

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 50 eengezinswoningen, 20 kleingezinswoningen, de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, erfafscheidingen, en het realiseren van een tijdelijke geluidwerende voorziening op de locatie Vurehout te Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaandam, sectie K, perceel 12795

*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W nr. BV.....020130637)*

Dossiernummer: O20130637

23 APR 2014

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	8
§ 5. Maatschappelijk draagvlak van het project	9
§ 6. Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	9
§ 7. Watertoets	11
§ 8. Milieuaspecten	12
§ 9. Monumenten en archeologie	16
§ 10. Grondexploitatie	16
§ 11. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	16
§ 12. Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden	17
§ 13. Uitvoerbaarheid	17
§ 14. Conclusie	17
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	18
Bijlage 2: Nieuwe situatie	19
Bijlage 3: Besluit hogere waarden incl. geluidsrapport	20



Ligging plangebied in omgeving

§ 1. Inleiding

Omschrijving van het project

Het project betreft het bouwen van 50 eengezinswoningen, 20 kleingezinswoningen en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken en erfafscheidingen op de locatie Vurehout te Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaandam, sectie K, perceel 12795. Het project staat bekend onder de naam Spoorstrip-West (zaanse Strip) kavel B. De projectontwikkelaar heeft het plan de naam 'Zaans Goed' gegeven. Het perceel betreft een deel van het voormalige Van Gend & Loosterrein. Tevens betreft het project het afwijken van het bestemmingsplan voor de geluidwerende voorziening - in de vorm van een geluidswal met geluidsscherm - die (tijdelijk) moet worden getroffen zodat de woningen kunnen voldoen aan de geluidsnormen uit de Wet geluidhinder. Hiervoor wordt op een later moment de vergunning voor het bouwen aangevraagd.

§ 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 'Uit te werken gemengde doeleinden (UGDIII)' ex artikel 4, Verkeersdoeleinden (V) ex artikel 22, 'Spoorwegdoeleinden (S)' ex artikel 24 en 'Beperkingengebied Schiphol' ex artikel 35. Het bestemmingsplan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 20 februari 2007.

Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Uit te werken gemengde doeleinden' omdat, zolang en voorzover de vaststelling of goedkeuring van een uitwerkingsplan niet onherroepelijk is, geen bouwwerken mogen worden gebouwd. Voor deze gronden is nog geen uitwerkingsplan opgesteld. Tevens voldoet het bouwplan niet aan de uitwerkingsregels omdat het aantal woningen dat is toegestaan binnen bestemmingsvlak (UGDIII) ten hoogste 300 mag bedragen. Het aantal woningen in de zogeheten spoorstrip A bedraagt 258. Met de nu aangevraagde 70 woningen wordt het aantal van 300 woningen met 28 woningen overschreden. Ook de tijdelijke geluidvoorziening past niet in de uitwerkingsregels.

Daarnaast is het plan in strijd met de bestemming 'Spoorwegdoeleinden (S)'. Gronden die als zodanig zijn aangewezen, zijn bestemd voor spoorwegen en daarbij behorende rangeer- en opstel terreinen, spoortaluds en -bermen. Een groot deel van woning nr. 65 en woning nr. 66 met berging en de bergingen van woningen nr. 68 en 70 zijn in deze bestemming gesitueerd. Dit geldt eveneens voor diverse parkeerplaatsen, de toegangsweg ter plaatse en de geluidwerende voorziening.

Ten slotte is het bouwplan in strijd met de bestemming 'Verkeersdoeleinden'. De gronden op de plankaart aangewezen voor Verkeersdoeleinden (V) zijn bestemd voor a. wijk- en buurtontsluitingswegen, straten, voet- en fietspaden, waaronder doorgaande fietsroutes binnen een afstand van 20 meter van een in een bestemmingsvlak opgenomen aanduiding belangrijke fietsroute; b. parkeer- en nutsvoorzieningen; c. bermen en groenvoorzieningen; d. water; e. (ondergronds)inzamelplaats voor (gescheiden)afval; f. geleiding, beveiliging en regeling verkeer.

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd: a. bouwwerken ten dienste van het wegverkeer, parkeren, nutsvoorzieningen, telecommunicatieverkeer, openbaar vervoer; b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van het wegverkeer.

De berging aan de voorkant van woning nr. 65 is gedeeltelijk gesitueerd in deze bestemming. Verder zijn de voortuinen en diverse zijtuinen op de bestemming gesitueerd.

Het bouwplan is wel in overeenstemming met de bestemming 'Beperkingengebied Schiphol'.

Ook geldt het bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening Inverdan'. Artikel IV sub B van dit plan bepaalt dat artikel 4, lid 4, sub A, onderdeel h van het bestemmingsplan 'Inverdan' vervalt, terwijl artikel VI bepaalt dat in het bestemmingsplan 'Inverdan' een artikel 32A wordt ingevoegd waarin staat dat de voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing blijven, behoudens ten aanzien van - onder andere - de parkeergelegenheid en de laad- en losmogelijkheden. Dit betekent dat ten aanzien van het parkeren niet meer het bestemmingsplan 'Inverdan' maar de Bouwverordening en daarmee de door de gemeenteraad vastgestelde Parkeernota van toepassing is.

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).

Wat de procedure betreft valt het plan op grond van artikel 1.1, lid 1 onder a juncto bijlage 1 onder de werking van de Crisis- en herstelwet, zodat de bepalingen in hoofdstuk 1 afdeling 2 van deze wet hierop van toepassing zijn.

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 deze anderszins politiek gevoelig is.

Weliswaar heeft de aanvraag betrekking op het realiseren van meer dan 50 woningen maar daarin wordt de relatie gelegd met datgene wat de raad eerder ruimtelijk aanvaardbaar heeft geacht. Bij vaststelling van het bestemmingsplan Inverdan heeft de gemeenteraad ingestemd met de realisatie van 300 woningen binnen het bestemmingsvlak 'UGDIII'. Het aantal woningen waarmee de raad planologisch niet eerder heeft ingestemd overschrijdt dit aantal met slechts 28. Het plan valt daarom niet onder categorie 2a.

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 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. Deze zijn op 3 november 2010 in werking getreden. Nadien is de PRVS een aantal maal gewijzigd. De laatste wijziging is vastgesteld op 17 december en in werking getreden op 22 december 2012.

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

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

- Structuurvisie

De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer structuurvisies vast. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan ook voor aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk beleid een structuurvisie vaststellen. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van die aspecten.

De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan in samenwerking met de raden van aangrenzende gemeenten voor een gebied behorende tot het grondgebied van de betrokken gemeenten een structuurvisie vaststellen. Op 7 juni 2012 is door de gemeenteraad de structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' vastgesteld die op 10 oktober 2012 in werking is getreden.

In de ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' is het gebied rond de onderhavige locatie aangeduid als 'Centrumgebied'. 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. 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.

Het gebied bestaat uit een netwerk van hoogwaardige en toegankelijke openbare ruimtes, ingericht op een intensief gebruik. Hierdoor leent dit gebied zich bij uitstek om het eigen karakter van de stad tot uitdrukking te laten komen. De gebruikte materialen zijn daarom op bijzondere plekken van een hoogwaardige en duurzame kwaliteit. Op diverse plekken zijn grotere verblijfsruimtes uitgespaard. De bereikbaarheid met openbaar vervoer en de fiets is uitstekend. Per auto moeten enige concessies gedaan worden, vooral wat betreft de parkeermogelijkheden. Uitgangspunt is dat het parkeren in een gebouwde vorm wordt opgelost. Ondergronds parkeren verdient de voorkeur. Bij andere vormen van parkeren is de opdracht om de kwaliteit van de openbare ruimte te garanderen. De parkeeroplossingen en bergingen worden afgezoomd door woningen, bedrijven en entrees. Wonen is een belangrijke functie om de sociale- samenhang en controle vorm te geven. Wonen boven winkels en andere functies wordt gestimuleerd. Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

- Bestemmingplan (zie paragraaf 2)

§ 5. Maatschappelijk draagvlak van het project

Maatschappelijk gezien worden geen negatieve effecten van het project verwacht. Het project is ingepland in de woningbouwproductie van de gemeente en de ontwikkelaar kondigt al enige tijd aan dat er nieuwbouw zal plaatsvinden. Op 16 november 2013 zijn op de bouwlocatie de eerste 22 woningen van Zaans Goed aan belangstellenden gepresenteerd. De reacties waren positief. De architectuur en de indelingsmogelijkheden werden goed ontvangen. De woningen worden verkocht middels inschrijving/loting. De eerste inschrijvingen zijn inmiddels gedaan.

§ 6. Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

Woningen

De locatie Zaans Goed ligt tussen de appartementen van De Zaanse Strip en de watergang aan het Vurehout. De woningen hebben 2 lagen en een kap en zijn ontworpen met een typisch Zaans gevelkarakter. De 70 woningen die samen Zaans Goed vormen, staan speels verdeeld over het gebied, waardoor hofjesachtige enclaves ontstaan. Dit zijn geen hofjes in de ommuurde en besloten betekenis van het woord, maar ze geven wel hetzelfde beschutte gevoel. Er zijn twee woningtypen, genoemd naar twee historische Zaanse Pakhuizen, De Baars en De Paauw, voor respectievelijk starters en gezinnen.

Alle woningen stralen door vorm en kleurgebruik het typische karakter van 'Zaanse huisjes' uit, met veel variatie. De onderbouw is van baksteen; de verdiepingen en de kopgevels zijn bekleed met overlappende planken van een duurzaam materiaal. De afwisseling zit onder meer in de dakopbouw, de gevels en het kleurgebruik. Van de 70 woningen hebben er 17 - verspreid over Zaans Goed - standaard een dakopbouw. Ook hebben de eindwoningen verschillende topgevels: de ene heeft een puntgevel, de andere een klokgevel en een derde een tuitgevel.

Het kleurgebruik is niet beperkt tot 'Zaans groen'. Daarnaast komen in de Zaanstreek van oudsher kleuren voor als blauw, rood en wit, die hier dan ook worden toegepast. De dakpannen zijn er in rood en bruin, terwijl zelfs de schuurtjes in de tuinen verschillende topgevels hebben. Passend in het straatbeeld: het modern vormgegeven lage stalen hekje langs de voortuin. Het geheel roept de sfeer op van een dorp met een knipoog naar de rijke historie van de Zaanstreek.

Alle huizen hebben een eigen tuin en een schuur, ook in Zaanse stijl. De meeste woningen liggen met hun tuin aan een mooie watergang. De achtertuinen van de dwars geplaatste woningen worden afgeschermd door kant-en-klare hagen. Parkeren gebeurt binnen de hofjes, waar rijen groene hagen ervoor zorgen dat de auto's vrijwel uit het zicht zijn, zodat het dorpsachtige straatbeeld niet verstoord wordt. Tussen de Zaanse Strip en Zaans Goed bestaat een hoogteverschil van zo'n 75 cm. De overbrugging daarvan wordt opgelost door de aanleg van schuin oplopende parkeerhoven, wat er bovendien toe bijdraagt dat de auto's uit het zicht zijn. Hier en der worden ook trapjes in het glooiende gebied geplaatst.

De 50 eengezinswoningen hebben elk een oppervlakte van ongeveer 100 vierkante meter, 3 slaapkamers op de eerste verdieping en een ruime zolder. De 20 starterswoningen van elk ongeveer 60 vierkante meter, hebben een ruime tuin met berging, entree, slaapkamer en badkamer met toilet op de begane grond. Bij de starterswoningen ligt de woonkamer op de eerste verdieping die met een open trap verbonden is met de ruime zolder.

Geluidwerende voorziening

Aan de westkant van het plan ligt het plandeel Spoorstrip A. Dit is een langgerekt woongebouw van 20 tot 28 m hoogte bestaande uit 5 delen. Hiervan zijn de eerste twee aan de zuidkant inmiddels gebouwd. Zolang de noordelijke drie nog niet gerealiseerd zijn op het moment dat het bouwplan van Spoorstrip B gebouwd wordt, moet vanwege het spoorweggeluid op deze locatie een geluidwerende voorziening getroffen worden van 5 meter hoog, bestaande uit een wal van 3 meter met daarop een scherm van 2 meter.

Omdat hier sprake is van een tijdelijke voorziening voor 5 jaar bestaan er tegen deze voorziening geen stedenbouwkundige bezwaren. Deze termijn wordt opgenomen in het besluit.

Verkeersontsluiting/-situatie

In de zomer van 2010 heeft de gemeenteraad besloten dat de Houtveldweg de belangrijkste ontsluiting van de wijk Westervatering blijft. Via Mahoniehout, Vurenhout en Grenenhout sluit de infrastructuur bij dit bouwplan aan op de Houtveldweg. Voor de directe ontsluiting van het bouwplan wordt nieuwe infrastructuur gerealiseerd. Op twee plaatsen sluit een nieuwe weg aan op het bestaande netwerk. Zowel aan de noord- als de zuidzijde van het bouwplan komt er een nieuwe aansluiting.

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 bouwplan bestaat uit 20 kleingezinswoningen die voor het bepalen van de parkeerdruk gelijk gesteld kunnen worden met starterswoningen met een parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per woning. De 50 eengezinswoningen vallen in de categorie midden met een parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per woning.

Het maatgevend moment voor de bepaling van de parkeerdruk is de werkdagavond met voor beide woningtypen een bezettingsgraad van 100%.

De parkeereis voor het totale bouwplan bedraagt daarmee: $20 \times 0,6 + 50 \times 1,2 = 72$ parkeerplaatsen.

Voor de totale spoorstrip (A+B) samen wordt de volgende parkeergelegenheid gerealiseerd: 190 parkeerplaatsen in de parkeergarage onder spoorstrip A en 134 parkeerplaatsen op het maaiveld. Totaal worden dus 338 parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor spoorstrip A zijn 270 parkeerplaatsen benodigd, voor spoorstrip B resteren daarmee 68 parkeerplaatsen. Er is daarmee een tekort van 4 parkeerplaatsen.

Ten behoeve van het bouwplan van spoorstrip A is met de ontwikkelaar - dezelfde als van spoorstrip B - een parkeerovereenkomst gesloten waarbij de gemeente de verplichting tot de aanleg van 18 parkeerplaatsen op zich heeft genomen. Gezien de verbondenheid van beide plannen kan deze overeenkomst ook gelden voor onderhavig plan. Hierdoor wordt ruim voldaan aan de gestelde parkeereis.

Welstandsnota Zaanstad

De Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Zaanstad, heeft op 17 december 2013 op grond van de gebiedsgerichte criteria 'Zaandam Centrum' (1a) een positief advies afgegeven over het bouwplan.

§ 7. Watertoets

Artikel 3.16, lid 1 sub b Bro stelt verplicht dat in de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

Bij beschouwing van de consequenties van het plan voor de waterhuishouding zijn de volgende items van belang:

- beïnvloedt het plan een kering of dijk,
- worden er sloten gedempt of sloten verlegd,
- is de toename van verhard oppervlakte (daken en openbare weg) meer dan 800 m² en,
- beïnvloedt het plan het onderhoud van watergangen.

Voor geheel Inverdan is in het verleden een waterbalans opgesteld waaruit bleek dat de toename in verharding voldoende werd gecompenseerd door de toename van water. De plannen waren toen om in de Spoorstrip de watergang te verbreden en uit te breiden. Door deze verbreding en uitbreiding was het mogelijk binnen andere deelplannen meer verharding aan te brengen. In het onderhavige plan wordt de bestaande watergang gedeeltelijk gedempt.

Uit de laatste toets aan de waterbalans blijkt dat er in de andere deelprojecten van Inverdan voldoende extra oppervlaktewater is en wordt gegraven om de gedeeltelijke demping van oppervlaktewater bij dit bouwplan te compenseren.

Door de bouw van de woningen neemt de verharding niet toe omdat de locatie in het verleden 100% verhard was.

§ 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

De projectlocatie is een geluidsbelaste locatie. De locatie ligt binnen de geluidszone van de Provinciale weg, de Houtveldweg en het spoor.

In de Wet geluidhinder (verder Wgh) zijn voorkeurswaarden en ten hoogste toelaatbare waarden op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrie-, wegverkeer- en railverkeerlawaaï vastgelegd. Afhankelijk van de bronsoort is de geluidsbelasting weergegeven in etmaalwaarde (dB(A)) of Lden (dB). De door het bevoegd gezag ten hoogste toelaatbare waarde en de gronden waarop ontheffing van de voorkeurswaarde kan worden verleend en de hierbij te volgen procedure zijn opgenomen in de Wgh en het Besluit geluidhinder 2006.

Wegverkeerlawaaï

Binnen zones langs wegen is de wettelijke voorkeurswaarde op woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen 48 dB (Lden). Het bevoegd gezag kan in bepaalde gevallen hogere grenswaarden toestaan tot maximaal 63 dB (Lden).

Railverkeerlawaaï

Binnen zones langs spoorwegen is de wettelijke voorkeurswaarde op woningen 55 dB (Lden). Het bevoegd gezag kan in bepaalde gevallen hogere grenswaarden toestaan tot maximaal 63 dB (Lden).

Beoordeling

De wegverkeerlawaaïbelasting op het bouwplan is lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Het railverkeerlawaaï veroorzaakt een geluidsbelasting op de geplande bebouwing die hoger is dan de voorkeurswaarde van 55 dB en op enkele woningen is de geluidsbelasting zelfs hoger dan de wettelijk toegestane maximale waarde van 63 dB.

Maatregelen

Oorspronkelijk was het de bedoeling om het gebouw Spoorstrip A, dat als geluidsscherm fungeert, in zijn geheel af te bouwen maar vanwege de economische malaise is dit gebouw maar voor 1/3 gerealiseerd waardoor er naar een alternatief voor het wegvallen van een deel van het afschermdende gebouw gezocht moest worden.

Berekend is wat de minimale lengte en hoogte van een wal/scherm moet zijn om aan de voorwaarden van het hogere waarde beleid te kunnen voldoen.

Het hogere waarde beleid gaat er van uit dat 5% van de bouwkosten besteed dienen te worden aan het treffen van maatregelen die er toe leiden dat de geluidsbelasting onder de voorkeurswaarde komt.

Uit verschillende geluidsbelastingberekeningen op het bouwplan blijkt dat met een geluidwal/-scherm van minimaal 5,5 meter hoogte en een lengte van 205 meter kan worden voldaan aan de voorwaarden van het hogere waarde beleid. Met een dergelijke wal/scherm is de geluidsbelasting op bijna alle woningen onder de voorkeurswaarde. Op de beoordelingspunten 1n, 1w en 11w, 11z – zoals aangegeven in het geluidsrapport dat is opgenomen in bijlage 3 van deze ruimtelijke onderbouwing – is de geluidsbelasting hoger dan de voorkeurswaarde en zijn er hogere waarden nodig.

Met een wal/scherm van 5,5 meter hoogte zijn er voor 7 beoordelingspunten hogere waarden nodig. Bij een hoogte van 5 meter zijn er voor 8 beoordelingspunten hogere waarden nodig en bij een hoogte van 4,5 meter zijn er voor 9 beoordelingspunten hogere waarden nodig. Een zes meter hoog scherm levert niet minder beoordelingspunten op waarvoor een hogere waarde nodig is.

Een wal/scherm van 5,5 meter en een lengte van 205 meter is (kosten)effectief gezien de beste oplossing.

Deze wal/scherm wordt met het onderhavige projectafwijakingsbesluit planologisch mogelijk gemaakt.

Hogere waarden

Ten aanzien van ruimtelijke ontwikkeling nabij een spoorweg geldt dat krachtens artikel 4.10 Besluit geluidhinder voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege een spoorweg, voor de gevel van woningen een hogere dan de in artikel 4.9, lid 2, genoemde waarde van 55 dB kan worden vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde de 63 dB niet te boven mag gaan.

Wanneer de wettelijke voorkeurswaarde wordt overschreden en maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige of financiële aard, kan - onder voorwaarden - een verzoek worden gedaan tot vaststelling van een hogere waarde. De in de Wet geluidhinder (Wgh) vastgelegde uiterste grenswaarde mag daarbij niet worden overschreden.

Uit onderzoek blijkt dat voor enkele nieuwe woningen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het railverkeer op de volgende in het onderzoek genoemde beoordelingspunten

- 01n_A 57 dB is,
- 01n_B 58 dB is,
- 01o_B 56 dB is,
- 11o_A 58 dB is,
- 11o_B 59 dB is,
- 11z_A 60 dB is,
- 11z_B 60 dB is.

Op basis van artikel 110a lid 1 Wgh is de gemeente bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor deze ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen

Ingevolge artikel 110a lid 5 Wgh kan er enkel een hogere waarde worden vastgesteld wanneer maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend zullen zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, vervoerskundige, landschappelijk of financiële aard. Door het aanbrengen van de maatregelen kan voor een groot aantal woningen de verhoging worden voorkomen. Echter niet voor alle woningen. Voor enkele woningen dient een nieuwe hogere waarden te worden vastgesteld.

Als voorwaarde voor het verlenen van een hogere waarde geldt dat deze geluidwal met scherm moet worden gebouwd en dat de woningen ook een geluidluwe gevel hebben waaraan 30% van de verblijfsgebieden gelegen zijn. Aan deze laatste voorwaarde wordt voor alle woningen voldaan. De berekende geluidsbelasting blijft onder de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB.

Het besluit vaststelling hogere waarden en het geluidsrapport zijn als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd en maken hiervan deel uit.

Gezien het bovenstaande vormt het milieuaspect geluid na vaststelling van de hogere waarden voor railverkeerlawaai, geen belemmering meer voor afgifte van de omgevingsvergunning.

Geur

Het project is geurgevoelig, maar bevindt zich niet binnen de geurhindercontour van een geuremitterend bedrijf. Het milieuaspect geur behoeft daarom geen nader onderzoek en vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Luchtkwaliteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer (Wet Luchtkwaliteit) zijn de normen voor luchtkwaliteit opgenomen. De wijze waarop 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 verbeterd of 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).

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegde gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Om versnippering van 'in betekenende mate' (IBM) projecten in meerdere NIBM-projecten te voorkomen is een anti-cumulatieartikel opgenomen. In de Handreiking NIBM is de toepassing van het Besluit NIBM en de Regeling NIBM toegelicht en uitgewerkt.

Op grond van voorschrift 3B.3 (Woningbouw- en kantoorlocaties) van de Regeling NIBM is het Besluit 'niet in betekenende bijdragen' op het bouwplan van toepassing. Hierdoor wordt automatisch voldaan aan de eisen van de wet Luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor afgifte van de omgevingsvergunning.

Natuurbeschermingswet

In de gemeente Zaanstad bevindt zich een aantal natuurgebieden (Natura 2000 gebieden), die in het kader van de Natuurbeschermingswet '98 zijn aangewezen als beschermd natuurgebied. De bescherming beoogt de instandhouding van flora en fauna en de specifieke leefgebieden. Bijvoorbeeld door het voorkomen of terugdringen van stikstofdeposities op natuurgebieden die al een hoge stikstofbelasting hebben. Of het voorkomen van lichthinder of een te hoge geluidbelasting in gebieden waar dieren leven die daar gevoelig voor zijn. Wanneer er negatieve effecten zijn op het beschermde natuurgebied is een 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 Zaan natuur en milieucentrum Zaanstad 2012 - blijkt dat er ter plaatse, en in de omgeving van de projectlocatie geen beschermd flora en fauna voorkomt. Op grond van de Flora- en faunawet geldt echter altijd de algemene zorgplicht. Aan deze zorgplicht wordt voldaan doordat er geen bomen (gedurende het broedseizoen) gekapt hoeven worden. De flora- en faunawet vormt geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

Bodem

Op grond van artikel 8, lid 4 Woningwet in combinatie met artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht dient bij de aanvraag omgevingsvergunning een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid te worden ingediend. Artikel 2.1.5, lid 3 bepaalt echter dat het bevoegd gezag een geheel of gedeeltelijk afwijken van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport toestaat, indien bij het bevoegd gezag reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten beschikbaar zijn. In dit geval is op 25 november 2010 ten behoeve van de bouwaanvraag met kenmerken 20101410 (1^e fase) en 20101490 (2^e fase) al een verkennend onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek heeft ook betrekking op het nu te bebouwen terrein. Uit deze rapportage blijkt dat er wat bodem betreft geen belemmeringen zijn voor afgifte van de omgevingsvergunning.

Externe veiligheid

De opslag van, het vervoer van en/of handelingen met gevaarlijke stoffen brengen binnen hun invloedsgedebiet 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 via hoge drukaardgastransportleidingen. Voorts kent Zaanstad een veiligheid- en een beperkingengebied als gevolg vliegtuigbewegingen.

De locatie van het project ligt niet in het invloedsgedebiet van een van de hiervoor genoemde risicobronnen. Nadere toetsing van dit milieuaspect is daarom niet aan de orde. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Bovengrondse Hoogspanningsleidingen

Uit statistisch onderzoek is gebleken dat kinderen die lange tijd op korte afstand van de hoogspanningsleidingen wonen als gevolg van de elektromagnetische straling een verhoogd gezondheidsrisico lopen. De gemeente Zaanstad heeft op 05 februari 2004 het beleid hoogspanningsleidingen en UMTS-antennes vastgesteld.

Bij de toetsing van het project aan het gemeentelijke beleid voor bovengrondse hoogspanningsleidingen is het volgende gebleken dat het project niet ligt in de strook van 2 x 119 meter onder de hoogspanningsleidingen, gemeten vanuit het midden van het hoogspanningstracé. Het aspect van elektromagnetische straling afkomstig van hoogspanningsleidingen vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

UMTS- en GSM antennes

Hoewel het nog steeds een punt van maatschappelijke discussie is en het tot op heden niet bewezen is dat de straling van antennes voor het netwerk van mobiele telefoons gezondheidsschade toebrengt aan de gebruikers, is dit aspect toch getoetst. Het project wordt niet in strijd met de hier voor geldende regels gebouwd: er komen geen woningen in het horizontale vlak op 3 meter en in de overige richtingen op 0,5 meter van een UMTS of GSM antenne. De elektromagnetische veldsterkte van UMTS- en GSM antennes vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Inzameling huishoudelijk afval

Er zal gebruik worden gemaakt van ondergrondse afvalinzameling. In het inrichtingsplan is voldoende ruimte gereserveerd voor het manoeuvreren ten behoeve van het legen van de containers.

Milieueffectrapportage (MER)

De Wet milieubeheer kent een aantal regels waaraan getoetst wordt of een milieueffectrapportage een verplicht onderdeel is van een project. Voor dit bouwproject is een onderzoek in het kader van de MER niet aan de orde omdat het plan onder de drempelwaarde D van artikel 2 lid 5 valt en de daaruit voortvloeiende activiteit qua omvang te klein is. 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 bedrijven en gevoelige bestemmingen van derden. Deze richtafstand is afhankelijk van de omgeving waarin de woningen zich bevinden.

De projectlocatie wordt als centrumgebied beschouwd. In het kader van de handreiking is dit gelijk te stellen met gemengd gebied.

Op korte afstand tot de projectlocatie ligt de opstelplaats van de slijptrein van Prorail. Doordat deze opstelplaats wordt afgeschermd door een gebouw of voor zolang dit gebouw niet aanwezig is, door de geluidswal met scherm, is geluidsoverlast van de opstelplaats ter plaatse van de projectlocatie uitgesloten. Hierdoor is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

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

§ 9. Monumenten en archeologie

Het project heeft geen betrekking op een monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht.

In het geldende bestemmingsplan zijn regels met betrekking tot archeologie opgenomen. Deze locatie is hierin niet aangewezen als archeologisch waardevol gebied. Daarom is er geen nader onderzoek nodig naar de aanwezigheid van archeologische waarden.

§ 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 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 niet aan de orde. Wel is contact geweest met het HHNK in het kader van de gewijzigde waterbalans.

§ 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. Eventuele planschadeclaims worden gedekt uit de grondexploitatie Inverdan.

§ 14. Conclusie

Het project het bouwen van 50 eengezinswoningen, 20 kleingezinswoningen, de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken en erfafscheidingen, en het realiseren van een tijdelijke geluidwerende voorziening - in de vorm van een geluidswal met geluidsscherm - op de locatie Vurehout te Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaandam, sectie K, perceel 12795 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

Hoofdstuk II Bestemmings- en gebruiksbepalingen

A Uit te werken bestemmingen

Artikel 4 Uit te werken Gemengde Doeleinden (UGD I t/m UGD X)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Uit te werken Gemengde Doeleinden (UGD I t/m UGD X) zijn - voor zo ver van toepassing met inachtneming van het bepaalde in lid 4 terzake van omvang, aard en aantal van de functies - bestemd voor:
 - a. woningen, woongebouwen en daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en tuinen en erven, met uitzondering van het bestemmingsvlak UGD VI, met dien verstande dat het totaal aantal nieuw te projecteren woningen (al dan niet in woongebouwen) samen met het aantal nieuw te projecteren woningen en woonwerkeenheden in de bestemming Uit te werken woondoeleinden UW en de bestemming Centrumdoeleinden A, ten hoogste 3.000 mag bedragen;
 - b. bedrijven, met dien verstande dat:
 - 1° in de bestemmingsvlakken UGD IV t/m UGD VI geen bedrijven zijn toegestaan;
 - 2° in de bestemmingsvlakken UGD I t/m UGD III en UGD VII t/m UGD X bedrijven zijn toegestaan in categorie 1 van de bijlage Lijst van Bedrijfstypen, en:
 - in het bestemmingsvlak UGD III uitsluitend in de eerste bouwlaag tevens een benzinestation zonder LPG opslag en verkoop in categorie 2 (SBI 505), en
 - in het bestemmingsvlak UGD IX uitsluitend in de eerste bouwlaag ter plaatse van:
 - de aanduiding ab tevens een autobedrijf in categorie 2 (SBI 501),
 - de aanduiding bb tevens een bouwbedrijf in categorie 3.1 (SBI 45),
 - de aanduiding mb tevens een metaalbewerkingsbedrijf in categorie 3.2 (SBI 284)
 - c. 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 bestemming Uit te werken Kantoordoeleinden en de bestemmingen Centrumdoeleinden A t/m D, ten hoogste 60.000 m² mag bedragen;
 - d. baliefuncties;
 - e. maatschappelijke voorzieningen;
 - f. detailhandel;
 - g. hotels, met uitzondering van de bestemmingsvlakken UGD VI en UGD X;
 - h. overige horeca-inrichtingen, met uitzondering van de bestemmingsvlakken UGD VI, UGD VIII en UGD X;
 - i. verkeers- en verblijfsdoeleinden als bedoeld in respectievelijk artikel 22 en artikel 23 waaronder:
 - al dan niet gebouwde, aan de hierboven genoemde functies ten dienste staande parkeervoorzieningen,
 - doorgaande fietsroutes;
 - j. groenvoorzieningen;

- k. water.

Medebestemmingen

2. Daar waar de gronden op de plankaart:
 - a. in het bestemmingsvlak UGD VII zijn voorzien van de aanduiding zm zendmast, zijn de gronden mede bestemd voor de bouw en instandhouding van een zendmast ten behoeve van telecommunicatie;
 - b. 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;
 - c. mede zijn bestemd voor Archeologisch waardevol gebied als bedoeld in artikel 27, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van de voor die bestemming geldende bepalingen.

Bouwvoorschriften

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

Uitwerkingsregels

4. Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit, met toepassing van het gestelde in artikel 32 en met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en in de volgende regels:

A. bepalingen voor alle of een aantal bestemmingsvlakken:

- a. de bouwhoogte, respectievelijk de goot- en bouwhoogte van bebouwing mag niet hoger zijn dan op de plankaart is aangegeven, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer mag zijn dan als volgt is aangegeven:

- erf- en terreinafscheidingen	2 m,
- antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes	15 m,
- overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3 m;
- b. bij de uitwerking van de bestemmingsvlakken UGD I t/m UGD III dient voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten indien en voor zo lang de opslag en verkoop van LPG aan de Provincialeweg 43 niet blijvend is gestaakt, een afstand van 110 m tot het LPG-vulpunt te worden aangehouden en een afstand van 45 m tot het LPG vulpunt indien de verkoop op jaarbasis minder is dan 1000 m³ LPG;
- c. bij de uitwerking van de bestemmingsvlakken UGD VII t/m UGD X dient voor geluidgevoelige bebouwing die wordt geprojecteerd binnen de op de plankaart opgenomen aanduiding bestaande geluidzone industrielawaai Achtersluispolder, Westerspoor-Zuid e.o. (v.h. Zaandammer- en Achtersluispolder), de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting vanwege industrielawaai van 50 dB(A) in acht te worden genomen;
- d. bij de uitwerking van de bestemmingsvlakken UGD VII, UGD IX en UGD X dient voor geluidgevoelige bebouwing, die wordt geprojecteerd binnen een afstand van 50 m van de op de plankaart in het bestemmingsvlak UGD IX aangegeven grens van het toegestaan bedrijf mb, een ten hoogste toelaatbare geluidbelasting vanwege dat bedrijf van 50 dB(A) in acht te worden genomen;
- e. bij de uitwerking van de bestemmingsvlakken UGD VII, en UGD IX dient voor geluidgevoelige bebouwing, die wordt geprojecteerd binnen een

afstand van 15 m van de op de plankaart in het bestemmingsvlak UGD IX aangegeven grens van het toegestaan bedrijf bb, een ten hoogste toelaatbare geluidbelasting vanwege dat bedrijf van 50 dB(A) in acht te worden genomen;

- f. in de uitwerking van het bestemmingsvlak UGD III of het bestemmingsvlak UGD IV kan - onverminderd het bepaalde in dit lid onder B. voor UGD III en UGD IV sub a. - één detailhandelsvestiging worden opgenomen met een minimum oppervlakte van 1.000 m² bvo en een maximum oppervlakte van 2.000 m² bvo, tenzij die vestiging in de uitwerking van het bestemmingsvlak UW III van de bestemming Uit te werken woondoeleinden is of wordt opgenomen;
- g. 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;
- h. als onder- en bovengrens van de omvang van al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen geldt het voor de te onderscheiden functies bepaalde in de tabel, opgenomen in bijlage 1 van deze voorschriften.

B. bepalingen voor specifieke bestemmingsvlakken:

UGD I

- a. detailhandel is toegestaan tot in totaal ten hoogste 300 m² bvo;
- b. woningen mogen niet binnen een afstand van 10 m van de grens met de bestemming Bedrijfsdoeleinden worden gesitueerd zolang daar een bedrijf wordt uitgeoefend dat in een hogere categorie valt dan categorie 1 van de bijlage Lijst van Bedrijfstypen;
- c. het aantal woningen dat is toegestaan bedraagt in UGD I en UGD II gezamenlijk ten minste 35 en ten hoogste 55.

UGD II

- a. detailhandel is toegestaan tot in totaal ten hoogste 300 m² bvo;
- b. de gevelbelasting van te projecteren woningen mag ten gevolge van op de aangrenzende bestemming Bedrijfsdoeleinden uitgeoefende bedrijvigheid ten hoogste 50 dB(A) bedragen;
- c. het aantal woningen dat is toegestaan, bedraagt in UGD II en UGD I gezamenlijk ten minste 35 en ten hoogste 55.

UGD III

- a. onverminderd het bepaalde in dit lid onder A. sub f. is detailhandel toegestaan tot in totaal ten hoogste 500 m² bvo;
- b. voor kantoren geldt een maximum van 40.000 m² bvo;
- c. aan de oostzijde van het bestemmingsvlak, parallel aan de spoorlijn, ten noorden van de bestaande kantoorgebouwen en zoveel mogelijk in aansluiting op die bestaande bebouwing dient hoger opgaande bebouwing zodanig te worden gepositioneerd dat die bebouwing als geluidscherm functioneert voor het meer westelijk gelegen deel van het bestemmingsvlak met onder meer geluidgevoelige bebouwing;
- d. parkeren ten behoeve van functies, gesitueerd ten noorden van de bestaande kantoorgebouwen, dient zoveel mogelijk plaats te vinden in de vorm van gebouwd parkeren;

- e. de verkeersaansluitingen op de (verlegde) Houtveldweg voor de ontsluiting worden beperkt tot ten hoogste twee;
- f. het aantal woningen dat is toegestaan bedraagt ten minste 0 en ten hoogste 300.

UGD IV

- a. onverminderd het bepaalde in dit lid onder A sub f. is detailhandel toegestaan tot in totaal ten hoogste 500 m² bvo;
- b. horeca in categorie 1 van bijlage 2 is toegestaan tot in totaal ten hoogste 500 m² bvo,
- c. binnen een afstand van 20 m van de aanduiding belangrijke fietsroute dient een doorgaande fietsroute te worden opgenomen;
- d. het aantal woningen dat is toegestaan bedraagt ten minste 400 en ten hoogste 650.

UGD V

- a. binnen een afstand van 50 m van de opgenomen aanduiding water dient een doorgaande waterverbinding te worden gerealiseerd, een en ander in aansluiting op water binnen het bestemmingsvlak UW IV van de bestemming Uit te werken woondoeleinden (UW);
- b. horeca in de categorieën 1a, 1b en 2 van bijlage 2 is toegestaan, tot in totaal ten hoogste 500 m² bvo;
- c. het aantal woningen dat is toegestaan bedraagt ten minste 150 en ten hoogste 250.

UGD VI

- a. de hoge(re) bebouwing dient haaks op de Provincialeweg te worden gesitueerd, als een kamstructuur met lage(re) bebouwing als tussenleden;
- b. een parkeerdek dient in ten minste twee lagen te worden uitgevoerd;
- c. binnen een afstand van 20 m van de aanduiding belangrijke fietsroute dient een doorgaande fietsroute te worden opgenomen.

UGD VII

- a. de voorgevel van nieuw te bouwen gebouwen staat in de bestaande rooilijn van het Krimp, respectievelijk de C. Calffstraat;
- b. nieuw te bouwen gebouwen hebben een kap of een mansardedak;
- c. van nieuw te bouwen gebouwen is de hoogte van de eerste bouwlaag ten minste 3,20 m tussen vloer en plafond;
- d. in de eerste bouwlaag is detailhandel toegestaan tot ten hoogste 200 m² bvo per vestiging;
- e. in de eerste bouwlaag is horeca in categorie 1 van bijlage 2 toegestaan.

UGD VIII

- a. de voorgevel van nieuw te bouwen gebouwen volgt de bestaande rooilijn van het Krimp, respectievelijk de C. Calffstraat;
- b. nieuw te bouwen gebouwen hebben een kap of een mansardedak;
- c. van nieuw te bouwen gebouwen is de hoogte van de eerste bouwlaag ten minste 3,20 m tussen vloer en plafond.

UGD IX

- a. de voorgevel van nieuw te bouwen gebouwen volgt de bestaande rooilijn van de Hogendijk,

- b. de bouwdiepte van het hoofdgebouw is ten hoogste 15 m aan de Hogendijk en ten hoogste 12 m aan het Lage Horn;
- c. de ontsluiting vindt plaats vanaf de Hogendijk, respectievelijk het Lage Horn;
- d. van een perceel mag ten hoogste 70% worden bebouwd;
- e. nieuw te bouwen gebouwen hebben een kap of een mansardedak;
- f. van nieuw te bouwen gebouwen is de hoogte van de eerste bouwlaag ten minste 3,20 m tussen vloer en plafond;
- g. detailhandel is toegestaan tot ten hoogste 200 m² bvo per vestiging;
- h. horeca is toegestaan in categorie 1 van bijlage 2 tot ten hoogste in totaal 100 m² bvo;
- i. de drie bestaande horecainrichtingen Hogendijk 28b, 32 en 46 in categorie 2 van bijlage 2 zijn toegestaan tot respectievelijk 180 m² bvo, 152 m² bvo en 120 m² bvo.

UGD X

- a. de voorgevel van nieuw te bouwen gebouwen volgt de bestaande rooilijn van de Hogendijk;
- b. nieuw te bouwen gebouwen hebben een kap of een mansardedak;
- c. van nieuw te bouwen gebouwen is de hoogte van de eerste bouwlaag ten minste 3,20 m tussen vloer en plafond;
- d. detailhandel is toegestaan tot ten hoogste 200 m² bvo per vestiging.

Bouwverbod en vrijstelling

- 5. Zolang en voor zover de vaststelling of goedkeuring van een in lid 4 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen geen bouwwerken worden gebouwd.
- 6. Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van het gestelde in artikel 32 vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 5, indien:
 - a. een ontwerp van het uitwerkingsplan ter inzage is gelegd;
 - b. het bouwplan in overeenstemming is met dat ontwerp-uitwerkingsplan;
 - c. van gedeputeerde staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij gedeputeerde staten ter gelegenheid van de goedkeuring van dit bestemmingsplan hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp-uitwerkingsplan geen zienswijzen omtrent de uitwerking naar voren zijn gebracht.

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.

Artikel 22 Verkeersdoeleinden (V)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Verkeersdoeleinden (V) zijn bestemd voor:
 - a. wijk- en buurtontsluitingswegen, straten, voet- en fietspaden, waaronder doorgaande fietsroutes binnen een afstand van 20 m van een in een bestemmingsvlak opgenomen aanduiding belangrijke fietsroute;
 - b. parkeer- en nutsvoorzieningen;
 - c. bermen en groenvoorzieningen;
 - d. water;
 - e. (ondergrondse) inzamelplaats voor (gescheiden) afval;
 - f. geleiding, beveiliging en regeling voor verkeer.

Medebestemmingen

2. Daar waar de gronden op de plankaart:
 - a. zijn voorzien van de aanduiding brug, zijn de gronden mede bestemd voor Water, als bedoeld in artikel 25;
 - b. mede zijn bestemd voor Waterkering, als bedoeld in artikel 26, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van de voor die bestemming geldende bepalingen;
 - c. mede zijn bestemd voor Archeologisch waardevol gebied als bedoeld in artikel 27, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van de voor die bestemming geldende bepalingen.

Bouwvoorschriften

3. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. bouwwerken ten dienste van het wegverkeer, parkeren, nutsvoorzieningen, telecommunicatieverkeer, openbaar vervoer;
 - b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van het wegverkeer en ter plaatse van de aanduiding brug tevens ten dienste van het waterverkeer.
4. Voor het bouwen als bedoeld in lid 3, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan 3 m en de oppervlakte niet meer dan 15 m²;
 - b. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan als volgt is aangegeven:

- lichtmasten	9 m,
- kunstobjecten, vlaggenmasten	6 m,
- overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3 m.

Artikel 24 Spoorwegdoeleinden (S)**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Spoorwegdoeleinden (S) zijn bestemd voor spoorwegen en daarbij behorende rangeer- en opstel terreinen, spoortaluds en -bermen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd, waaronder op de gronden die tevens zijn bestemd voor Centrumdoeleinden A, een stationsgebouw.
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de bouwhoogte van gebouwen:
 - 1° op gronden die tevens zijn bestemd voor Centrumdoeleinden A als bedoeld in artikel 8, mag niet meer zijn dan 7 m,
 - 2° op andere gronden dan bedoeld onder 1°, mag niet meer zijn dan op de plankaart is aangegeven;
 - b. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan als volgt is aangegeven:

- bouwwerken ten behoeve van spoorwegdoeleinden	12 m,
- lichtmasten	9 m,
- kunstobjecten	6 m,
- erf- en terreinafscheidingen	2 m,
- overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3 m.

Artikel 35 Beperkingengebied Schiphol

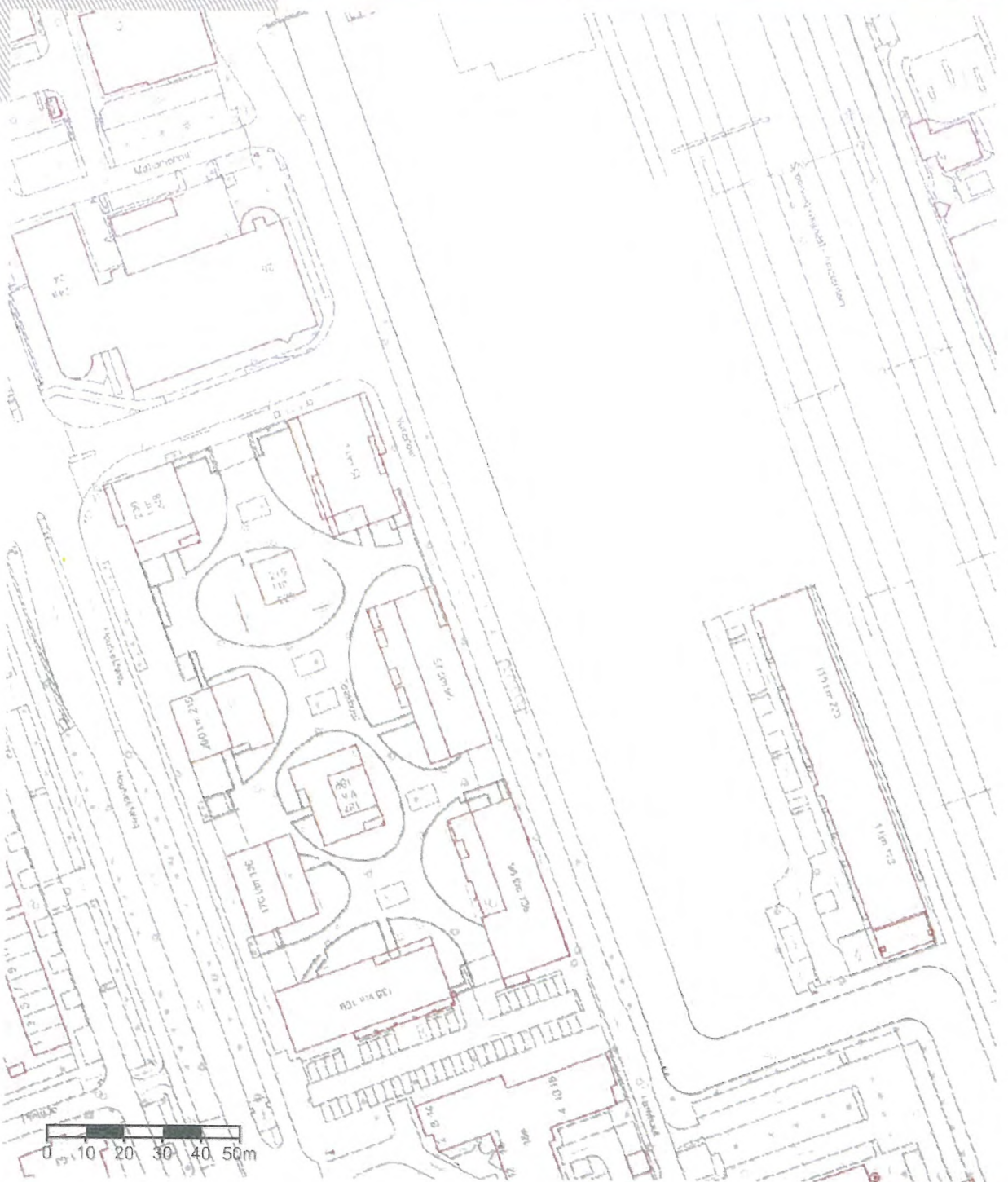
Hoogtebepalingen

1. Binnen het plangebied zijn geen objecten toegestaan die hoger zijn dan 150 m.

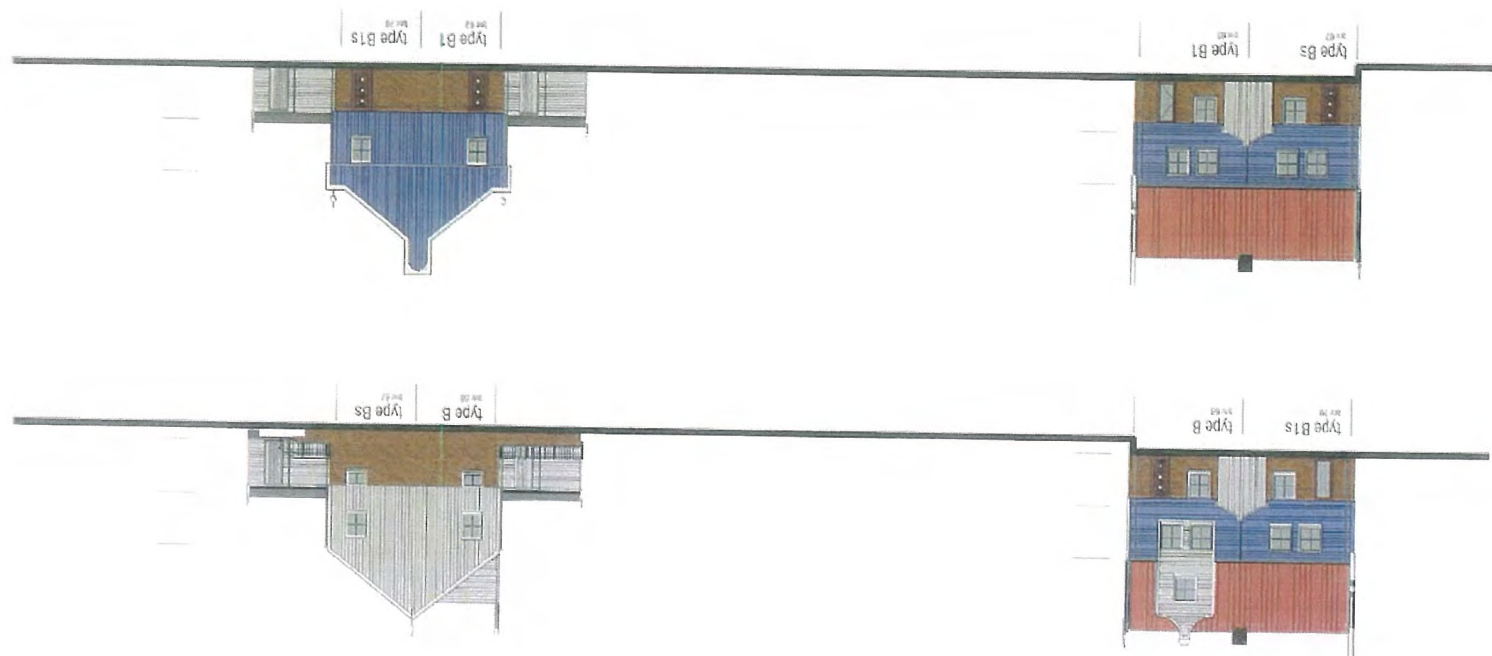
Aanlegvergunning

2. Binnen de in het plangebied gelegen gronden is het verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, voor zover deze werken of werkzaamheden hoger reiken dan 150 m.

Bijlage 2: Nieuwe situatie







Besluit vaststelling hogere waarden

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van Zaanstad, gelet op artikel 110a van de Wet geluidhinder, beschouwend de noodzaak tot vaststelling van hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege het railverkeerlawaai in het kader van het projectafwijkingbesluit onder nummer (O20130637) ten behoeve van het project 'het bouwen van 50 eengezinswoningen, 20 kleingezinswoningen, de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, erfafscheidingen en een tijdelijke geluidwerende voorziening' op de locatie 'Vurehout'. De hogere waarde heeft betrekking op het perceel Vurehout te Zaanstad, kadastraal bekend als gemeente Zaanstad, sectie K, nummer 12795, en op de volgende de in het akoestisch onderzoek genoemde beoordelingspunten 01n_A, 01n_B, 01o_B, 11o_A, 11o_B, 11z_A en 11z_B.

Wettelijk kader

Op grond van artikel 4.2. Besluit geluidhinder (railverkeerlawaai) worden, bij het nemen van een besluit voor een omgevingsvergunning waarbij, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken, de hoogst toelaatbare waarden voor geluidsbelasting vanwege (wegverkeer, spoor of industrie), in acht genomen.

Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing voor het onderhavige project is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat voor een aantal woningen een hogere waarde moet worden vastgesteld, omdat de streefwaarde voor deze woningen zoals neergelegd in artikel 4.10 Besluit geluidhinder wordt overschreden. Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt hier integraal onderdeel van.

Hogere waarde vanwege het spoor

Ten aanzien van ruimtelijke ontwikkeling nabij een spoorweg geldt dat krachtens artikel 4.10 Besluit geluidhinder voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege een spoorweg, voor de gevel van woningen een hogere dan de in artikel 4.9, lid 2, genoemde waarde van 55 dB kan worden vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde de 63 dB niet te boven mag gaan.

Wanneer de wettelijke voorkeurswaarde wordt overschreden en maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige of financiële aard, kan - onder voorwaarden - een verzoek worden gedaan tot vaststelling van een hogere waarde. De in de Wet geluidhinder (Wgh) vastgelegde uiterste grenswaarde mag daarbij niet worden overschreden.

Akoestisch onderzoek

Uit onderzoek door de gemeente blijkt dat voor enkele nieuwe woningen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het railverkeer op de volgende in het onderzoek genoemde beoordelingspunten

- 01n_A 57 dB is,
- 01n_B 58 dB is,
- 01o_B 56 dB is,
- 11o_A 58 dB is,
- 11o_B 59 dB is,
- 11z_A 60 dB is,
- 11z_B 60 dB is.

Op basis van artikel 110a lid 1 Wgh is de gemeente bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor deze ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen

Ingevolge artikel 110a lid 5 Wgh kan er enkel een hogere waarde worden vastgesteld wanneer maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend zullen zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, vervoerskundige, landschappelijk of financiële aard. Door het aanbrengen van de maatregelen kan voor een groot aantal woningen de verhoging worden voorkomen. Echter niet voor alle woningen. Voor enkele woningen dient een nieuwe hogere waarden te worden vastgesteld.

Maatregelen

Oorspronkelijk was het de bedoeling om het gebouw Spoorstrip A, dat als geluidsscherm fungeert voor het onderhavige bouwplan in zijn geheel af te bouwen maar vanwege de economische malaise is dit gebouw maar voor 1/3 gerealiseerd. Hierdoor moest naar een alternatief voor het weggevalen van een deel van het afschermdende gebouw worden gezocht.

De gemeente heeft berekend wat de minimale lengte en hoogte van het scherm moet zijn om aan de voorwaarden van het hogere waarde beleid te kunnen voldoen. Het hogere waarde beleid gaat er van uit dat 5% van de bouwkosten besteed dienen te worden aan het treffen van maatregelen die er toe moeten leiden dat de geluidsbelasting onder de voorkeurswaarde komt.

Uit verschillende geluidsbelastingberekeningen blijkt dat met een geluidswal/-scherm van minimaal 5,5 meter hoogte en 205 meter lengte kan worden voldaan aan de voorwaarden van het hogere waarde beleid. Met een dergelijk geluidswal/-scherm is de geluidsbelasting op bijna alle woningen onder de voorkeurswaarde. Op de beoordelingspunten 1n, 1o en 11o, 11z is de geluidsbelasting hoger dan de voorkeurswaarde en zijn er hogere waarden nodig.

Met een wal/scherm van 5,5 meter hoogte zijn er voor 7 beoordelingspunten hogere waarden nodig. Bij een hoogte van 5 meter zijn er voor 8 beoordelingspunten hogere waarden nodig en bij een hoogte van 4,5 meter zijn er voor 9 beoordelingspunten hogere waarden nodig. Een zes meter hoog scherm levert niet minder beoordelingspunten op, waarvoor een hogere waarde nodig is.

Een wal/scherm van 5,5 meter met een lengte van 205 meter is daarom kosteneffectief gezien de beste oplossing.

Als voorwaarde voor het verlenen van een hogere waarde geldt dat deze geluidswal met scherm moet worden gebouwd en dat de woningen ook een geluidluwe gevel hebben waaraan 30% van de verblijfsgebieden gelegen zijn. Aan deze laatste voorwaarde wordt voor alle woningen voldaan.

De berekende geluidsbelasting blijft onder de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB.

Samenvatting van het akoestisch advies

Op basis van artikel 110a lid 1 Wgh is de gemeente bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Ingevolge artikel 110a lid 5 Wgh kan een hogere waarde worden vastgesteld omdat de maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend zijn.

Procedure

Overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen is ons voornemen een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting vast te stellen, gepubliceerd in het weekblad 'Zaans Stadsblad' van ##. Het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, is gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn is aan belanghebbenden de gelegenheid geboden tot het naar voren brengen van zijn of haar zienswijze omtrent het voornemen.

Besluit:

Wij besluiten op grond van artikel 110a van de Wet Geluidhinder vanwege het railverkeerlawai van de spoorverbinding Amsterdam-Alkmaar/Purmerend voor de volgende beoordelingspunten de volgende hogere waarde vast te stellen:

- 01n_A 57 dB,
- 01n_B 58 dB,
- 01o_B 56 dB,
- 11o_A 58 dB,
- 11o_B 59 dB,
- 11z_A 60 dB,
- 11z_B 60 dB.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad,

Afdelingshoofd Juridische procedures omgevingsrecht
mw. C. Risseuw-van Doorn

Akoestisch onderzoek hogere waarden grondgebonden woningen aan de Spoorstrip B situatie 1/3 afgebouwd afschermend gebouw en een geluidswal van 5,5 meter hoogte

1 Aanleiding

De projectlocatie is een geluidsbelaste locatie. De locatie ligt binnen de geluidszone van de Provinciale weg de Houtveldweg en het spoor. De wegverkeerlawaaibelasting op het bouwplan is lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Het railverkeerlawaaai veroorzaakt een geluidsbelasting op de geplande bebouwing die hoger is dan de voorkeurswaarde van 55 dB en op enkele woningen is de geluidsbelasting zelfs hoger dan de wettelijk toegestane maximale waarde van 63 dB.

Oorspronkelijk was het de bedoeling om het gebouw Spoorstrip A, dat als geluidsscherf fungeert, in zijn geheel af te bouwen maar vanwege de economische malaise is dit gebouw maar voor 1/3 gerealiseerd waardoor er naar een alternatief voor het weggevalen van een deel van het afschermdende gebouw gezocht moest worden.

2 Dimensioneren geluidswal / -scherf

Berekend is wat de minimale lengte en hoogte van de wal/scherf moet zijn om aan de voorwaarden van het hogere waarde beleid te kunnen voldoen. Het hogere waarde beleid gaat er van uit dat 5% van de bouwkosten besteed dienen te worden aan het treffen van maatregelen die er toe leiden dat de geluidsbelasting onder de voorkeurswaarde komt.

Toegepast op deze situatie betekent dit dat er een geluidswal/-scherf van minimaal 5,5 meter hoogte moet worden aangelegd ter bescherming van de toekomstige bewoners.

Uit verschillende geluidsbelasting berekening op het bouwplan blijkt dat met een geluidswal / -scherf van minimaal 5,5 meter hoogte en 205 meter lengte kan worden voldaan aan de voorwaarden van het hogere waarde beleid. Met een dergelijk scherm is de geluidsbelasting op bijna alle woningen onder de voorkeurswaarde. Op de beoordelingspunten 1n, 1w en 11w, 11z is de geluidsbelasting hoger dan de voorkeurswaarde en zijn er hogere waarden nodig.

Met een wal/scherf van 5,5 meter hoogte zijn er voor 7 beoordelingspunten hogere waarden nodig. Bij een hoogte van 5 meter zijn er voor 8 beoordelingspunten hogere waarden nodig en bij een hoogte van 4,5 meter zijn er voor 9 beoordelingspunten hogere waarden nodig. Een zes meter hoog scherm levert niet minder beoordelingspunten waarvoor een hogere waarde nodig is op.

Een wal/scherf van 5,5 meter en een lengte van 205 meter is kosteneffectief gezien de beste oplossing.

3 Wet- en regelgeving

Dit onderzoek is op grond van de artikelen 107 en 77 van de Wet geluidhinder en artikel 4.3 van het Besluit geluidhinder 2006 vereist bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning art 2.12, lid 1, onder a ten derde Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

In de Wet geluidhinder (verder Wgh) zijn voorkeurswaarden en ten hoogste toelaatbare waarden op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrie-, wegverkeer- en railverkeerlawaaai vastgelegd. Afhankelijk van de bronsoort is de geluidsbelasting weergegeven in etmaalwaarde (dB(A)) of Lden (dB). De door het bevoegd gezag ten hoogste toelaatbare waarde en de gronden waarop ontheffing van de voorkeurswaarde kan worden verleend en de hierbij te volgen procedure zijn opgenomen in de Wgh en het Besluit geluidhinder 2006.

Wegverkeerlawaai

Binnen zones langs wegen is de wettelijke voorkeurswaarde op woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen 48 dB (Lden). Het bevoegd gezag kan in bepaalde gevallen hogere grenswaarden toestaan tot maximaal 63 dB (Lden).

Railverkeerlawaai

Binnen zones langs spoorwegen is de wettelijke voorkeurswaarde op woningen 55 dB (Lden). Het bevoegd gezag kan in bepaalde gevallen hogere grenswaarden toestaan tot maximaal 63 dB (Lden).

Toegepaste rekenmethode

Het weg- en railverkeerlawaai is berekend met Geomilieu versie 2.13. Geomilieu berekent het wegverkeerlawaai volgens het reken- en meetvoorschrift wegverkeerlawaai 2012 en het railverkeerlawaai volgens het reken- en meetvoorschrift railverkeerlawaai 2012.

Gebruikte gegevens

Voor de wegverkeergegevens is gebruik gemaakt van het Zaanse verkeersmodel prognose 2020 en de herziene berekening door de vakgroep verkeer naar aanleiding van het afgeslankte bouwprogramma in Inverdan. Zie bijlage verkeersintensiteit.

Voor de railverkeergegevens is gebruik gemaakt van geluidregister spoor 2013. Sinds de laatste wetwijziging van de Wet Geluidhinder moet dit register gebruikt worden voor het berekenen van railverkeerlawaai.

4 Wegverkeerslawaai

Bouwkavel "Spoorstrip West kavel B" ligt binnen de geluidszone van de Provinciale weg en de Houtveldweg.

In het rekenmodel zijn de 30 km wegen (Ebbehout en Grenenhout) in de cumulatieve geluidbelasting meegenomen in het kader van de geluidisolatie-eisen op grond van het Bouwbesluit.

De geluidbelasting van de gevels is berekend met het akoestische programma Geomilieu versie 2.13.

De verkeersgegevens zijn afkomstig uit het Zaanse verkeersmodel prognose 2020. De gegevens van het verkeer over de Houtveldweg, Ebbehout en Grenenhout zijn afkomstig van de afdeling verkeer. (zie bijlage).

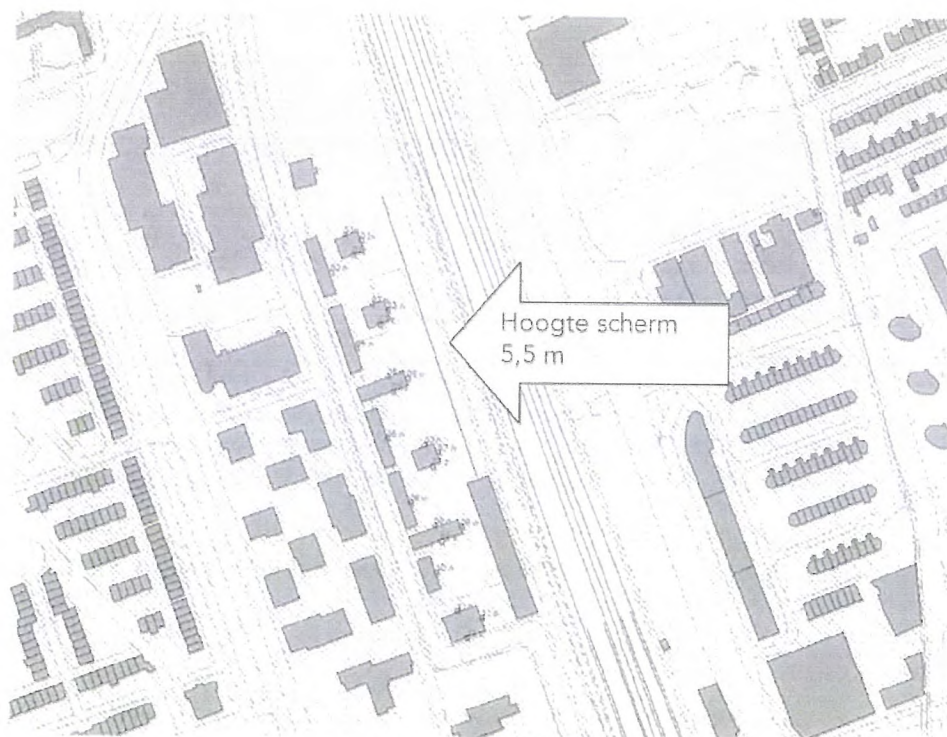
5 Railverkeerslawaai

Bouwkavel "Spoorstrip West kavel B" ligt binnen de geluidszone van de spoorlijnen Zaandam-Purmerend en Zaandam-Alkmaar.

De brongegevens uit het geluidregister spoor 2013 prognose 2023 zijn gebruikt voor de berekeningen.

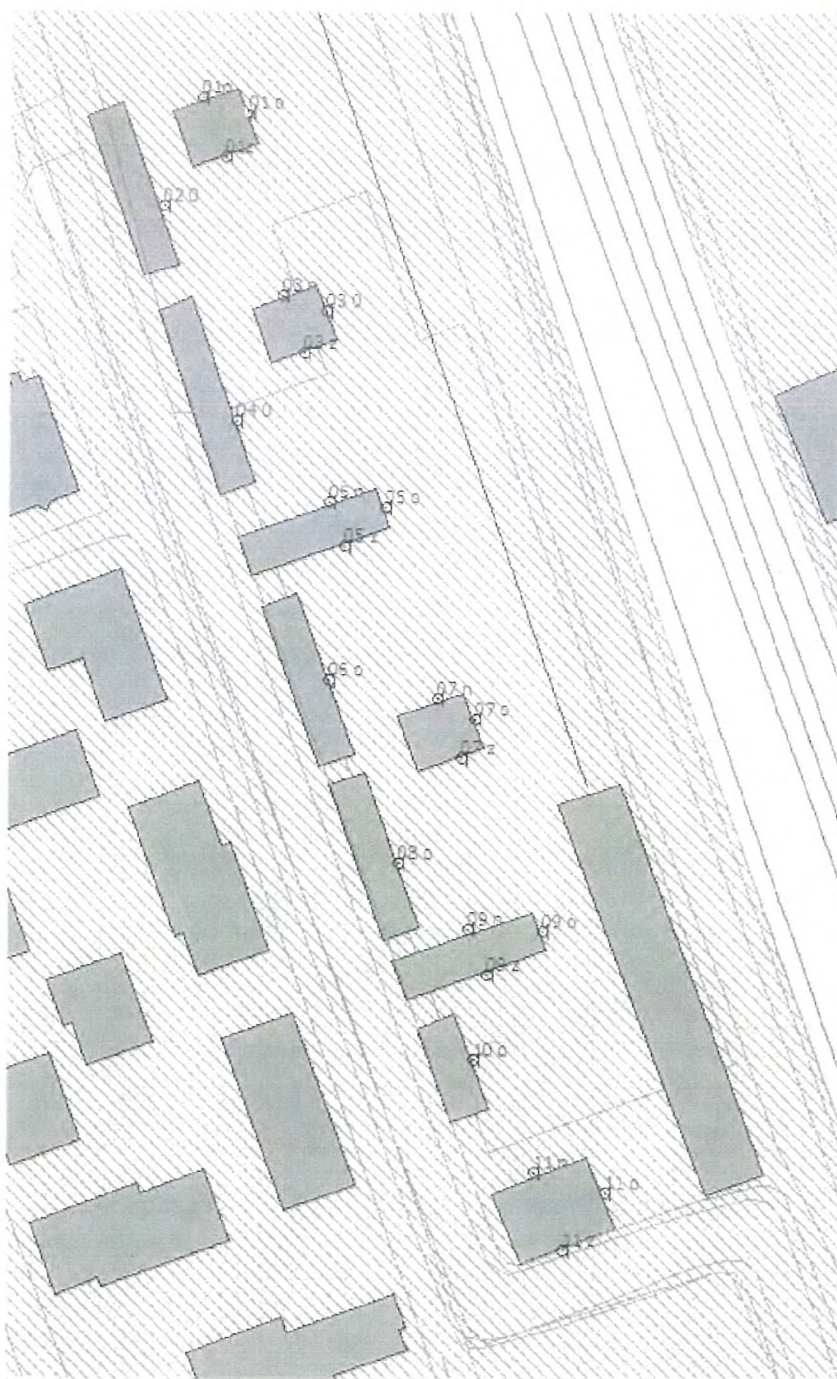
Akoestisch model spoorstrip B afschermend gebouw voor 1/3 afgebouwd.

Figuur geometrie en beoordelingspunten.



De woningen op spoorstrip B komen op 1 meter onder maaiveld de spoorbaan is op maaiveld gemodelleerd.

Figuur beoordelingspunten,



De geluidsbelasting op de gevels van het bouw plan zijn op twee hoogtes onderzocht 1,5 en 4,5 meter hoogte van alle bouwobjecten is de noord, oost en zuidgevel onderzocht.

De rekenresultaten van de berekeningen weg- en railverkeermodel zonder scherm en met schermen van 5,5; 5 en 4,5 meter hoogte zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel gevelbelasting rail- en wegverkeerlawaai prognose 2023

Beoordelingspunt		Provinciale					
		weg zonder scherm 5 db reductie art 110g Lden	Provinciale weg scherm 5m 5 db reductie art 110G Wgh Lden	Railverkeer lawaai zonder scherm Lden	Railverkeer lawaai scherm 5,5 m Lden	Railverkeer lawaai scherm 5m Lden	Railverkeer lawaai scherm 4,5 m Lden
Naam	Hoogte						
01n_A	1,5	43	41	61	57	57	58
01n_B	4,5	46	44	62	58	58	59
01o_A	1,5	46	34	64	54	54	54
01o_B	4,5	49	40	66	56	57	58
01z_A	1,5	45	36	61	48	49	50
01z_B	4,5	47	41	62	52	53	54
02 n_A	1,5	44	35	61	50	50	51
02 n_B	4,5	46	39	62	52	53	54
03 n_A	1,5	44	37	61	50	51	51
03 n_B	4,5	46	40	62	52	53	54
03 o_A	1,5	47	35	64	49	50	51
03 o_B	4,5	49	40	66	54	55	57
03 z_A	1,5	45	36	61	48	49	50
03 z_B	4,5	46	41	62	51	53	54
04 o_A	1,5	44	35	61	49	49	50
04 o_B	4,5	46	39	62	52	52	53
05 n_A	1,5	44	44	60	47	48	49
05 n_B	4,5	45	46	61	50	51	52
05 o_A	1,5	47	37	64	49	50	51
05 o_B	4,5	49	41	65	54	55	57
05 z_A	1,5	44	40	60	48	49	49
05 z_B	4,5	46	43	61	51	52	53
06 o_A	1,5	44	35	61	48	49	50
06 o_B	4,5	46	39	62	52	52	54
07 n_A	1,5	44	35	62	48	49	50
07 n_B	4,5	45	39	63	52	53	55
07 o_A	1,5	46	35	64	50	51	52
07 o_B	4,5	48	40	65	55	56	57
07 z_A	1,5	42	34	60	52	52	52
07 z_B	4,5	44	38	61	54	54	55
08 o_A	1,5	41	34	58	48	49	49
08 o_B	4,5	42	39	58	51	51	52
09 n_A	1,5	40	38	56	45	46	46
09 n_B	4,5	41	41	57	47	48	49
09 o_A	1,5	34	33	48	42	42	42
09 o_B	4,5	35	36	47	44	44	45
09 z_A	1,5	25	39	49	49	49	49
09 z_B	4,5	27	41	48	48	48	48
10 o_A	1,5	28	33	50	50	50	50
10 o_B	4,5	29	35	50	50	50	50
11 n_A	1,5	28	43	43	43	43	43
11 n_B	4,5	31	45	42	42	42	42
11 o_A	1,5	37	39	58	58	58	58
11 o_B	4,5	39	41	59	59	59	59
11 z_A	1,5	42	45	60	60	60	60
11 z_B	4,5	43	47	60	60	60	60

6 Conclusies

Met een geluidwal van 5,5 meter hoogte is de geluidsbelasting van het merendeel van de geprojecteerde woningen op Spoorstrip B lager dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor enkele van deze woningen is dit hoger van 55 dB maar lager dan de wettelijk maximale waarde van 63 dB.

Het wegverkeerlawaai is bij alle woningen lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB.

Ontwerp

