

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 vijf appartementen in een voormalig kerkgebouw op de locatie Langestraat 65 en 67 te Zaandam

*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W nr. BV 020130704*

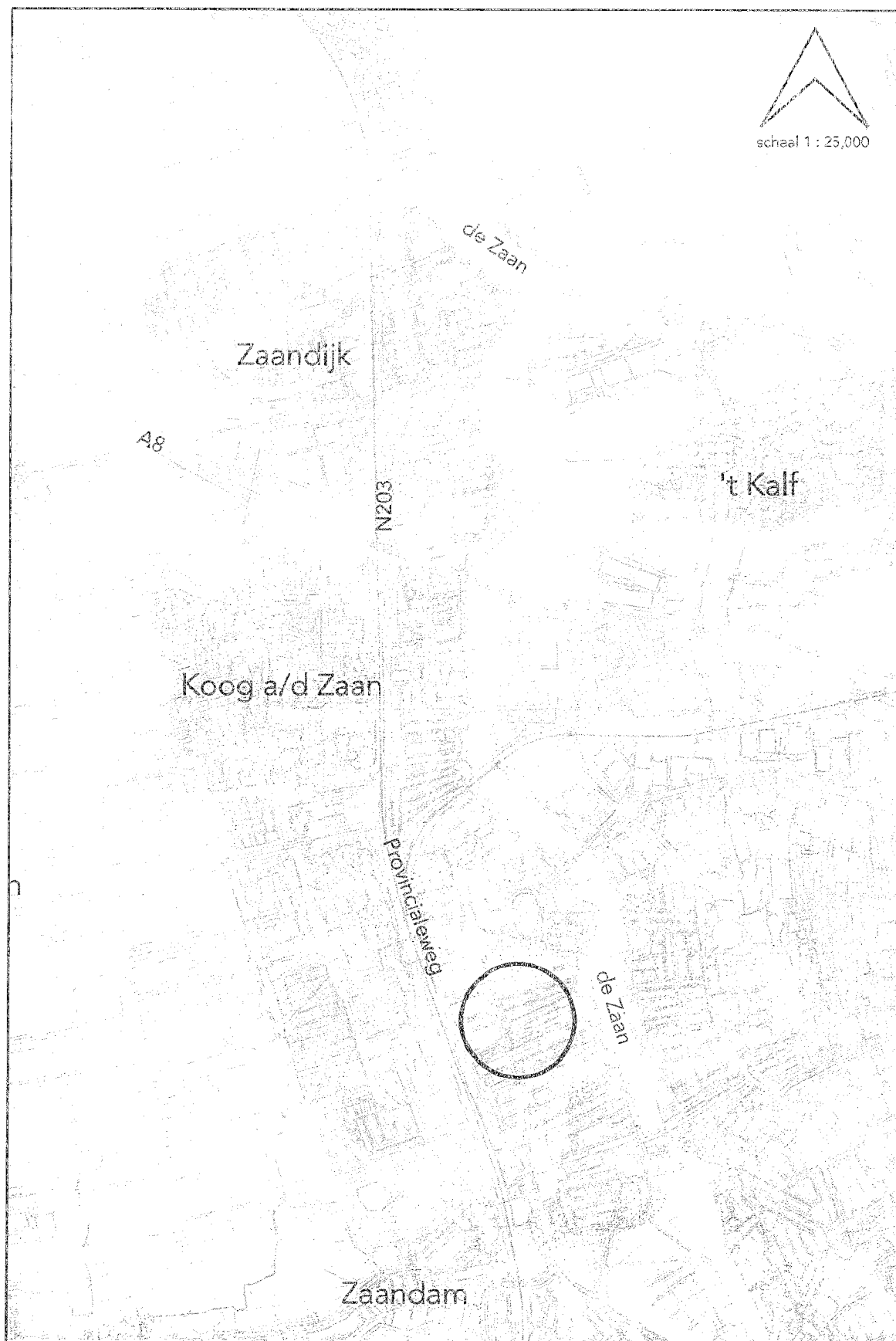
11 JUNI 2014

De Secretaris

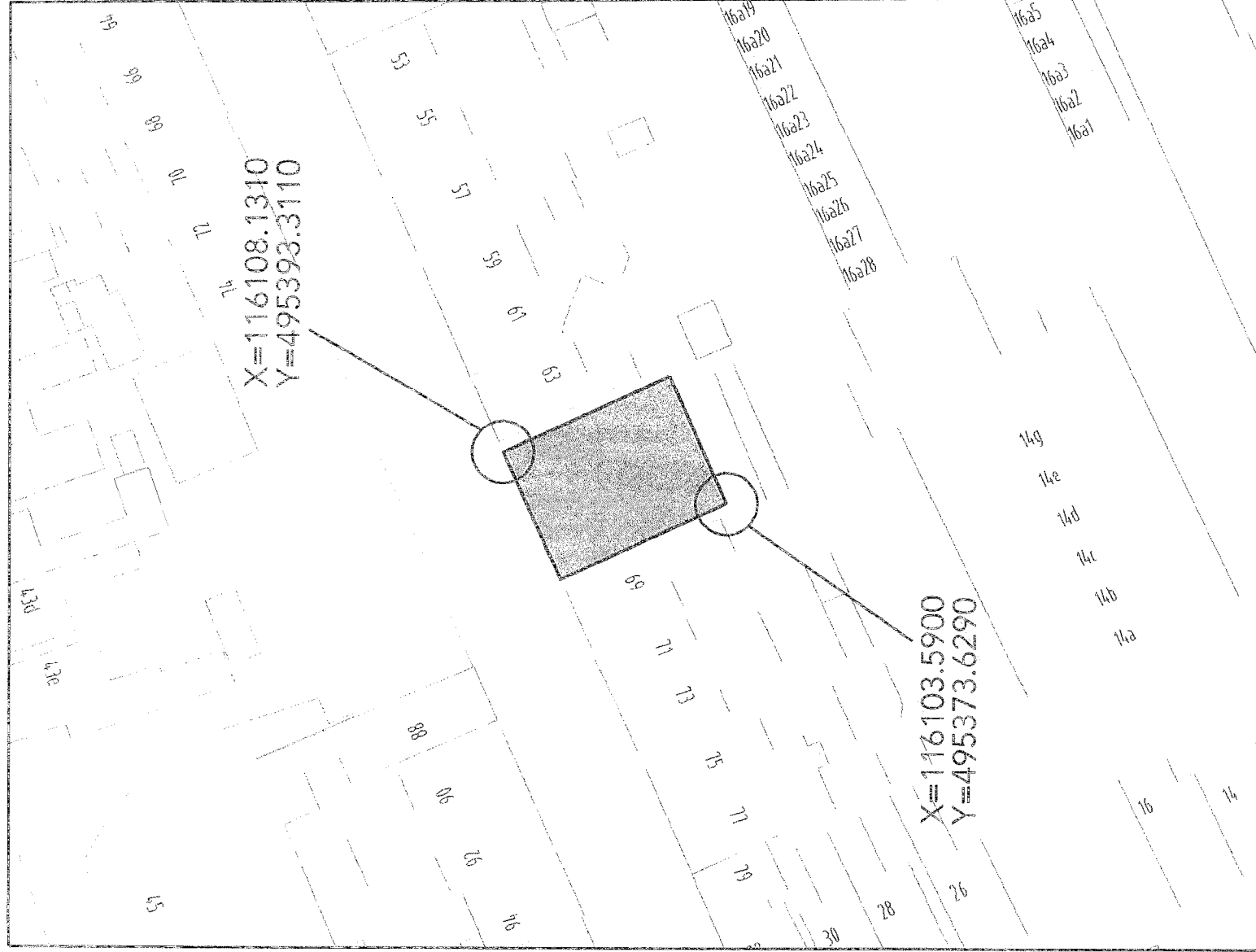
Dossiernummer: O20130704

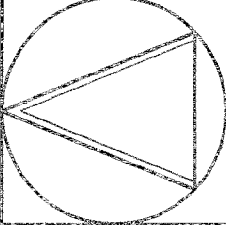
INHOUDSOPGAVE

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



Ligging plangebied in omgeving



	te verbouwen kerk tot appartementen	(niet van meten)	Zaandam, 07-01-14	schaal 1 : 500	

§ 1. Inleiding

Omschrijving van het project

Het project betreft het bouwen van vijf appartementen in een voormalig kerkgebouw aan de Langestraat 65 en 67 te Zaandam. Het gebouw was tot november 2012 in gebruik als kerk. Door een teruglopend aantal bezoekers is dit gebruik gestaakt. Het gebouw bestaat uit twee verdiepingen. Op de begane grond worden drie appartementen gerealiseerd. Op de verdieping worden twee appartementen gerealiseerd.

De gevraagde omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan'. De omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' zal in een later stadium worden 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

De locatie ligt binnen het bestemmingsplan 'Zaandam Oud-West' en heeft hierin de bestemmingen 'Maatschappelijke doeleinden' ex artikel 12, 'Archeologie' ex artikel 20 en 'Beperkingengebied Schiphol' ex artikel 22 van de voorschriften van het bestemmingsplan.

De gronden met de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' zijn op grond van artikel 12, lid 1 bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Op grond van artikel 12, lid 2 mogen op deze gronden ten behoeve van de bestemming bouwwerken worden gebouwd. Appartementen zijn geen maatschappelijke voorzieningen. Het project is dan ook in strijd met het bestemmingsplan.

Het project is niet in strijd met de bestemming 'Beperkingengebied Schiphol'. Artikel 22 bepaalt dat in het plangebied geen objecten hoger dan 150 meter zijn toegestaan. Daarvan is geen sprake. Het project is evenmin in strijd met de bestemming 'Archeologie'. Op dit aspect wordt in §9 nader ingegaan.

Procedure

Het bestemmingsplan bevat geen bepalingen op grond waarvan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) het onderhavige project gerealiseerd kan worden.

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

Uit het voorgaande vloeit voort dat voor de onderhavige gewenste ontwikkeling een procedure tot afwijking van het bestemmingplan ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo gevoerd dient te worden.

Krachtens artikel 2.12, lid 1, 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 lid 1, 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, lid 1, 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 artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing worden alle relevante aspecten behandeld die in bovengenoemde artikelen zijn opgenomen als voorwaarden van een goede ruimtelijke onderbouwing.

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

Raadsbeleid / Verklaring van geen bedenkingen

Artikel 6.5 van het Bor bepaalt:

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

Bij besluit van 2 december 2010 (geregistreerd onder nummer Z/2010/358180), laatst gewijzigd op 23 januari 2014 en in werking getreden op 24 januari 2014 (geregistreerd onder nummer 2014/9982), heeft de raad zijn beleid inzake het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen 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 categorie 1b omdat de aanvraag past binnen de ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaanst'. Een 'verklaring van geen bedenkingen' is daarom niet vereist.

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 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) is dat de 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 zijn verwoord 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 ingevolge artikel 2.12, lid 1, 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 2012 en in werking getreden op 22 december 2012. Op 19 maart 2013 hebben Gedeputeerde Staten besloten tot wijziging van de EHS-kaart behorende bij de PRVS (provinciaal blad 2013/31, 27 maart 2013).

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 'Zaans gebied' met bijbehorend profiel 'Zaans compact'. Het profiel 'Zaans compact' geeft aan dat de openbare ruimte compact is en dat de wegprofielen smal zijn. Onder druk van de auto ontbreekt vaak boombeplanting; deze vergt extra aandacht. Als onderdeel van het historische netwerk vraagt de inrichting en het materiaalgebruik extra aandacht om het historische profiel te versterken. Op diverse plaatsen wordt er ruimte uitgespaard om speel- en/of ontmoetingsplekken in te richten. Oude stadsparken vormen een welkome afwisseling in deze dichte structuur. Handhaving van de aanwezige oude stadsparkjes en andere bijzondere openbare ruimtes zijn van belang voor de leefbaarheid van deze compacte buurten. Dit woonprofiel ligt binnen het stedelijke gebied van de stad en is goed tot zeer goed bereikbaar per OV en fiets. De bereikbaarheid per auto is matig door de beperkte openbare ruimte en het ontbreken van een onderling netwerk. Bij herstructurering is de padenstructuur het uitgangspunt, een compact verkavelingstype, en laagbouw in hoge dichtheid. De buitenruimten van woningen kunnen worden geïntegreerd in de bebouwing. Hierdoor kan een oplossing voor het parkeren op eigen terrein worden gevonden. De sociale samenhang van de paden is van oudsher sterk. De specifieke karaktereigenschappen die hier aan bijdragen moeten worden behouden en verbeterd. Belangrijk is de wijze waarop het parkeren voor auto's wordt opgelost. Tevens is relevant het terugdringen van de auto uit het straatbeeld. Gebouwde oplossingen voor het parkeren, waarbij zowel collectieve als individuele garages mogelijk zijn. Het voorzieningenniveau is stedelijk en hoog. Er is ruimte voor bedrijvigheid, voornamelijk in de vorm van praktijkruimten en andere werkgelegenheid aan huis. Ook kleinere zelfstandige bedrijfseenheden hebben een plek tussen de woonbebouwing. De arbeidsplaatsendichtheid ligt rond de 20-30 per hectare.

Het realiseren van vijf nieuwe appartementen is in overeenstemming met deze aanduiding.

- Bestemmingplan (zie paragraaf 2)

§ 5. Maatschappelijk draagvlak van het project

Het voormalig kerkgebouw staat leeg sinds eind 2012. Het opknappen en weer in gebruik nemen van het gebouw zal naar verwachting een positief effect op de omgeving hebben. Er zijn geen signalen bekend dat het project tot weerstand in de omgeving zou kunnen leiden.

§ 6. Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

Gebiedsomschrijving

De Langestraat is een straat in de buurt Oud-West in Zaandam. De directe omgeving van de Langestraat ligt ingeklemd tussen watergang De Vaart in het westen, het lint van de Westzijde en de Zaan in het oosten, het terrein van Koninklijke Verkade N.V. in het noorden en een strook met maatschappelijke en bedrijfsmatige functies in het zuiden.

De Langestraat en directe omgeving zijn onderdeel van een woonbuurt. De woonfunctie domineert, maar daarnaast zijn er enkele maatschappelijke en gemengde voorzieningen aanwezig. De meeste voorzieningen zijn echter geconcentreerd aan het lint van de Westzijde. Dergelijke voorzieningen in woonbuurten staan over het algemeen onder druk en leegstand komt geregeld voor.

De straten in deze buurt zijn krap van opzet, waardoor er weinig ruimte is voor groenvoorzieningen en parkeren bepalend is voor het straatbeeld. De openbare ruimte is krap, overwegend stenig van karakter en functioneel ingericht.

Stedenbouwkundige aspecten

Het pand aan de Langestraat 65 en 67 is een voormalig kerkgebouw. De aanvraag betreft het realiseren van een vijftal appartementen in het gebouw. De kerk heeft door een teruglopend aantal kerkgangers haar functie verloren en is in 2012 te koop gezet. Een nieuwe invulling van het gebouw is stedenbouwkundig gezien gewenst, omdat leegstaande panden op langere termijn een negatief effect op de buurt hebben. Het gevraagde bouwplan past in het karakter van de buurt, omdat daar hoofdzakelijk de functie 'wonen' voorkomt. Voorts is van belang dat het voormalig kerkgebouw een samentrekking is van twee woningen uit de jaren twintig van de vorige eeuw. Ondanks enkele verbouwingen is het pand nog duidelijk herkenbaar als twee-onder-een-kapwoning. Transformatie terug naar een woonfunctie is dus goed mogelijk binnen deze gebouwtypologie.

De aanvraag vindt plaats in een al krappe woonbuurt. De huizen staan dicht op elkaar en de straten zijn nauw. Er is weinig openbare ruimte en parkeren wordt snel problematisch. Maximaal verdichten komt de leefbaarheid van de buurt niet ten goede. Het oorspronkelijke plan om zeven appartementen te willen realiseren is daarom teruggebracht naar vijf appartementen, waardoor de appartementen elk voldoende kwaliteit hebben en de leefbaarheid niet in het gedrang komt. Onder deze omstandigheden is het realiseren van de vijf gevraagde appartementen van toegevoegde waarde voor de buurt.

Verkeersontsluiting/-situatie

Het project heeft geen gevolgen voor de bestaande verkeersontsluiting.

Parkeren

Hoewel de parkeertoets aan de orde komt bij de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, wordt nu reeds het volgende gesteld.

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. In de Parkeernota is onder meer bepaald dat wanneer sprake is van een functiewijziging de gemeente het principe 'oud voor nieuw' hanteert. Dit betekent dat een parkeerdruk die nu reeds op de openbare weg bestaat, niet gecompenseerd hoeft te worden.

Het onderhavige bouwplan voldoet aan de voorschriften van artikel 2.5.30 lid 1 in samenhang met het beleid vastgesteld in de 'Parkeernota'. Onderhavig geval betreft de verbouw van een voormalig kerkgebouw met 150 zitplaatsen naar vijf starterswoningen. Met toepassing van het principe 'oud voor nieuw' geldt er geen parkeereis.

Welstandsnota Zaanstad

De welstandstoets zal aan de orde komen bij de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

§ 7. Watertoets

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

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

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

Het plan beïnvloedt niet een kering of dijk. Er hoeven geen sloten te worden gedempt of verlegd. Tevens is er geen toename van het verhard oppervlak en zal het peilbeheer van het oppervlaktewater niet worden beïnvloed. Het plan heeft daarom geen gevolgen voor 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 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 als gevolg van vervoer van, of handelingen met gevaarlijke stoffen in het kader van de 'externe veiligheid'. Ook andere milieugevoelige projecten worden op de zelfde wijze als de woningen op een goede leefomgeving getoetst.

Goede ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten

Voor de beoordeling van de milieuplanologische inpasbaarheid van het project 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). De handreiking geeft richtafstanden voor de ruimte die moet worden aangehouden tussen milieuhinderlijke functies zoals bedrijven en milieugevoelige functies zoals woningen. De richtafstand is afhankelijk van de omgeving waarin de gevoelige functies zich bevinden. In het algemeen geldt dat de richtafstand tot een gevoelige functie in een 'rustige woonomgeving' groter moet zijn dan de richtafstand tot een gevoelige bestemming in 'gemengd gebied'. De handreiking heeft geen wettelijke status maar aangenomen wordt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat indien de richtafstanden worden nageleefd. De richtafstanden zijn indicatief; afwijking van de richtafstanden in verband met de specifieke omstandigheden van het gebied is mogelijk, met dien verstande dat de afwijking zorgvuldig dient te worden gemotiveerd.

De aanvraag betreft het bouwen van vijf appartementen in een voormalig kerkgebouw. De gevraagde appartementen zijn gevoelige functies. De omgeving van de projectlocatie wordt beschouwd als 'rustige woonomgeving'. Tegenover de gevraagde appartementen ligt het speelplein van basisschool De Westerkim, gevestigd aan de Ooievaarstraat 45 te Zaandam. Met name het stemgeluid van spelende kinderen op een schoolplein geeft geluidbelasting voor de omgeving. Volgens de handreiking geldt voor

een school een richtafstand tot gevoelige functies van 30 meter. De werkelijke afstand van de voorziene appartementen tot aan het speelplein van de school (perceelgrens) bedraagt 10 meter. In onderhavig geval is het aanvaardbaar om van deze richtafstand af te wijken in verband met het volgende.

De basisschool ligt in een woonomgeving en is geheel omringd door woningen. De woningen aan de Langestraat 59, 61 en 63 liggen op dezelfde afstand van het schoolplein (10 meter) als de voorziene appartementen. De situering van de school en het schoolplein ten opzichte van deze naast de projectlocatie gelegen woningen is in het verleden planologisch acceptabel geacht. Voor de vraag of ten behoeve van onderhavig project kan worden afgeweken van de richtafstand van 30 meter is het aanvaardbaar om aansluiting te zoeken bij deze woningen. Gelet op de kennelijk acceptabele geluidbelasting van (het stemgeluid van spelende kinderen op) het schoolplein op deze woningen is het aannemelijk dat het realiseren van de gevraagde appartementen niet in strijd met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is. Daarbij is ook overwogen dat het gebouw oorspronkelijk een woonfunctie had. Tenslotte is van belang dat aanvrager geluidsisolerende maatregelen in de vorm van isolerende beglazing, ventilatieroosters en dubbele kier en naaddichting zal treffen een acceptabel geluidsniveau in de appartementen te bereiken. Dit laatste aspect zal aan de orde komen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'.

Gezien het voorgaande wordt geconcludeerd dat het realiseren van vijf appartementen in het gebouw aan de Langestraat 65 en 67 milieuplanologisch gezien inpasbaar is.

Geluid (Wet geluidhinder)

Geluidsoverlast kan niet alleen tot irritaties leiden maar ook gezondheidsschade veroorzaken. In de Wet geluidhinder zijn er allerlei beperkingen gesteld die dit moeten voorkomen. Echter ondanks dat deze Wet sinds 1978 regels stelt aan allerlei geluidbronnen, overdrachtsmaatregelen en gevelisolatie geeft de geluidbelasting voor een groot aantal burgers in de gemeente Zaanstad aanleiding tot klachten. In de ruimtelijke milieuvisie van de gemeente Zaanstad is daarom tot doel gesteld om het aantal milieubelaste woningen met de helft te verminderen. Voor het aspect geluid, dat een groot deel uitmaakt van de milieubelaste woningen, zijn daarom de regels aangescherpt en opgenomen in het beleid voor de 'Hogere geluidgrenswaarden'.

Het project is geluidgevoelig, maar bevindt zich niet binnen een geluidszone van een industrieterrein, weg, spoorweg of vliegroute van Schiphol. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Geur

Het project is een geurgevoelig object in het kader van de Wet milieubeheer, maar kan geen hinder ondervinden van geur afkomstig van nabijgelegen geuremitterende inrichtingen. Het project kan zelf geen geuroverlast veroorzaken aan geurgevoelige objecten zoals woningen. Het aspect geur is geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Bodem

Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid ingediend. Naar aanleiding hiervan hebben wij een bodemgeschiktheidsverklaring afgegeven onder nummer ZA047905976. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de gevraagde woonfunctie van het gebouw.

Luchtkwaliteit

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

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

Het project betreft de bouw van 5 appartementen. Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is op het project van toepassing. Hierdoor wordt automatisch voldaan aan de eisen van de Wet luchtkwaliteit.

Natuurbeschermingswet

In de gemeente Zaanstad bevindt zich een aantal natuurgebieden (Natura 2000 gebieden) die, in het kader van de Natuurbeschermingswet '98, zijn aangewezen als beschermd natuurgebied. De bescherming beoogt de instandhouding van flora en fauna en de specifieke leefgebieden. Bijvoorbeeld door het voorkomen of terugdringen van stikstofdeposities op natuurgebieden die al een hoge stikstofbelasting hebben. Of het voorkomen van lichthinder of een te hoge geluidbelasting in gebieden waar dieren leven die daar gevoelig voor zijn. Wanneer er negatieve effecten zijn op het beschermde natuurgebied is een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk.

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

Flora- en faunawet

Uit de toets van de aanvraag blijkt dat het project geen aspecten in zich heeft die een bedreiging vormen voor de flora- en fauna. Het milieuaspect flora- en fauna vormt daardoor geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Externe veiligheid

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

Bovengrondse Hoogspanningsleidingen

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

UMTS- en GSM antennes

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

Milieueffectrapportage (MER)

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

Inzameling huishoudelijk afval

Het aanbod van huishoudelijk afval zal in het regulier inzamelingssysteem worden opgenomen. Het milieuaspect van 'een goede afvalinzameling' vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

§ 9. Monumenten en archeologie

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

Ten aanzien van het aspect archeologie geldt dat het project een in pandige verbouwing behelst. Er vinden geen grondwerkzaamheden zoals graven, woelen, mengen etc. plaats. In artikel 20 lid 6 van de regels behorend bij het bestemmingsplan is bepaald dat geen onderzoeksverplichting naar archeologische waarden geldt indien de bouwwerken of werkzaamheden niet dieper reiken dan 35 cm. Die situatie doet zich hier voor. Het aspect archeologie is dan ook geen belemmering voor het project.

§ 10. Grondexploitatie

Een doel van de nieuwe Wro (inclusief de Grondexploitatiewet (Grex)) is dat gemeenten meer regie en sturing krijgen op de ruimtelijke ontwikkelingen in de stad (ook voor gebieden zónder gemeentelijk

grondbezit). De nieuwe wetgeving verplicht om de kosten die de gemeente maakt ten behoeve van die ontwikkeling te koppelen aan de ruimtelijke doelstellingen en te verhalen op diegene die de ontwikkeling tot stand brengt. Het gaat hierbij om zowel fysieke kosten (uitvoeringskosten) als ontwikkelingskosten (planvoorbereidings- en planbegeleidingskosten).

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

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

§ 11. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

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

Provincie

De provincie heeft bij besluit van 19 oktober 2010, onder nummer 2010-48396, beleidsregels opgesteld inzake de gevallen waarin niet langer noodzakelijk is om vooroverleg te plegen met de provincie over de in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen en (oud) projectbesluiten (door de provincie gezamenlijk aangeduid als "bestemmingsplannen").

Het college heeft conform dit beleid getoetst of het onderhavige besluit in aanmerking komt voor vooroverleg met de provincie.

Dit is niet het geval omdat het project niet één van de gevallen betreft waarvoor is voorgeschreven dat vooroverleg is vereist.

Rijk

Het Rijk is per 1 januari 2012 gestopt met het vooraf toetsen van nieuwe gemeentelijke bestemmingsplannen en ruimtelijke plannen van de provincies op strijdigheid met nationale belangen zoals milieuregels. Het ministerie van Defensie, het ministerie van EL&I (Energie) en Rijkswaterstaat blijven de plannen wel beoordelen op hun eigen directe belangen.

Het onderhavige project raakt de hierboven genoemde belangen niet zodat er geen sprake is van noodzaak tot (voor)overleg.

Hoogheemraadschap

Sinds april 2012 heeft het hoogheemraadschap de digitale toets in werking. Op de site 'www.de watertoets.nl' wordt zichtbaar of een ruimtelijk plan raakt aan belangen van HHNK (watersysteem, waterkering, persleiding enz.). Indien daartoe aanleiding is, wordt contact opgenomen met het hoogheemraadschap. In het onderhavige geval is dit niet aan de orde.

§ 12. Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden

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

Ten aanzien van het ontwerp-besluit kan een ieder gedurende de inzage termijn mondeling of schriftelijk

een zienswijze indienen bij het college. De vastgestelde ruimtelijke onderbouwing wordt samen met het ontwerp-besluit ter inzage gelegd. Mochten hierop zienswijzen worden ingebracht, dan volgt een belangenafweging, waarna het college een besluit neemt.

§ 13. Uitvoerbaarheid

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

§ 14. Conclusie

Het project 'het bouwen van 5 appartementen in een voormalig kerkgebouw' op de locatie Langestraat 65 en 67 te Zaandam is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo worden genomen.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan

Artikel 12 Maatschappelijke Doeleinden (M)

Doeleindenomschrijving

- 1 De gronden op de plankaart aangewezen voor Maatschappelijke Doeleinden (M) zijn bestemd voor:
 - a. maatschappelijke voorzieningen;
 - b. ter plaatse van de nadere aanduiding 'bw' (brandweerkazerne) tevens voor de brandweer;
 - c. bijbehorende groen-, parkeer- en nutsvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

- 2 Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming bouwwerken worden gebouwd;
- 3 Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte c.q. goot- of boeihoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 23 "Hoogteaanduidingen";
 - b. daar waar op de plankaart de aanduiding "M(z)" (zonder gebouwen) voorkomt, mogen geen gebouwen worden gebouwd;

Hoofdstuk III Algemene bepalingen

Artikel 20 Archeologie

Doeleindenomschrijving

1. Binnen de op de plankaart voor "Archeologisch waardevol gebied" en "Archeologisch onderzoeksgebied" aangewezen gronden gelden de navolgende bepalingen.

Onderzoeksverplichting

2. Alvorens een beslissing te nemen omtrent de verlening van een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid Woningwet, alsmede voor de verlening van een aanlegvergunning als bedoeld in lid 3 met betrekking tot de in lid 1 bedoelde gronden kan het college van burgemeester en wethouders in het belang van behoud van archeologisch erfgoed de aanvrager verplichten een rapport te overleggen waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat wordt verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

Aanlegvergunning archeologische waarden

3. Het is verboden op of in de in lid 1 bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:
 - a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden zoals graven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage, ontginning, ophogen of egaliseren;
 - b. werken of werkzaamheden die tot gevolg hebben dat het waterpeil wordt verhoogd of verlaagd;
 - c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatie- of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 - d. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeer-gelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - e. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

Toetsingscriterium aanlegvergunning

4. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning uitsluitend indien door de in lid 3 genoemde werken en/of werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect de archeologische waarden van de gronden op niet-onaanvaardbare wijze zullen worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden tot herstel van de waarden niet-onaanvaardbaar zal of kan worden verkleind.

Hoofdstuk III Algemene bepalingen

Voorwaarden

5. Voor zover de in lid 3 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de aanlegvergunning verbinden:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Uitzonderingen

6. De in lid 2, 3 en 5 vervatte vereisten zijn niet van toepassing:
 - a. op bouwwerken en werkzaamheden
 1. die een kleiner oppervlak beslaan dan 30 m² op of in gronden aangeduid als "Archeologisch waardevol gebied";
 2. die een kleiner oppervlak beslaan dan 100 m² op of in gronden aangeduid als "Archeologisch onderzoeksgebied";
 3. die niet dieper reiken dan 35 cm;
 - b. op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen.
 - c. op bouwwerken werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
 - d. indien het door de burgemeester en wethouders verlangde archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en voor zover de gemeente de gronden voor werken en werkzaamheden heeft vrijgegeven;
 - e. indien burgemeester en wethouders geen archeologisch onderzoek als bedoeld in lid 2 verlangen.

Aanwijzing als monument

7. Wanneer gronden als bedoeld in lid 1 tijdens de planperiode worden aangewezen als archeologisch monument, dan vervallen de in lid 2, 3 en 5 genoemde vereisten voor die gronden en bouwwerken en zijn de bepalingen van toepassing zoals genoemd in de Monumentenwet 1988.

Artikel 22 Bepalingengebied Schiphol

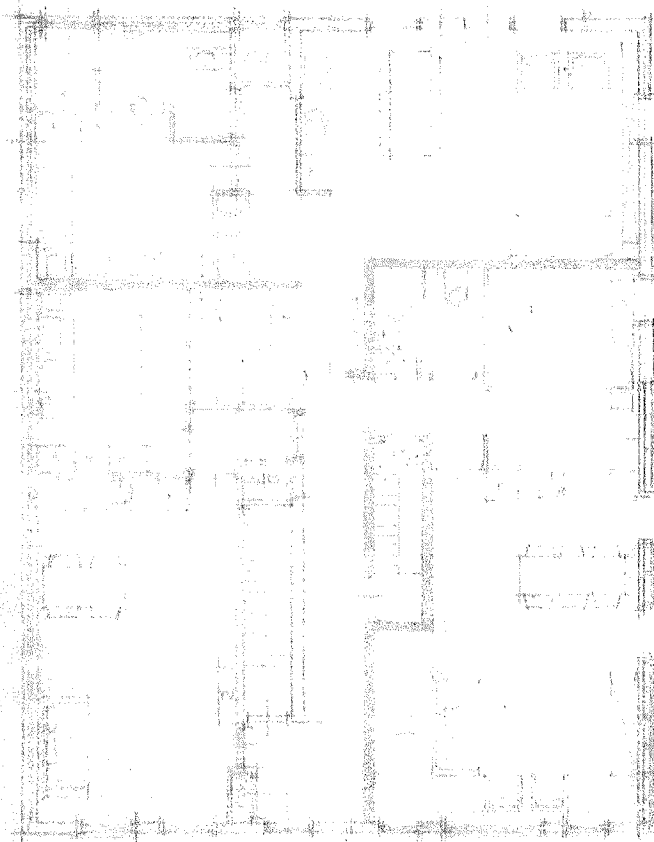
Hoogtebepaling

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

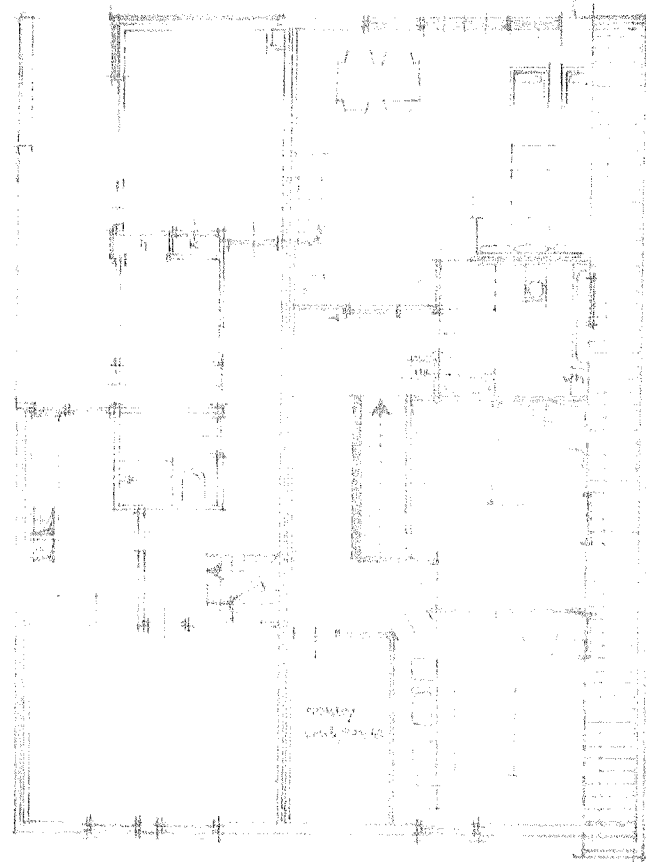
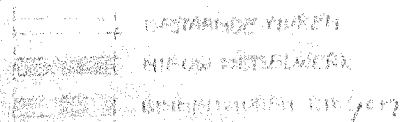
Aanlegvergunning

- 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

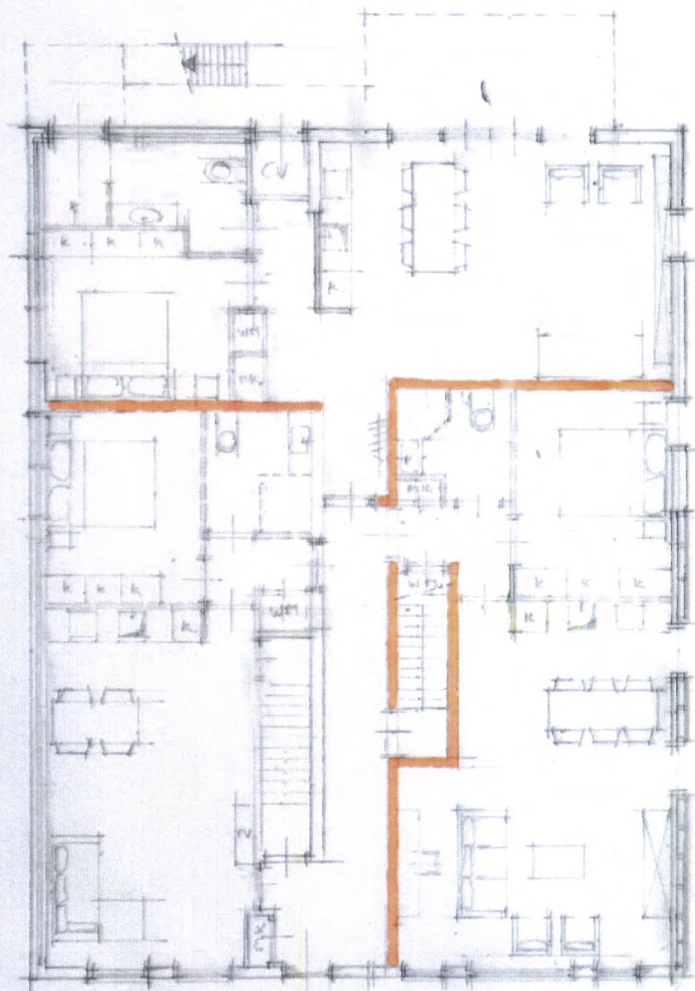


CONFIDENTIAL

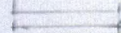


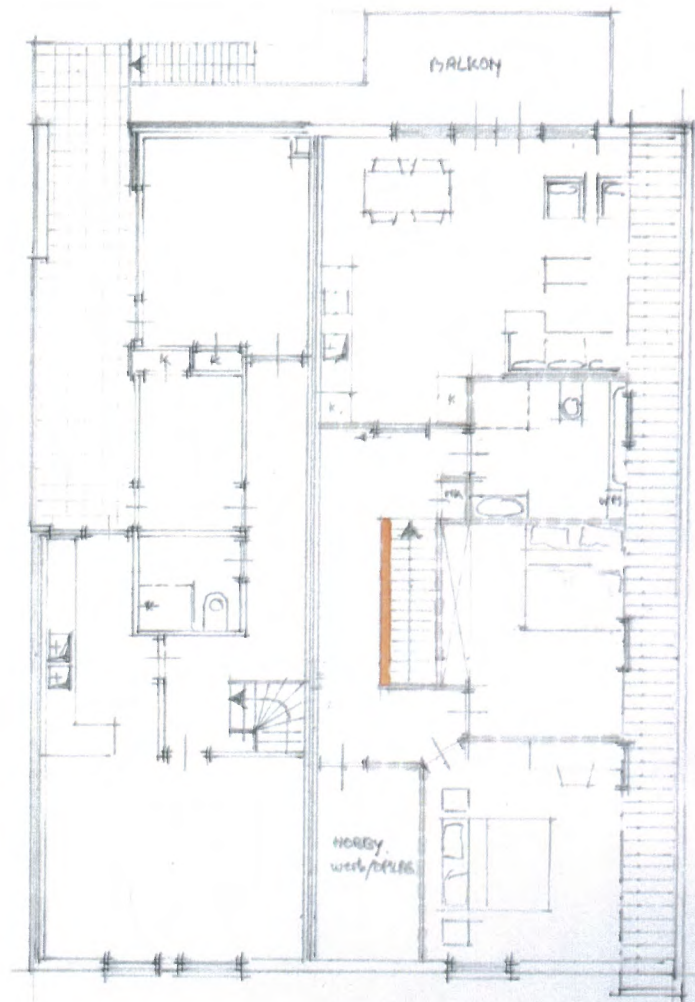
DECLARING

WUJZEN KERK- IN APPARTEMENTEN-RESTENDING		
ADRES	LANGESTRAAT 65-67 te RAAMSDAI	STUDIO WUJZEN
OPDRACHT	VOLUME STUDIE VOOR 3 STORS APPARTEMENTEN	
OPDRACHT	NR. 1 KLOOTWIJK WOUDE 240 DE WOUDE	
OPTEKENT.	STUDIO WOUDE 02	
DATUM	21-05-2018	BLAD 3
		07



BEGANE GROND

-  BESTAANDE MUUREN
-  NIEUW Metselwerk
-  BINNENMUUREN dik 9cm



VERDIEPING

WIJZIGEN KERK- IN APPARTEMENTEN BESTEMMING

ADRES	LANGESTRAAT 65-67 te ZAANDAM
CHERW.	VOLUMESTUDIE 2 VOOR 5 STUKS APPARTEMENTEN
OPDRACHT	MR. T. KLOOTWYK WOUDE 24 ^{de} DE WOUDE
GETEKEND	STUDIO WOUDE 07
DATUM	21-05-2013

BLAD 3

STUDIO
WOUDE

07