

OMGEVINGS VERGUNNING

ZNSTD

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 gebruiken van een kantoorpand voor detailhandel (437 m2) op de locatie Ebbehout 29 te Zaandam

*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van*

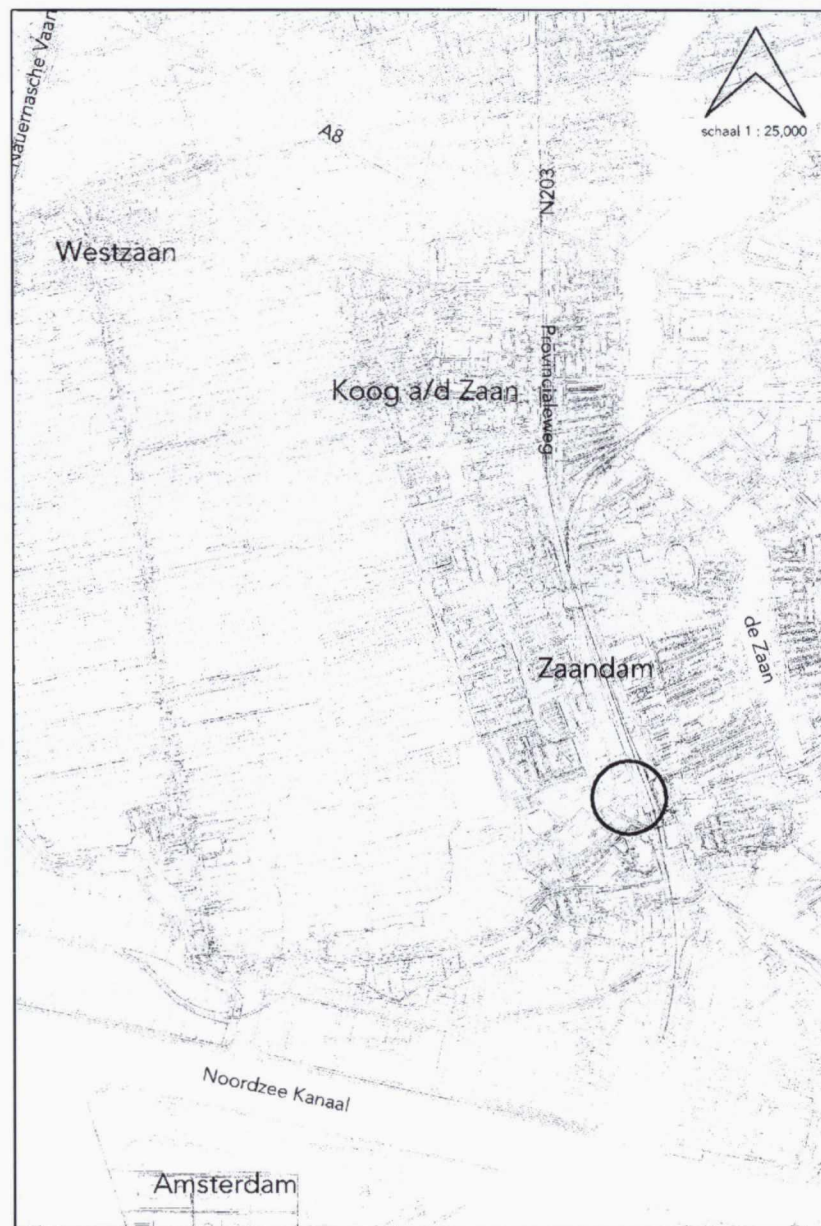
*B en W volenr. 020130490
24 JUNI 2014*

De Secretaris

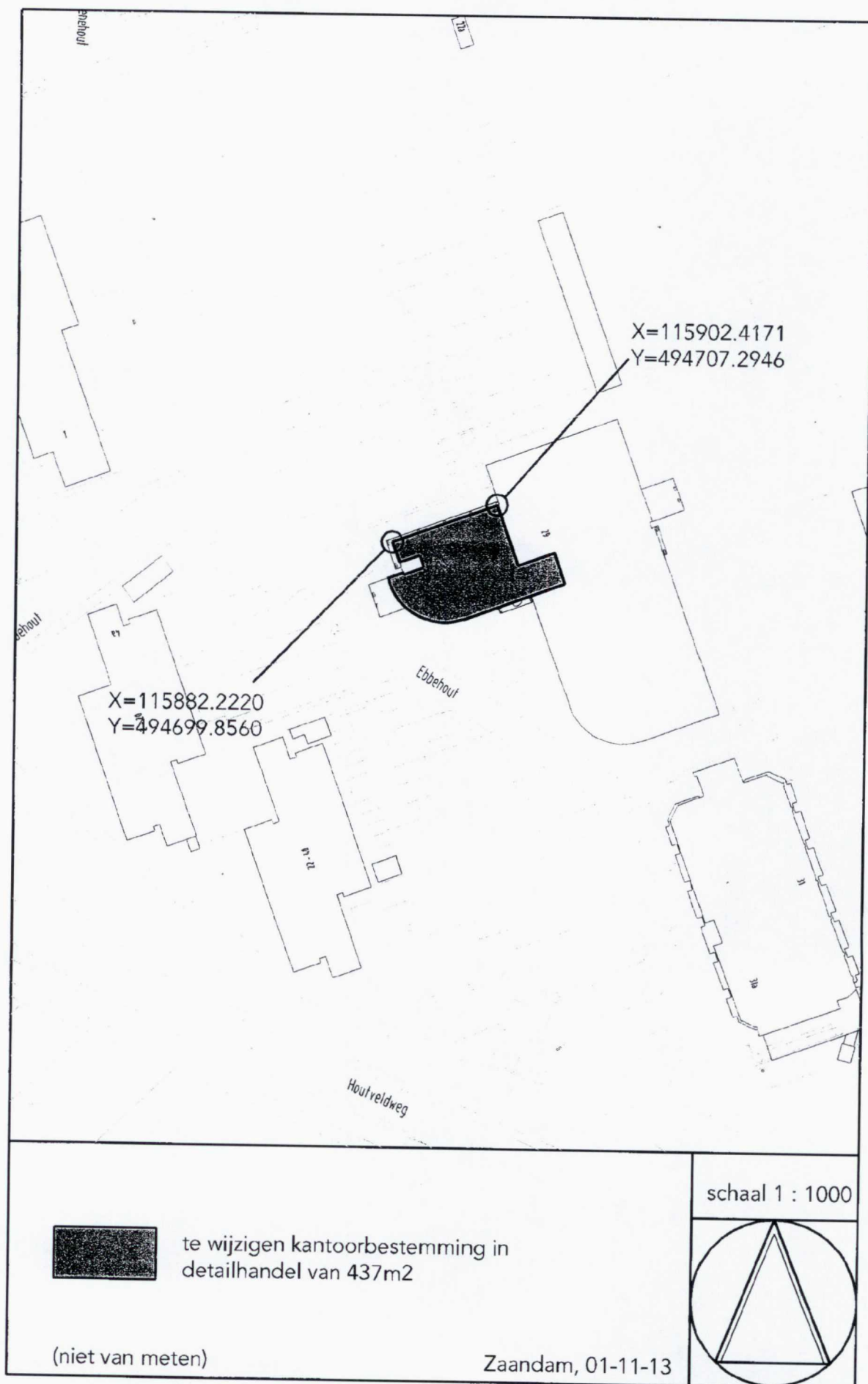
Dossiernummer: O20130490

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



Ligging plangebied in omgeving



§ 1. Inleiding

Omschrijving van het project

Het project betreft het gebruiken van 437 m² van de begane grond van een kantoorpand - het voormalige stadskantoor - voor detailhandel op de locatie Ebbehout 29 te Zaandam.

Eerder is onder nummer O20130463 op 17 juli 2013 al een omgevingsvergunning verleend voor het gebruiken van kantoorruimte als detailhandel (supermarkt) met een maximum bruto-vloeroppervlak van 1.500 m².

§ 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 'Inverdan' geldt en heeft hierin de bestemming 'Centrumdoeleinden (CA1)' ex artikel 8 van de planvoorschriften. Binnen de bestemming 'Centrumdoeleinden CA1' is detailhandel toegestaan tot maximaal 75 m² bruto vloeroppervlak. De aanvraag betreft 437 m² bruto vloeroppervlak detailhandel en is dus in strijd met het bestemmingsplan.

Tevens geldt het bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening Inverdan'. Voor zover van toepassing, bepaalt dit bestemmingsplan dat de parkeernormen opgenomen in het bestemmingsplan 'Inverdan' zijn vervallen.

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 (zie paragraaf 1).

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

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

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

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

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

Raadsbeleid / Verklaring van geen bedenkingen

Artikel 6.5 van het Bor bepaalt:

1. Voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet, wordt de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.
2. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.
3. De gemeenteraad kan categorieën van gevallen aanwijzen waarvoor deze verklaring niet is vereist.

Bij besluit van 23 januari 2014, geregistreerd onder nummer 2014/9982, heeft de raad haar beleid inzake het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordening gewijzigd vastgesteld.

De raad heeft besloten:

1. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5. derde lid Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist:
 - a) Aanvragen die passen binnen ter visie liggende ontwerpbestemmingsplannen;
 - b) Aanvragen die passen binnen door de raad vastgesteld beleid, een stedenbouwkundige visie, een masterplan of een 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 dat omschreven doel.
2. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5. eerste lid Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' wel is vereist:
 - a) Het realiseren van meer dan 50 woningen, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op 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, voor zover hiervoor een afwijking van het bestemmingsplan nodig is.
3. Alle overige categorieën van gevallen wijst de gemeenteraad aan als categorieën waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist, 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 3 en dat betekent dat een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvraag, dat de aanvraag anderszins politiek gevoelig 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 bedrijfsdoeleinden. Het gevraagde is overigens niet in strijd met gemeentelijk beleid.

§ 4. Ruimtelijke aspecten

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

- Rijksbeleid

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

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

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

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

- Provinciale ruimtelijke verordening

Provinciale Staten stellen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de provincie een of meer structuurvisies vast. Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Provinciale Structuurvisie 2040 en de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (hierna: PRVS) vastgesteld waarin het provinciale beleid en de provinciale belangen nader geconcretiseerd zijn. Deze zijn op 3 november 2010 in werking getreden. Nadien is de PRVS een aantal maal gewijzigd. Provinciale Staten hebben op 3 februari 2014 de provinciale ruimtelijke verordening (PRV) opnieuw vastgesteld. Deze vaststelling betreft een beleidsarme wijziging ten opzichte van de eerder vastgestelde verordening op 21 juni 2010. Dit houdt in dat de verordening geen nieuw beleid bevat.

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 PRV wordt het gebied waarin het onderhavige project is gelegen aangewezen als 'Bestaand Bebouwd Gebied'.

Artikel 5 van de verordening dat ziet op detailhandel bepaalt in het eerste lid:

Een bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe detailhandel met een totaal winkelvloeroppervlak van meer dan 5000 m² binnen bestaande winkelgebieden en een totaal winkelvloeroppervlak van meer dan 1500 m² buiten bestaande winkelgebieden.

De locatie Ebbehout 29 valt binnen het bestaande winkelgebied Inverdan. Het betreft hier een aanvraag voor 437m² bvo detailhandel (niet zijnde supermarkt) en blijft daarmee ruim onder de gestelde norm. Daarbij komt dat het bestemmingsplan 'Inverdan' in diverse deelgebieden binnen het gebied Inverdan-West in totaal 2.000m² detailhandel toestaat. De detailhandel die nu op de locatie Ebbehout 29 wordt toegestaan, komt in de plaats van die ruimte. Bij een herziening van het bestemmingsplan 'Inverdan' zal deze ruimte voor zover gebruikt worden wegbestemd.

Het onderhavige plan is niet in strijd met het voor dit gebied bepaalde in de PRV.

- Structuurvisie

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

In de ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' is het gebied rond de onderhavige locatie aangeduid als 'Centrumgebied'. Hierover wordt het volgende gezegd: Dit is het meest gemengde en stedelijke van alle profielen. De hoge dichtheid, de intensieve menging van diverse functies, die een aantrekkingskracht hebben voor mensen uit de hele stad en soms zelfs in een regionale behoefte voorzien, zijn de belangrijkste kenmerken. Dit dynamische profiel beantwoordt van alle het meest aan de ambitie om de stad stadser te maken. Het kent een dynamisch karakter. Samen met het grote aanbod aan voorzieningen gaat dit gepaard met enige overlast voor bewoners. In een hoge dichtheid tot meer dan 100 woningen per hectare is een compacte combinatie mogelijk van diverse stedelijke functies. Dit profiel heeft aantrekkingskracht op verschillende doelgroepen, zoals studenten en starters, maar ook voor ouderen is hier een markt.

Voor de werkgelegenheid wordt uitgegaan van 80-100 arbeidsplaatsen per hectare. Er bevinden zich dan ook uiteenlopende functies als dienstverlening, kantoren, detailhandel, horeca, leisure en wonen. Ook het niveau van andere voorzieningen (bijvoorbeeld in de zorg en de cultuur) ligt op een hoog niveau. De huidige ontwikkeling is gericht op een uitbreiding van het voorzieningenniveau (zowel commercieel als niet-commercieel) en een verbreding van het aanbod.

Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

- Bestemmingplan (zie paragraaf 2)

§ 5. Maatschappelijk draagvlak van het project

Ongeveer een jaar geleden zijn de ontwikkelingen in Inverdan West gepresenteerd aan onder andere de Belangenvereniging Westerwatering Houtwerf. De reacties hierop waren positief omdat een leeg staand pand een nieuwe functie krijgt die welkom is in het gebied.

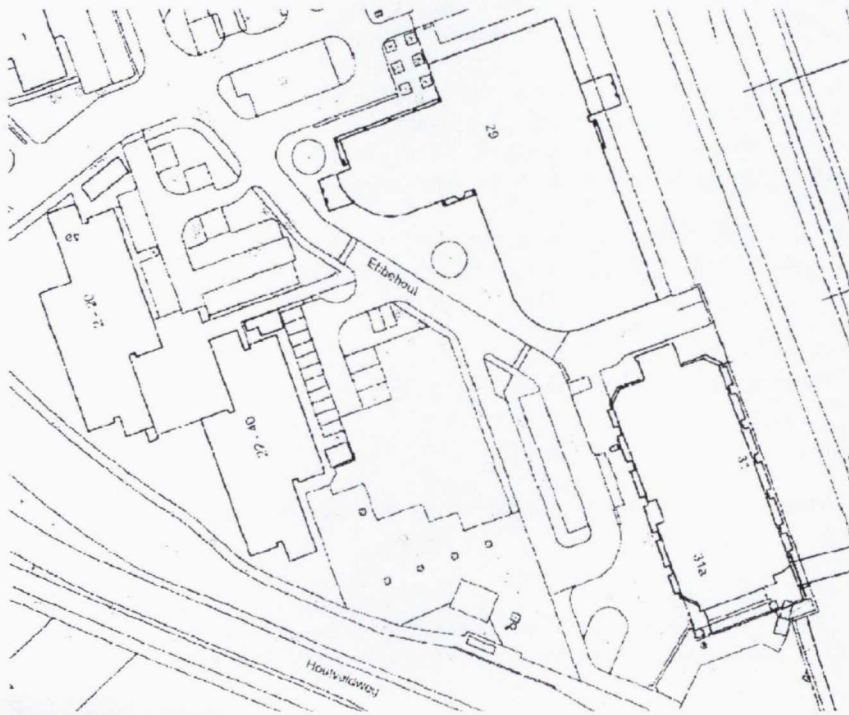
§ 6. Stedenbouwkundige aspecten

Functie gerelateerd aan omgeving

De gemeente Zaanstad heeft de wens een prettig stationsplein aan de westkant - de achterkant - van het station te creëren. Het plein werd gedomineerd door het parkeren van auto's en fietsen en leegstaande kantoren.

Door de recente facelift, een deel van de parkeerruimte is weggehaald waardoor er meer ruimte ontstaat voor de fietser en voetganger en de nieuwe bestrating met gebakken klinkers, is het plein een stuk prettiger geworden. In de zuidhoek is nu een trap, een podium en een tuin aangelegd.

De kwaliteit van de openbare ruimte wordt in belangrijke mate bepaald door hoe gebouwen aan het plein staan. Doodse onderkanten met een enkele ingang zullen ervoor zorgen dat het plein ondanks een hoogwaardige inrichting geen prettige ruimte wordt. Bij de transformatie van de bestaande kantoren is realisatie van een levendige plint een voorwaarde.



Het plan van Van der Gragt - eigenaar van het pand Ebbehout 22 - om de ingang van het hierin gevestigde kantoor naar het plein te verplaatsen en op deze plek een horecagelegenheid te realiseren is een eerste aanzet tot verlevendiging van het plein.

Het RailPointOffice - Ebbehout 31 - heeft straks in de toekomst op de begane grond een winkeltje, een informatiecentrum en de toegang tot een kantoor. Het toevoegen van een entree met een extra openbaar toegankelijke functie zal de openbare ruimte hier verrijken.

Op de begane grond van het stadskantoor komt een supermarkt. Aan de randen van het gebouw naar het plein toe, de zuidkant, is de combinatie met kleine openbaar toegankelijke functies belangrijk.

Minimaal moet op de ronde zuidhoek in de uitbouw en op de zuidwestkop een aparte vanaf het plein bereikbare openbaar toegankelijke functie komen van elk minimaal 150 m². Met de 437 m² detailhandel wordt een dergelijke functie gerealiseerd.

Verkeersontsluiting/-situatie

De verkeersontsluiting/-situatie verandert niet.

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 overbemenet 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'.

Er wordt binnen de gehele ontwikkeling totaal 1.937 m² aan detailhandel gerealiseerd. 1.500 m² bvo voor de supermarkt en 437 m² overige detailhandel. Voor detailhandel op deze plek geldt een parkeernorm van 2,5 per 100 m² bvo. Het maatgevende moment voor detailhandel is op koopavond en op zaterdagmiddag. Voor de totale ontwikkeling zijn op basis van bovengenoemde norm 48 parkeerplaatsen noodzakelijk.

Naast het pand is een parkeerterrein dat ten behoeve van onder andere deze ontwikkeling is heringericht. Uit de bij de aanvraag ingediende tekening 'Parkeren Stationsgebied, overzicht beschikbare plaatsen' blijkt dat op dit parkeerterrein 60 parkeerplaatsen voor de supermarkt en 10 parkeerplaatsen voor de overige detailhandel zijn gereserveerd. Er wordt daarmee voldaan aan de gestelde parkeereis.

Daarnaast geldt nog dat het parkeerterrein in combinatie met andere toekomstige functies kan worden gebruikt. Piekbelasting kan daardoor ook worden opgevangen. Beschikbaarheid op dit terrein zal worden geregeld door een parkeerregiem.

Laden en lossen

Aan de oostkant van de parkeerplaats is op eigen terrein voldoende ruimte gereserveerd voor laden en lossen.

Welstandsnota Zaanstad

Er vinden geen uitwendige verbouwingen plaats, zodat de welstandsnota niet van toepassing is.

§ 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.

Geen van bovengenoemde items is van toepassing. Het plan heeft geen invloed op de waterhuishouding.

§ 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 blootstaan aan; een hoge geluids- en/of geurbelasting, een slechte luchtkwaliteit, een verhoogd extern veiligheidsrisico, een hoge elektromagnetische veldsterkte en woningen die zich bevinden op een verontreinigde bodem.

Geluid

Een winkel is geen geluidgevoelige bestemming. Hierdoor is toetsing aan de Wet geluidhinder niet nodig. Een winkel is gehouden aan de geluidgrenswaarden van het Activiteitenbesluit. Hiermee wordt geluidhinder bij derden voorkomen.

Geur

Een winkel veroorzaakt geen geurhinder in de omgeving. Hierdoor is dit milieuaspect niet van belang.

Luchtkwaliteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer (Wet luchtkwaliteit) zijn de normen voor luchtkwaliteit opgenomen. De wijze de luchtkwaliteit in acht genomen dient te worden bij planvorming is geregeld in artikel 5.16 en 5.16a van de Wet milieubeheer. Op basis van deze wetgeving kunnen projecten worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

Het project betreft de vestiging van een winkel in een voormalig kantoorgebouw. De toename van verkeer vanwege onderhavige winkel vergeleken met de voormalige kantoorfunctie wordt zo gering geacht dat op deze functiewijziging het besluit 'Niet In Betekende Mate bijdragen luchtkwaliteit' van toepassing is. Waardoor automatisch wordt voldaan aan 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 de buurt van een beschermd natuurgebied. De natuurbeschermingswet vormt hierdoor geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Flora- en faunawet

Het project betreft het veranderen van de bestemming van een bestaand gebouw. Aan de schil van het gebouw wordt niets veranderd. Bij deze ingreep zijn geen planten en dieren betrokken.

De flora- en faunawet vormt hierdoor geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

Bodem

De aanvraag betreft het omzetten van kantoorruimte naar detailhandel. Dit betekent dat er geen intensiever of kwetsbaarder gebruik zal gaan plaatsvinden. Een bodemonderzoek is daarom niet vereist. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Externe veiligheid

De opslag van, het vervoer van en/of handelingen met gevaarlijke stoffen brengen binnen hun invloedsgebied risico's met zich mee. Het gaat om risicovolle bedrijven, risicovolle installaties zoals o.a. windturbines en transportroutes voor gevaarlijke stoffen, over de weg, het Noordzeekanaal en hoge druk aardgastransportleidingen. Voorts kent Zaanstad een veiligheid- en een beperkingengebied als gevolg vliegtuigbewegingen. De projectlocatie ligt niet in het invloedsgebied van een van de hiervoor genoemde risicobronnen. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Bovengrondse Hoogspanningsleidingen

De projectlocatie ligt niet in de buurt van een hoogspanningsleiding, bovendien is een winkel niet gevoelig voor blootstelling aan elektromagnetische velden. Het aspect van elektromagnetische straling afkomstig van hoogspanningsleidingen vormt hierdoor geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

UMTS- en GSM antennes

In de buurt van de projectlocatie komen geen telecomantennes voor. De elektromagnetische veldsterkte van UMTS- en GSM antennes vormt hierdoor geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

Afvalinzameling

Bedrijfsafval wordt niet door de gemeente ingezameld. Dit wordt overgelaten aan particuliere bedrijven. Bij een project wordt gekeken of er voldoende ruimte is gereserveerd om de containers voor het bedrijfsafval op het eigen terrein te plaatsen. De gemeente wil namelijk niet dat de containers voor het bedrijfsafval permanent op de openbare weg worden gestald. Ten aanzien van dit milieuaspect wordt geen belemmering voorzien 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 is geen onderzoek nodig in het kader van de MER, omdat het een zeer kleinschalig project betreft. Voor zover een vormvrije mer-beoordeling noodzakelijk zou zijn, dan kan deze ruimtelijke onderbouwing als zodanig worden beschouwd.

Goede ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten

Bij de beoordeling van de milieuplanologische inpasbaarheid van een project wordt o.a. beoordeeld of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening' hiervoor wordt de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Deze handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk is uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Deze handreiking geeft in geval van functiescheiding richtafstanden voor de ruimte die moet worden aangehouden tussen en gevoelige bestemmingen. Deze richtafstand is afhankelijk van de omgeving waarin de gevoelige bestemmingen (vaak woningen) en bedrijven zich bevinden.

In het kader van de handreiking wordt de dichtstbijzijnde woonbebouwing aan de Blokschaaf als rustige woonwijk beschouwd.

Voor detailhandel geldt een richtafstand van 10 meter tot een gevoelige bestemming binnen een rustige woonwijk. In dit geval bedraagt de afstand ca 150 meter tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing. Hierdoor is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

§ 9. Monumenten en archeologie

In het onderhavige geval is er geen sprake van een monument en in het geldende bestemmingsplan zijn geen voorwaarden opgenomen met betrekking tot archeologie.

§ 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 wordt namelijk gedekt uit de exploitatie Inverdan.

§ 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 gebruiken van een deel van de begane grond van een kantoorpand voor detailhandel op de locatie Ebbehout 29 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.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan

B Gedetailleerde bestemmingen

Artikel 8 Centrumdoeleinden A (CA 1 t/m CA 6)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Centrumdoeleinden A (CA 1 t/m CA 6) zijn - voor zo ver van toepassing met inachtneming van het bepaalde in lid 3 terzake van omvang, aard en aantal van de functies - bestemd voor:
 - a. wonen, met uitzondering van de bestemmingsvlakken CA 1 en CA 2, met dien verstande dat het totaal aantal nieuw te projecteren woningen (al dan niet in woongebouwen) en woonwerkseenheden samen met het aantal nieuw te projecteren woningen in de bestemming Uit te werken Gemengde doeleinden UGD en Centrumdoeleinden A, ten hoogste 3.000 mag bedragen;
 - b. kantoren, met dien verstande dat het totaal aantal nieuw te realiseren bruto-vloeroppervlak van kantoren, samen met het aantal nieuw te realiseren bruto-vloeroppervlak van kantoren in de bestemmingen Uit te werken Gemengde Doeleinden, Uit te werken Kantoordoeleinden en de bestemmingen Centrumdoeleinden B t/m D, ten hoogste 60.000 m² mag bedragen;
 - c. baliefuncties;
 - d. maatschappelijke voorzieningen, waaronder in elk geval een gemeentehuis en uitsluitend in het bestemmingsvlak CA 3 een bibliotheek;
 - e. recreatieve voorzieningen, met dien verstande dat uitsluitend in bestemmingsvlak CA 6 één bioscoop(complex) met maximaal 1700 zitplaatsen is toegestaan;
 - f. detailhandel, met uitzondering van het bestemmingsvlak CA 2;
 - g. horeca-inrichtingen in de categorieën 1 en 2 zoals opgenomen in bijlage 2, met dien verstande dat uitsluitend in de bestemmingsvlakken CA 3 en CA 6 gezamenlijk één hotel met ten hoogste 140 kamers en ten hoogste 7.000 m² bvo is toegestaan;
 - h. bedrijven in categorie 1 zoals opgenomen in de bijlage Lijst van Bedrijfstypen;
 - i. verkeers- en verblijfsdoeleinden als bedoeld in respectievelijk artikel 22 en artikel 23, waaronder:
 - openbaar vervoervoorzieningen (treinstation, busstation, taxistandplaats) en een fietsenstalling,
 - al dan niet gebouwde, aan de hierboven genoemde functies ten dienste staande parkeervoorzieningen, waarbij als onder- en bovengrens voor de omvang van deze voorzieningen het voor de te onderscheiden functies bepaalde in de tabel, opgenomen in bijlage 1 van deze voorschriften geldt,
 - doorgaande fietsroutes binnen een afstand van 20 m van een in een bestemmingsvlak opgenomen aanduiding belangrijke fietsroute;
 - j. water, waaronder in elk geval een doorgaande waterverbinding binnen een afstand van 20 m van de in de bestemmingsvlakken CA 4 en CA 6 opgenomen aanduiding water, een en ander in aansluiting op de bestemming Water en op water binnen de bestemming Uit te werken verblijfsdoeleinden (UVD);

- k. tuinen en erven.

Medebestemmingen

2. Daar waar de gronden op de plankkaart:
- zijn voorzien van de aanduiding (s) spoorwegdoeleinden, zijn de gronden tot een hoogte van 7 m gemeten vanaf maaiveld mede bestemd voor spoorwegdoeleinden als bedoeld in artikel 24;
 - zijn voorzien van de aanduiding (k&l) kabels en leidingen, zijn de gronden mede bestemd voor de aanleg en het onderhoud van kabels en leidingen;
 - mede zijn bestemd voor Archeologisch waardevol gebied als bedoeld in artikel 27, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van de voor die bestemming geldende bepalingen.

Nadere bepalingen

3. Onverminderd het in lid 1 bepaalde gelden voor de hieronder genoemde bestemmingsvlakken ten aanzien van de daarbij vermelde functies de volgende nadere bepalingen:
- voor het bestemmingsvlak CA 1:
 - detailhandel is toegestaan tot maximaal 75 m² bvo;
 - één horecavestiging, anders dan hotel, is toegestaan in categorie 1 zoals opgenomen in bijlage 2 tot maximaal 100 m² bvo.
 - voor het bestemmingsvlak CA 3:
 - detailhandel en baliefuncties zijn toegestaan tot een totaal maximum van 1.600 m² bvo;
 - vier horecainrichtingen, anders dan hotel, in categorie 1 van bijlage 2 zijn toegestaan tot ten hoogste 500 m² bvo per vestiging en tot in totaal maximaal 2.000 m² bvo;
 - ten minste 100 en ten hoogste 200 woningen zijn toegestaan.
 - voor het bestemmingsvlakken CA 5:
 - kantooractiviteiten in de vorm van baliefunctie zijn toegestaan tot een maximum van 2000 m² bvo;
 - voor detailhandel geldt een maximum van 2.000 m² bvo;
 - horeca, anders dan hotel, is, naast horeca als onderdeel van een bioscoop of een hotel, toegestaan in de categorie 1 van bijlage 2 tot ten hoogste 500 m² bvo per vestiging en tot in totaal maximaal 500 m² bvo;
 - ten minste 30 en ten hoogste 70 woningen zijn toegestaan.
 - voor de bestemmingsvlakken CA 4 en CA 6:
 - detailhandel is toegestaan tot maximaal 20.000 m² bvo, waarbij ten hoogste drie vestigingen tot ten hoogste 3.500 m² bvo per vestiging en de overige vestigingen tot ten hoogste 800 m² bvo per vestiging zijn toegestaan;
 - horeca, anders dan hotel, is, naast horeca als onderdeel van een bioscoop of een hotel, toegestaan in de categorie 1 van bijlage 2 tot ten hoogste 500 m² bvo per vestiging en tot in totaal maximaal 1.200 m² bvo;
 - baliefuncties zijn toegestaan tot ten hoogste 250 m² bvo per vestiging en tot in totaal maximaal 1.500 m² bvo;
 - voor CA 4 zijn ten minste 140 en ten hoogste 220 woningen toegestaan.

- e. voor het bestemmingsvlak CA 6:
 - horeca, anders dan hotel, is als onderdeel van het bioscoopcomplex toegestaan in categorie 1a van bijlage 2;
 - ten minste 150 en ten hoogste 250 woningen zijn toegestaan.

Bouwvoorschriften

4. Op deze gronden mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - a. daar waar op grond van het bepaalde in lid 2 de gronden mede bestemd zijn voor spoorwegdoeleinden, tot een hoogte van 7 m uitsluitend ten behoeve van die bestemming mag worden gebouwd,
 - b. ter plaatse van de aanduiding (v) verkeersdoeleinden, tot een hoogte van 4,60 m uitsluitend ten behoeve van die bestemming mag worden gebouwd,
 een en ander met uitzondering van het bouwen van ondersteunende constructies ten behoeve van de bestemming Centrumdoeleinden CA.
5. Voor het bouwen als bedoeld in lid 4, gelden de volgende bepalingen:
 - a. in het bestemmingsvlak CA 1 mag ten oosten van de op de plankaart opgenomen aanduiding reservering spooruitbreiding tot een hoogte van 7 m, gemeten vanaf het maaiveld, niet worden gebouwd, met uitzondering van ondersteunende constructies;
 - b. in het bestemmingsvlak CA 3 mag tussen de op de plankaart opgenomen aanduiding reservering spooruitbreiding en de grens van de aanduiding (s) spoorwegdoeleinden tot een hoogte van 7 m, gemeten vanaf het maaiveld, niet worden gebouwd, met uitzondering van ondersteunende constructies;
 - c. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan is aangegeven op de plankaart;
 - d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer zijn dan als volgt is aangegeven:

- bouwwerken ten behoeve van een fietsbrug	7 m,
- erf- en terreinafscheidingen	2 m,
- antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes	15 m,
- kunstobjecten	6 m,
- overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3 m;
 - e. ter plaatse van de aanduiding (o) onderdoorgang dienen de gronden tot een hoogte van ten minste 4,60 m onbebouwd te blijven, met uitzondering van ondersteunende constructies;
 - f. daar waar op grond van het bepaalde in lid 2 de gronden mede bestemd zijn voor kabels en leidingen, mag tot een hoogte van 2 m niet worden gebouwd, indien niet anderszins voldoende is verzekerd dat aanleg en onderhoud van kabels en leidingen mogelijk is en blijft;
 - ~~g. ter plaatse van de aanduiding "overdekt plein" is uitsluitend een al of van niet overdekt plein toegestaan met de op de plankaart aangegeven bouwhoogte.~~

Door gedeputeerde staten
van goedkeuring onthouden

Vrijstellingen

6. Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van het gestelde in artikel 32 vrijstelling verlenen van:
 - a. de in lid 4 onder a genoemde hoogte van 7 m, ten einde die hoogte te verlagen tot ten minste 5,50 m;

- b. het maximum aantal horecavestigingen, met dien verstande dat dat aantal met ten hoogste twee per bestemmingsvlak kan worden verhoogd doch met niet meer dan in totaal vijf voor alle bestemmingsvlakken CA tezamen;
- c. het maximum aantal m² bvo per bestemmingsvlak, met dien verstande dat dat maximum kan worden verhoogd met ten hoogste 500 m² bvo.

Vrijstelling maximumvloeroppervlak kantoren

- 7. Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van het gestelde in artikel 32 vrijstelling verlenen van het in lid 1 bepaalde maximumvloeroppervlak van kantoren, met dien verstande dat dat maximum kan worden verhoogd met ten hoogste 30.000 m² bvo.

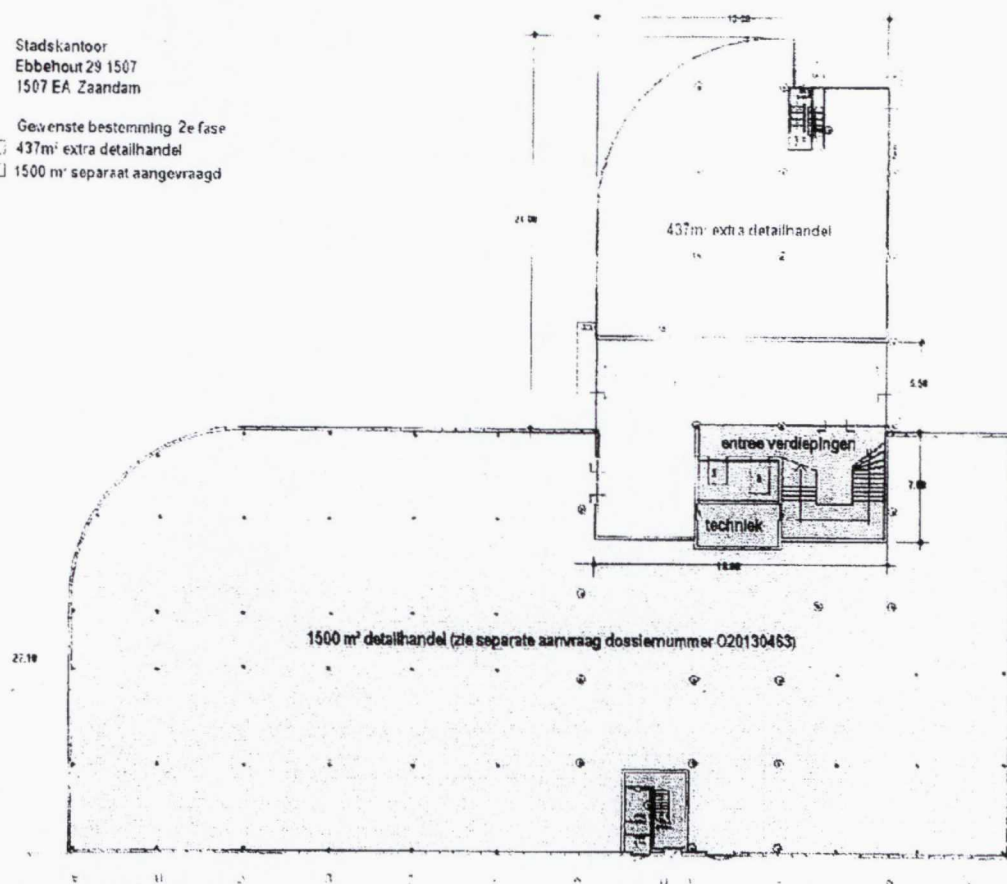
Bijlage 2: Nieuwe situatie

2e fase

Stadskantoor
Ebbehout 29 1507
1507 EA Zaandam

Gewenste bestemming 2e fase

- ☐ 437m² extra detailhandel
☐ 1500 m² separaat aangevraagd



april 2013

Afdeling Grondzaken en Bodem
Gemeente Zaanstad,
Aanvrager: R.P. van Zonneveld