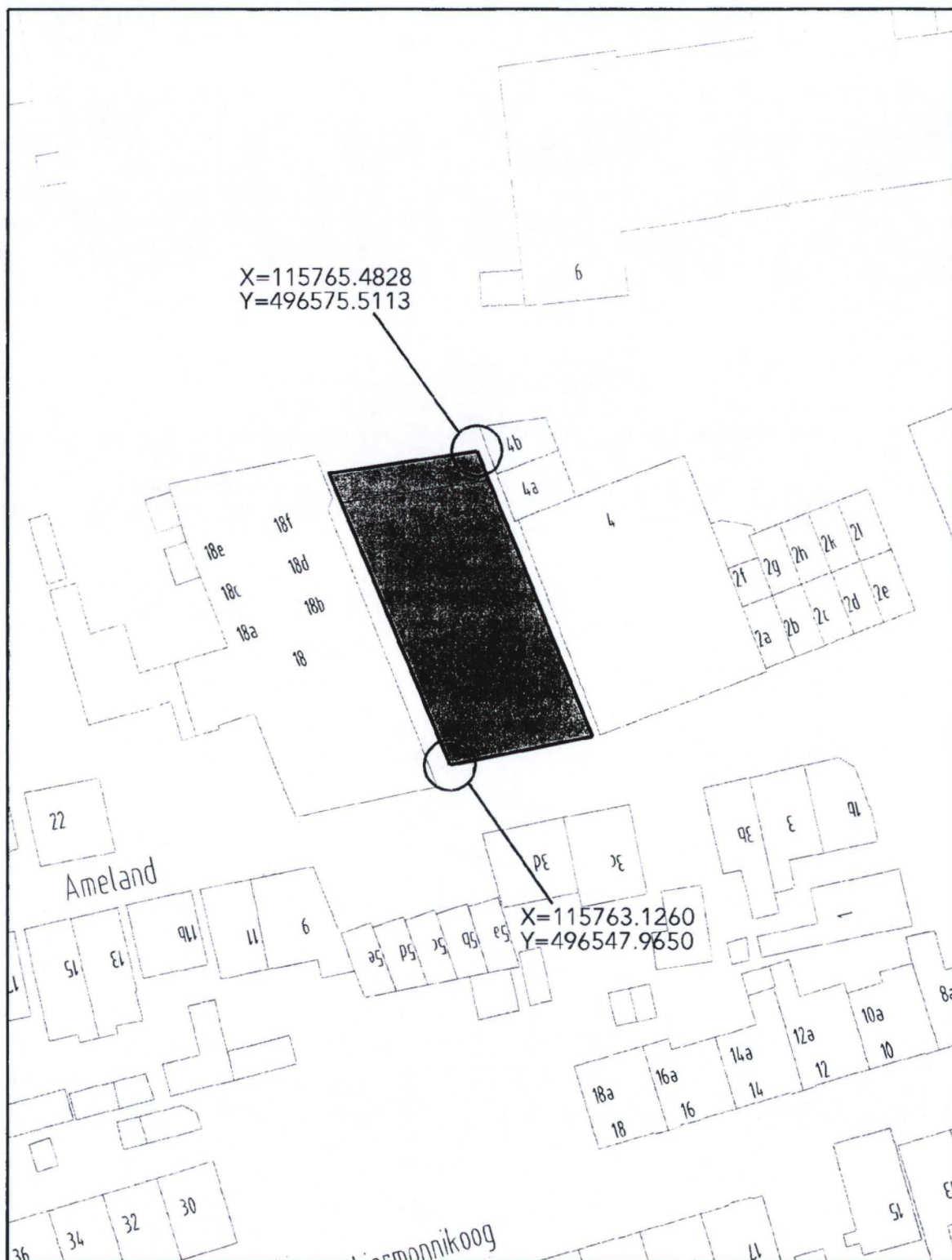
INHOUDSOPGAVE

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	10
§ 8. Milieuaspecten	10
§ 9. Monumenten en archeologie	12
§ 10. Grondexploitatie	12
§ 11. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	13
§ 12. Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden	13
§ 13. Uitvoerbaarheid	14
§ 14. Conclusie	14
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	15
Bijlage 2: Nieuwe situatie	16

Overzichtskaart plangebied en omgeving



Ligging plangebied in omgeving



X=115765.4828
Y=496575.5113

X=115763.1260
Y=496547.9650

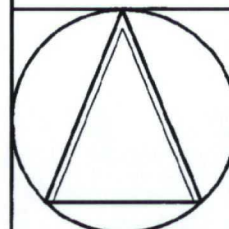


te bouwen appartementengebouw

(niet van meten)

Zaandam, 12-11-13

schaal 1 : 500



§ 1. Inleiding

Omschrijving van het project

Het project betreft het bouwen van een appartementengebouw. Het appartementengebouw komt in de plaats van de bestaande bedrijfshal. Deze bedrijfshal bestaat uit twee verdiepingen. Het beoogde appartementengebouw bestaat uit drie verdiepingen. Op de begane grond van het appartementengebouw is een parkeergarage met acht parkeerplaatsen en bergruimten gesitueerd. Op de eerste en tweede verdieping zijn elk vier appartementen (starterswoningen) gesitueerd.

Het project betreft een aanvraag eerste fase voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan. De activiteit bouwen zal als aanvraag tweede fase worden ingediend.

§ 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 'Vincent van Goghweg' geldt en heeft hierin de bestemmingen Gemengde Doeleinden (GDmb-d*10) ex artikel 8, Erven ex artikel 6 en Archeologie ex artikel 21 van de planvoorschriften.

Het bouwen van een appartementengebouw is in strijd met het bestemmingsplan.

*Strijd met de bestemming Gemengde Doeleinden (GDmb-d*10)*

Het project behelst het realiseren van appartementen op de eerste en tweede verdieping en het realiseren van een parkeergarage op de begane grond van het gebouw. De gronden zijn op de begane grond en de verdiepingen bestemd voor (onder andere) wonen (artikel 8 lid 1). Het realiseren van een parkeergarage is hiermee in strijd.

De bouwhoogte van het te bouwen gebouw bedraagt circa 11,50 meter. Het project is in strijd met de bestemming, omdat de bouwhoogte van gebouwen ter plaatse niet meer mag bedragen dan 10,00 meter (artikel 8, lid 2 en 3).

Strijd met de bestemming 'Erven'

Het project wordt voor een deel op de bestemming 'Erven' gerealiseerd. De gronden met de bestemming 'Erven' zijn bestemd voor erven behorend bij de aangrenzende hoofdgebouwen (artikel 6 lid 1). Op deze gronden mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd (artikel 6 lid 2). Voor kleine en middelgrote erven met een oppervlakte van maximaal 300 m² achter de achtergevel geldt daarbij dat maximaal 50% en tot 75 m² van het erf mag worden bebouwd (artikel 6 lid 3). Het project voldoet hier niet aan; het bebouwingspercentage van de uitbouw ten behoeve van de parkeergarage en dakterras bedraagt meer dan 50% van de gronden met de bestemming 'Erven'. In de bestaande situatie is dit overigens ook al het geval.

Op het aspect archeologie zal hierna, in § 9, worden ingegaan.

Procedure

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

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

Uit het voorgaande vloeit voort dat voor de onderhavige gewenste ontwikkeling een procedure tot afwijking van het bestemmingplan ex artikel 2.1.2, lid 1 sub a, onder 3° Wabo 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 dat betekent dat geen verklaring van geen bedenkingen benodigd is.

Beleid college van B&W

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

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

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

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

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

§ 4. Ruimtelijke aspecten

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

• Rijksbeleid

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

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

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

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

- Provinciale ruimtelijke verordening

Provinciale Staten stellen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de provincie een of meer structuurvisies vast. Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Provinciale Structuurvisie 2040 en de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (hierna: PRVS) vastgesteld waarin het provinciale beleid en de provinciale belangen nader geconcretiseerd zijn. Op 23 mei 2011 hebben Provinciale Staten een 1^e partiële herziening van de Structuurvisie en de bijbehorende Verordening vastgesteld.

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening richt de verordening zich op de inhoud van bestemmingsplannen en van omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, omtrent de daarbij behorende toelichting of onderbouwing, alsmede omtrent de inhoud van beheersverordeningen.

In de PRVS wordt het gebied waarin het onderhavige project is gelegen aangewezen als Bestaand Bebouwd Gebied. Het onderhavige plan is daarmee niet in strijd met het voor dit gebied bepaalde in de PRVS.

- Structuurvisie

De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer structuurvisies vast. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan ook voor aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk beleid een structuurvisie vaststellen. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van die aspecten. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan in samenwerking met de raden van aangrenzende gemeenten voor een gebied behorende tot het grondgebied van de betrokken gemeenten een structuurvisie vaststellen. Op 7 juni 2012 is door de gemeenteraad de structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' vastgesteld die op 10 oktober 2012 in werking is getreden.

In de ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' is het gebied rond de onderhavige locatie aangeduid als 'Zaans gebied' met bijbehorend profiel 'Zaans compact'. Hierover wordt onder meer het volgende gezegd:

'De openbare ruimte is compact, de wegprofielen zijn smal. Onder druk van de auto ontbreekt vaak boombeplanting: deze vergt extra aandacht. Als onderdeel van het historische netwerk vraagt de inrichting en het materiaalgebruik extra aandacht om het historische profiel te versterken. Op diverse plaatsen wordt er ruimte uitgespaard om speel- en/of ontmoetingsplekken in te richten. Oude stadsparken vormen een welkome afwisseling in deze dichte structuur. Handhaving van de aanwezige oude stadsparkjes en andere bijzondere openbare ruimtes zijn van belang voor de leefbaarheid van deze compacte buurten. Dit woonprofiel ligt binnen het stedelijke gebied van de stad en is goed tot zeer goed bereikbaar per OV en fiets. De bereikbaarheid per auto is matig door de beperkte openbare ruimte en het ontbreken van een onderling netwerk. Bij herstructurering is de padenstructuur het uitgangspunt, een compact verkavelingstype, en laagbouw in hoge dichtheid. De buitenruimten van woningen kunnen worden geïntegreerd in de bebouwing. Hierdoor kan een oplossing voor het parkeren op eigen terrein worden gevonden. De sociale samenhang van de paden is van oudsher sterk. De specifieke karaktereigenschappen die hier aan bijdragen moeten worden behouden en verbeterd. Belangrijk is de wijze waarop het parkeren voor auto's wordt opgelost. Tevens is relevant het terugdringen van de auto uit het straatbeeld. Gebouwde oplossingen voor het parkeren, waarbij zowel collectieve als individuele garages mogelijk zijn.

Het voorzieningenniveau is stedelijk en hoog. Er is ruimte voor bedrijvigheid, voornamelijk in de vorm van praktijkruimten en andere werkgelegenheid aan huis. Ook kleinere zelfstandige bedrijfseenheden hebben een plek tussen de woonbebouwing. De arbeidsplaatsendichtheid ligt rond de 20-30 per hectare.'

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. Er worden appartementen gebouwd in een omgeving waar reeds gewoond wordt. Het bestemmingsplan maakt wonen op deze locatie ook mogelijk. Ten opzichte van het huidige bedrijfspand (en de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt) vermindert de intensiteit van het gebruik van het pand.

§ 6. Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

Gebiedsomschrijving

Ameland is een straat in de Waddenbuurt te Zaandam. De buurt ligt ingeklemd tussen de provinciale weg in het westen, het lint van de Westzijde en de Zaan in het oosten, de spoorlijn naar Hoorn/Enkhuizen in het zuiden en de Mallegatsloot met de Breedweer in het noorden. De straat Ameland ligt aan de noordkant van de wijk, tegen de Mallegatsloot en de Breedweer.

Functie gerelateerd aan omgeving

Ameland is een gemengde straat met woonfuncties en bedrijfsmatige functies. De bedrijfsmatige functies komen voor aan de oostzijde van Ameland en hebben ruimtelijk een relatie met de Breedweer, aan de andere zijde van de sloot. Niet alleen qua functie, maar ook qua type en omvang van de bebouwing: sobere loodsen met een schuin of plat dak. Deze menging van functies past ook bij het karakter van de Westzijde. In het verleden is er meer bedrijvigheid geweest rond de Mallegatsloot, maar dit is geleidelijk vervangen door woningbouw. De aanvraag heeft betrekking op een bedrijfspand nabij de Westzijde.

Bouwmassa gerelateerd aan omgeving

In tegenstelling tot ontwikkelingen uit het verleden, wordt bij dit plan niet gekozen voor sloop/nieuwbouw, maar voor herbestemming. Dit is stedenbouwkundig wenselijk, omdat het de karakteristiek van de straat en omgeving, welke typerend is voor de Zaanstreek, in stand houdt. Zo blijft het grote volume met de sobere, schuine kap in stand. De gevel wordt geschikt gemaakt voor woningen en uiteraard verandert de binnenkant. De verhoging van het volume is ruimtelijk acceptabel. Van schaduwwerking op de tegenoverliggende woningen is geen sprake gezien de oriëntatie. Aan de achterzijde van het perceel ligt de Mallegatsloot, gevolgd door de bedrijfsbebouwing van de Breedweer. Het perceel wordt eveneens zijdelings begrensd door bedrijfsbebouwing.

Verkeersontsluiting

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

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'.

Onderhavig geval betreft de verbouw een arbeidsintensief bedrijf van 300 m² bvo naar 8 starterswoningen. Het maatgevende moment voor de parkeereis is de werkdagavond. De parkeereis is hier 5 parkeerplaatsen. In de inplandige parkeergarage worden 8 parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de parkeereis van 5 parkeerplaatsen wordt dan ook voldaan. In de parkeergarage wordt ook een stallingsruimte voor fietsen gerealiseerd.

Welstandsnota Zaanstad

De welstandstoets zal aan de orde komen bij de aanvraag omgevingsvergunning tweede fase.

§ 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.

Het slopen van het bestaande gebouw en de bouw van de appartementen beïnvloed de waterhuishouding niet.

Voor het maken van de een nieuwe oeverbeschoeiing is een watervergunning van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier noodzakelijk. Het hoogheemraadschap kan aanvullende eisen stellen aan de constructie van de beschoeiing.

In het nieuwe gebouw dien de regenwater- en vuilwaterafvoeren worden gescheiden. Het afvalwater kan lozen in het gemeentelijke rioolstelsel. De dakafvoeren moeten lozen in de Mallegatsloot. Bij de realisatie van de nieuwe oeverbeschoeiing moet dus rekening gehouden worden met de doorvoer van regenwaterpijpen.

§ 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.

Goede ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten

Voor de beoordeling van de milieuplanologische inpasbaarheid van een project wordt de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Deze handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk is uitgegeven door van de Vereniging van Nederlandse gemeenten (VNG). Deze handreiking geeft richtafstanden voor de ruimte die moet worden aangehouden tussen bedrijven op een bedrijfsterrein en gevoelige bestemmingen van derden binnen een rustige woonwijk of binnen gemengd gebied. Deze richtafstand is afhankelijk van de omgeving waarin de woningen zich bevinden. Voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van een project binnen een gemengd gebied adviseert de handreiking over in hoeverre functiemenging toelaatbaar is.

In de staat van bedrijfsactiviteiten uit de VNG handreiking zijn categorieën van bedrijven opgenomen die naar zwaarte van milieubelasting op de omgeving in categorieën A, B of C zijn ingedeeld:

Categorie A, zijn bedrijfsactiviteiten met een geringe milieubelasting die in- of aanpandig met woningen kunnen worden toegestaan;

Categorie B, zijn bedrijfsactiviteiten die in gemengd gebied kunnen worden toegestaan indien zij bouwkundig gescheiden zijn van woningen en andere gevoelige functies worden uitgeoefend;

Categorie C, deze bedrijfsactiviteiten zijn hetzelfde als in de categorie B echter met een relatief grote verkeersaantrekkende werking die een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur noodzakelijk maakt.

Onderhavig pand aan de Ameland 16 is een vrijstaand pand. Volgens de staat van bedrijfsactiviteiten (voor een gebied met functiemenging) geldt voor vrijstaande panden dat bedrijven tot categorie B verenigbaar zijn met wonen. In dit geval ligt de projectlocatie tussen twee aannemersbedrijven. Een aannemersbedrijf is een categorie B bedrijf. Het project is hierdoor milieuplanologisch gezien inpasbaar en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Geluid

Geluidsoverlast 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'.

Het project is geluidgevoelig maar bevindt zich niet binnen een geluidszone van een industrieterrein, weg, spoorweg of vliegroute van Schiphol. De wegen in de buurt van de projectlocatie zijn 30 km-wegen, die geen geluidszone hebben. De parkeergarage is een inrichting. Doordat deze inrichting zich moet houden aan de geluidgrenswaarden die gelden op grond van het Activiteitenbesluit, zal er geen geluidsoverlast bij woningen van derden optreden. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor afgifte van de omgevingsvergunning.

Geur

Het project is geurgevoelig en bevindt zich binnen een geurcontour van het cacaobonenverwerkend bedrijf Cargill De Jonker, gevestigd aan de Oostzijde 321 in Zaandam. Aangezien de nieuwe woningen niet op kortere afstand tot het geuremitterend bedrijf worden geprojecteerd dan de reeds aanwezige woonbebouwing (geen oprukkende bebouwing), is dit in onderhavig geval mogelijk. De planlocatie bevindt zich vanwege de overwegend zuidwestelijke wind bovenwinds ten opzichte van Cargill de Jonker waardoor geurhinder maar sporadisch voor kan komen. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Luchtkwaliteit

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

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

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

Natuurbeschermingswet

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

voorkomen of terugdringen van stikstofdeposities op natuurgebieden die al een hoge stikstofbelasting hebben. Of het voorkomen van lichthinder of een te hoge geluidbelasting in gebieden waar dieren leven die daar gevoelig voor zijn. Wanneer er negatieve effecten zijn op het beschermde natuurgebied is een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk.

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

Flora- en faunawet

Uit de Natuuratlas Zaanstad (een uitgave van het Zaans Natuur & Milieucentrum uit 2012) blijkt dat er ter plaatse, en in de omgeving van de projectlocatie, geen beschermde flora en fauna voorkomt. Het aspect flora- en fauna vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Externe veiligheid

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

Bovengrondse Hoogspanningsleidingen

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

UMTS- en GSM antennes

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

Milieueffectrapportage (MER)

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

Inzameling huishoudelijk afval

Uit de bijgeleverde informatie valt op te maken dat aangesloten kan worden op de voor die wijk reguliere inzamelmethode en er voldoende ruimte in het bouwplan is gereserveerd voor het manoeuvreren en legen van de afvalbakken/containers.

Voor dit project vormt het milieuaspect van 'een goede afvalinzameling' geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

§ 9. Monumenten en archeologie

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

Het plan valt in een gebied van archeologische waarde binnen het bestemmingsplan. De aanduiding 'archeologisch onderzoeksgebied' is voor onderhavig perceel van toepassing. Dit betekent dat voor projecten met een oppervlakte kleiner dan 1000 m² de onderzoeksverplichting als bedoeld in artikel 21 lid 1 (het overleggen van archeologisch rapport) niet van toepassing is. Het project heeft een oppervlakte van circa 356 m². Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de doorgang van het project.

§ 10. Grondexploitatie

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

Bovenplanse kosten en kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen worden verankerd in een structuurvisie. Bij een bestemmingsplan dan wel een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan/de beheersverordening

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

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

§ 11. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

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

§ 12. Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden

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

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

§ 13. Uitvoerbaarheid

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

§ 14. Conclusie

Het project 'het bouwen van een appartementengebouw' op de locatie Ameland 16 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.

Inhoud van de voorschriften

Hoofdstuk I Inleidende bepalingen	1
Artikel 1 Begripsbepalingen	1
Artikel 2 Wijze van meten	5
Artikel 3 Anti-dubbeltefbepaling	6
 Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik	 7
Artikel 4 Woondoeleinden (W)	7
Artikel 5 Tuinen (T)	9
Artikel 6 Erven (E)	10
Artikel 7 Garages en Bergplaatsen	11
Artikel 8 Gemengde Doeleinden (GD)	12
Artikel 9 Detailhandel (D)	15
Artikel 10 Maatschappelijke Doeleinden (M)	16
Artikel 11 Bedrijfsdoeleinden (B)	17
Artikel 12 Groenvoorzieningen (GR)	19
Artikel 13 Recreatieve Doeleinden (R)	20
Artikel 14 Verkeersdoeleinden (V)	21
Artikel 15 Verblijfsdoeleinden (VD)	22
Artikel 16 Verkeersdoeleinden railverkeer (VR)	23
Artikel 17 Verblijfsdoeleinden groen (VDg)	24
Artikel 18 Water	25
Artikel 19 Primair Leidingen	26
 Hoofdstuk III Algemene bepalingen	 28
Artikel 20 Geluidzones	28
Artikel 21 Archeologie	29
Artikel 22 Beperkingengebied Schiphol	31
Artikel 23 Hoogteaanduidingen	32
Artikel 24 Algemene vrijstellingsbevoegdheden	33
Artikel 25 Gebruik van gronden en bouwwerken	34
Artikel 26 Algemene procedurevoorschriften	35
Artikel 27 Overgangsbepaling ten aanzien van gebruik	36
Artikel 28 Overgangsbepaling ten aanzien van bouwwerken	37
Artikel 29 Bijlagen	38
Artikel 30 Titel	39

Bijlagen:

1. Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging
2. Staat van Horeca-activiteiten

Artikel 6 Erven (E)

Doeleindenomschrijving

- 1 De gronden op de plankaart aangewezen voor Erven (E) zijn bestemd voor erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, alsmede voor een mast voor bovengrondse hoogspanningsleidingen ter plaatse van de aanduiding "mast hoogspanningsleidingen bovengronds".

Bouwvoorschriften

- 2 Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 3 Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. van kleine en middelgrote erven met een oppervlak van maximaal 300 m² achter de achtergevel mag maximaal 50% en tot 75 m² van het erf worden bebouwd. Van grote erven met meer dan 300 m² oppervlak achter de achtergevel mag maximaal 100 m² worden bebouwd. Bij de berekening van het toegestane te bebouwen oppervlak wordt uitgegaan van het gedeelte van het erf dat is gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw;
 - b. de goothoogte van een bijgebouw/aanbouw bedraagt maximaal de bouwhoogte van de eerste verdiepingvloer van de woning plus 0,25 m;
 - c. de dakhelling van een bijgebouw/aanbouw is gelijk aan of kleiner dan die van de woning;
 - d. de nok van een bijgebouw/aanbouw ligt minstens 1,50 meter onder de nok van de woning;
 - e. bijgebouwen/aanbouwen moeten tenminste 3 meter achter de voorgevel liggen;
 - f. aanbouwen mogen een diepte hebben van maximaal 3 meter achter de achtergevel;
 - g. naast de woning gelegen aanbouwen zijn alleen toegestaan aan één zijde van de woning;
 - h. de maximale breedte van naast de woning gelegen bijgebouwen en aanbouwen is 60% van de breedte van de woning met een maximum van 5 meter;
 - i. de afstand tussen bijgebouwen en de woning (inclusief eventuele aanwezige aanbouwen) moet tenminste 2 meter bedragen.

Artikel 12 Groenvoorzieningen (GR)

Doeleindenomschrijving

- 1 De gronden op de plankaart aangewezen voor Groenvoorzieningen (GR) zijn bestemd voor:
 - a. bermen;
 - b. plantsoenen;
 - c. een pompemaal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'GRp';
 - d. een mast voor bovengrondse hoogspanningsleidingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "mast hoogspanningsleidingen bovengronds";met de daarbij behorende:
 - e. waterpartijen;
 - f. speeltoestellen;
 - g. kunstobjecten;
 - h. fiets- en voetpaden.

Bouwvoorschriften

- 2 Op de overige 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 bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 23 "Hoogteaanduidingen".

Nadere eisen

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

Artikel 21 Archeologie

Onderzoeksverplichting

- 1 Daar waar op de plankaart de aanduiding "archeologisch waardevol gebied" of "archeologisch onderzoeksgebied" voorkomt, dient de aanvrager bij de aanvraag van een reguliere bouwvergunning als bedoeld in de Woningwet en bij de aanvraag van een aanlegvergunning als bedoeld in het tweede lid, een archeologisch rapport te overleggen met betrekking tot het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord.
- 2 Het bepaalde in lid 1 geldt niet voor projecten:
 - a. met een oppervlakte kleiner dan 100 m² ter plaatse van de aanduiding "archeologische waardevol gebied";
 - b. met een oppervlakte kleiner dan 1000 m² ter plaatse van de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied".

Aanlegvergunning

- 3 Daar waar op de plankaart de aanduiding Archeologisch waardevol gebied (awg) of Archeologisch onderzoeksgebied (aog) voorkomt, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op of in de gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het ophogen van de bodem met meer dan 50 cm;
 - b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - c. het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere wateren;
 - d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
 - e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
 - f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
 - g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
 - h. het aanleggen van bos of boomgaard;
 - i. het scheuren van grasland;
 - j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 centimeter, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

Uitzonderingen

- 4 Het in lid 3 bedoelde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:
 - a. met een oppervlakte kleiner dan 100 m² ter plaatse van de aanduiding "archeologische waardevol gebied";
 - b. met een oppervlakte kleiner dan 1000 m² ter plaatse van de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied";
 - c. die reeds in uitvoering of vergund zijn ten tijde van inwerkingtreding van het plan;
 - d. die archeologisch onderzoek betreffen;
 - e. die het gewone onderhoud betreffen;

- f. in of op een perceel dat is aangewezen als archeologisch monument.

Voorschriften

- 5 Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg de volgende voorschriften verbinden aan een reguliere bouwvergunning als bedoeld in de Woningwet en aan een aanlegvergunning als bedoeld in het tweede lid:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Weigeringsgrondslag

- 6 De vergunning als bedoeld in lid 3 wordt geweigerd indien op grond van archeologisch onderzoek moet worden geoordeeld dat de betreffende werken en/of werkzaamheden de archeologische waarde onevenredig (kunnen) aantasten en hieraan niet door het verbinden van voorschriften als bedoeld in lid 5 voldoende tegemoet kan worden gekomen.
- 7 Voor zover burgemeester en wethouders krachtens dit bestemmingsplan bevoegd zijn vrijstelling te verlenen, wordt die vrijstelling voor de in het eerste lid bedoelde gronden, niet verleend als redelijkerwijs aannemelijk is dat door uitvoering van die werken en/of werkzaamheden de archeologische waarde onevenredig wordt of kan worden aangetast en hieraan niet door het verbinden van voorschriften als bedoeld in lid 5 voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan

Bijlage 2: Nieuwe situatie

LINKER ZIJGEVEL

