

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 de bouw van een damwand en het dempen van water grenzend aan het perceel Uiterdijk 7 te Zaandam

**OMGEVINGS
VERGUNNING**

Dossiernummer: O20130982

*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W nr. BV 020130902*

23 JULI 2014

Sector Omgevingsvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht
April 2014

De Secretaris

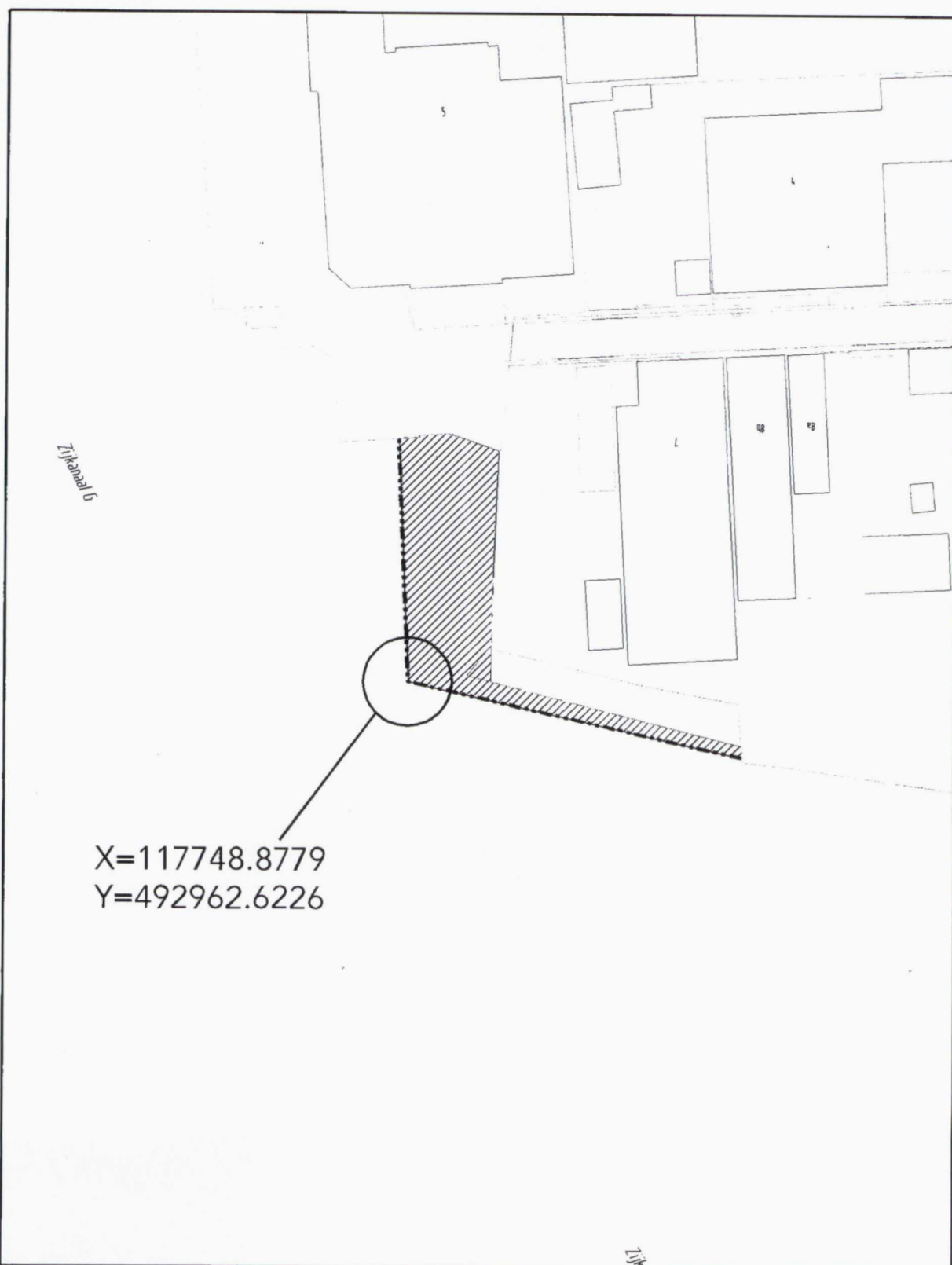
INHOUDSOPGAVE

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	7
§ 5. Maatschappelijk draagvlak van het project	8
§ 6. Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	98
§ 7. Watertoets	9
§ 8. Milieuaspecten	10
§ 9. Monumenten en archeologie	1142
§ 10. Grondexploitatie	1142
§ 11. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	1142
§ 12. Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden	1243
§ 13. Uitvoerbaarheid	1243
§ 14. Conclusie	1243
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	1344
Bijlage 2: Nieuwe situatie	1415

Overzichtskaart plangebied en omgeving



Ligging plangebied in omgeving



X=117748.8779
Y=492962.6226



te dempen water

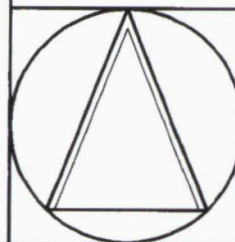


te bouwen damwand

(niet van meten)

Zaandam, 28-04-14

schaal 1 : 1000



§ 1. Inleiding

Omschrijving van het project

Het project betreft de bouw van een damwand en het dempen van water. De aanvraag omvat het dempen van 785 m² van het water, grenzend aan het perceel Uiterdijk 7 te Zaandam en het plaatsen van een damwandconstructie met een lengte van 100 meter. De nieuwe kade zal gebruikt worden voor de uitbreiding van het bedrijfsterrein van het bedrijf dat gelegen is op Uiterdijk 7, ten behoeve van opslag en als manoeuvreerruimte voor vrachtwagens. Het bedrijf fabriceert bouwmachines (hijs-en hefwerktuigen).

§ 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 'Achtersluispolder' geldt en heeft hierin de bestemmingen 'Water (WA)' ex artikel 13 'Algemene gebruiksregels' ex artikel 21 en 'Bedrijventerrein (BT)' ex artikel 4 van de planvoorschriften

Het plan is in strijd met de bestemming 'Water'. De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishouding, -berging, -lopen en -werken;
 - b. waterwegen;
 - c. waterstaatkundige werken;
 - d. haven voor zeevaart en binnenvaart waarbij laden en lossen is toegestaan binnen de bestemming 'Water' daar waar deze grenst aan de bestemming 'Bedrijventerrein' en voor zover passend in de milieucategorie van het aangrenzende bedrijventerrein;
 - e. scheepsbouw, voor zover deze activiteit een onderdeel is van de activiteiten op gronden in de aangrenzende bestemming 'Bedrijventerrein' en deze activiteiten binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' op die bestemming zijn toegestaan en deze activiteiten in nautische zin niet op bezwaren stuit.
- Op en onder de genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming. Een damwand en dempen van water passen niet in de omschrijving van deze bestemming.

Het plan is verder in strijd met de bestemming 'Algemene gebruiksregels': het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming. Omdat een damwand en het dempen van water niet in de omschrijving van de bestemming passen, is het plan strijdig met deze bepaling.

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 bestemmingplan ex artikel 2.1.2, lid 1 sub a, onder 3° gevoerd dient te worden.

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

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

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

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

Raadsbeleid / Verklaring van geen bedenkingen

Artikel 6.5 van het Bor bepaalt:

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

Bij besluit van 2 december 2010 (geregistreerd onder nummer Z/2010/358180), laatst gewijzigd op 23 januari 2014 en met terugwerkende kracht in werking getreden op 24 januari 2014 (geregistreerd onder nummer 2014/9982), heeft de raad haar 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 de categorie 3 en dat betekent dat een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvraag, dat de aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

Beleid college van B&W

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

Uitgangspunt van de Wro is dat voorziene ruimtelijke ontwikkeling voor de komende tien jaar in een

bestemmingsplan wordt vastgelegd. Zaanstad hanteert een stringent beleid ten aanzien van het toepassen van de bevoegdheid om besluiten tot afwijking van bestemmingsplannen en beheersverordeningen te nemen. Alleen in uitzonderingssituaties wanneer een project ruimtelijk wenselijk en toelaatbaar is, kan worden afgeweken van het geldende beleid.

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

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

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

§ 4. Ruimtelijke aspecten

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

• Rijksbeleid

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

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

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

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

• Provinciale ruimtelijke verordening

Provinciale Staten stellen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de provincie een of meer structuurvisies vast. Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Provinciale Structuurvisie 2040 vastgesteld. Op 3 februari 2014 hebben zij de daarbij behorende provinciale ruimtelijke verordening opnieuw vastgesteld (Provinciaal blad 2014/21) die op 8 maart 2014 in werking is getreden. Deze vaststelling betreft een beleidsarme wijziging ten opzichte van de eerder

vastgestelde verordening op 21 juni 2010. Dit houdt in dat de verordening geen nieuw beleid bevat.

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

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) 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 PRV.

- Structuurvisie

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

In de ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' is het gebied rond de onderhavige locatie aangeduid als 'Bedrijventerrein'. Hierover wordt het volgende gezegd:

- Gebiedskenmerken

De schaal van dit profiel is kleiner dan het voorgaande profiel (Haven gerelateerd / industrieel). Zoveel mogelijk wordt gestreefd naar een themagerichte invulling van de terreinen. In het profiel worden in beginsel bedrijven tot en met milieucategorie 4 of 5 toegestaan, al of niet met maatbestemming. Er zal naar worden gestreefd om door middel van inwaartse zonering de hinder van de bedrijven te beperken tot de begrenzing van het betreffende bedrijventerrein zelf.

- Openbare ruimte

De inrichting is functioneel. Ook hier ligt de nadruk op de bereikbaarheid met de (vracht) auto. Voor bedrijventerreinen die aan binnenhavens of het water zijn gelegen is vervoer over water een belangrijke opgave. Ook hier wordt de openbare ruimte vooral functioneel ingericht. Voor de inrichting gelden dezelfde uitgangspunten als bij de havengerelateerde en lichtindustriële bedrijventerreinen. Bij herstructurering ligt de nadruk op intensief ruimtegebruik in combinatie met geclusterd parkeren. Daarnaast is het een opgave om de inrichting van de openbare ruimte in combinatie met water en groen aantrekkelijker en representatiever te maken. Uitgangspunt hierbij is recreatief gebruik en 'pauzegroen'.

- Functies

De terreinen bieden mogelijkheden voor een dichtheid van ongeveer 35-45 arbeidsplaatsen per hectare.

Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

- Bestemmingplan (zie paragraaf 2)

§ 5. Maatschappelijk draagvlak van het project

Het naastgelegen bedrijf, op Uiterdijk nummer 5, heeft schriftelijk verklaard geen bezwaar te hebben tegen de demping van het water, ook niet waar het water grenst aan de kade waaraan dit bedrijf is gelegen. Dit project raakt de belangen van andere in de buurt gelegen bedrijven, gezien de afstand tot die bedrijven, niet.

§ 6. Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

Gebiedsomschrijving

De Uiterdijk is een doodlopende straat op industrieterrein Achtersluispolder in Zaandam. De directe omgeving van de Uiterdijk ligt ingeklemd tussen de Noorder IJ- en Zeedijk in het noorden, Zijkanaal G in het westen en zuiden, de Isaac Baarhaven in het oosten.

Aan de Langestraat en in de directe omgeving domineert de bedrijfsfunctie. Het straatbeeld wordt dan ook bepaald door sobere bedrijfsloodsen. De straten zijn functioneel ingericht.

De kades in het gebied worden gebruikt voor laden en lossen door schepen. Deze 'randen' zijn over het algemeen rechte lijnen, maar hier en daar zijn ze rafelig. Zo ook ten westen van de locatie Uiterdijk 7.

Stedenbouwkundige aspecten

De aanvraag betreft het slaan van een damwand en het dempen van een deel van het water. Gekozen is voor een pragmatische maaiveld ingreep om een deel van het bedrijfsterrein te vergroten. Deze uitbreiding van het maaiveld maakt deel uit van de waterwereld van de Zaan. Juist de niet regelmatige contour en grilligheid van de oever is hier een extra kwaliteit: de inhammen, aanlegplekken etc. dragen bij aan het industriële karakter en het levendige karakter van de Zaan.

Er is hier een zorgvuldige overeenstemming gevonden tussen de rafeligheid, die bijdraagt aan het karakter van de Achtersluispolder, en de bedrijfseconomische wens om uit te breiden.

Ook het Supervisieteam Zaan IJ onderschrijft dat de aanpassing en uitbreiding van het terrein voordelen kan bieden voor de bedrijvigheid en het opwaarderen van de kwaliteit van deze hoek in de Achtersluispolder. Het voorstel om de gebiedsvergroting vorm te geven met lijnen die evenwijdig lopen aan de huidige oevers is goed opgepakt. Zo is de onregelmatige contour van de oever meer in het ontwerp teruggekomen.

Parkeren

De aanvraag betreft het bouwen van een damwand en het dempen van water. De bouw heeft geen gevolgen voor het parkeren.

Welstandsnota Zaanstad

De Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Zaanstad, heeft op 8 april 2014 op grond van de gebiedsgerichte criteria EP 6 Bedrijventerreinen Zaan IJ een positief advies afgegeven over het bouwplan:

'De aanvraag betreft het dempen van een klein stukje Zaan aan de rand van een bedrijvencomplex.

Het advies van het supervisieteam Zaan en IJ is positief en de commissie sluit hierbij aan.

Het plan voldoet, naar de mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand.'

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.

Waterkwantiteit en waterkwaliteit

Het te dempen water maakt onderdeel uit van het Noordzeekanaal/ Amsterdam-Rijnkanaalboezem waar Rijkswaterstaat West-Nederland Noord (RWS) de waterkwantiteitsbeheerder en de waterkwaliteitsbeheerder is.

In een door RWS op 30 augustus 2013 verleende watervergunning (kenmerk 2013/44231) wordt gesteld dat de locatie niet in een beschermd gebied ligt met betrekking tot overstroming, wateroverlast of waterschaarste en dat het dempen in dit boezem geen invloed heeft op de kwantitatieve waterhuishouding. Wel stelt RWS als waterkwaliteitsbeheerder nadere regels aan het lozen van het ingesloten water na het slaan van de damwand waaraan door de aanvrager moet worden voldaan.

Gezien de verleende vergunning van de waterbeheerder kan gesteld worden dat waterhuishoudkundige aspecten de demping niet in de weg staan.

Riolering

Het gemeentelijk regenwaterriool loopt via het perceel van de aanvrager naar het oppervlaktewater. Bij de uitvoering van de werken zal dit riool verlengd worden en in de nieuwe damwand zal een doorvoer gemaakt worden zodat het riool kan lozen. De werkzaamheden worden uitgevoerd in overleg en onder goedvinding van de gemeente Zaanstad.

Er zullen ter plaatse van de nieuwe kade geen schepen worden aangemeerd, zodat er nautisch gezien geen bezwaar bestaat tegen de demping van het water. De kade zal gebruikt worden voor opslag en als manoeuvreer ruimte voor vrachtwagens.

§ 7. Milieuaspecten

De volgende aspecten hebben wij in de beoordeling van het project betrokken:

Geluid

Omdat het project niet geluidgevoelig is en/of omdat het geen geluidhinder veroorzaakt vormt het aspect geluid geen belemmering voor het bouwproject.

Geur

Omdat het project niet geurgevoelig is en/of omdat het geen geurhinder veroorzaakt vormt het aspect geur geen belemmering voor het bouwproject.

Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bouwproject.

Natuurbeschermingswet

Het project ligt niet in of nabij een van de beschermde natuurgebieden.

De Natuurbeschermingswet vormt daardoor geen belemmering voor het bouwproject.

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.

Bodem

Voor het dempen van het water is er een kwaliteitseis voor de grond. De toe te passen grond moet voldoen aan de kwaliteit die staat beschreven in de Nota Bodembeheer en het Besluit Bodemkwaliteit. De grond moet minimaal voldoen aan de kwaliteit industrie. Het bedrijf moet hiertoe een melding doen bij de Omgevingsdienst en voldoen aan de daarvoor geldende eisen.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Externe veiligheid

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

Conclusie

Het aspect van de externe veiligheid vormt 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. 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

Bedrijven en milieuzonering

Voor de beoordeling van de ruimtelijke inpassing van het project is 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 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. In het algemeen geldt dat de richtafstand tot een gevoelige bestemming in een 'rustige woonomgeving' groter moet zijn dan tot een gevoelige bestemming in 'gemengd gebied'. In de structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' wordt de omgeving van de projectlocatie als een bedrijventerrein aangewezen. Er is in dit geval geen milieuhygiënisch aspect dat een belemmering zou kunnen vormen voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

§ 8. Monumenten en archeologie

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

In het geldende bestemmingsplan zijn geen voorwaarden met betrekking tot archeologie opgenomen. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor afgifte van de omgevingsvergunning.

§ 9. 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.

§ 10. 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 8 mei 2012, onder nummer 2012-17090, 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 de onderhavige situatie is, zoals hierboven al aangegeven, een watervergunning aangevraagd (en verkregen) bij Rijkswaterstaat.

§ 11. 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.

§ 12. Uitvoerbaarheid

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

§ 13. Conclusie

De bouw van een damwand en het dempen van water grenzend aan het perceel Uiterdijk 7 te Zaandam is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan

Artikel 13 Water

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishouding, -berging, -lopen en -werken;
- b. waterwegen;
- c. waterstaatkundige werken;
- d. haven voor zeevaart en binnenvaart waarbij laden en lossen is toegestaan binnen de bestemming 'Water' daar waar deze grenst aan de bestemming 'Bedrijventerrein' en voor zover passend in de milieucategorie van het aangrenzende bedrijventerrein;
- e. scheepsbouw, voor zover deze activiteit een onderdeel is van de activiteiten op gronden in de aangrenzende bestemming "Bedrijventerrein" en deze activiteiten binnen de bestemming "Bedrijventerrein" op die bestemming zijn toegestaan en deze activiteiten in nautische zin niet op bezwaren stuiten;
- f. ter plaatse van de functieaanduiding 'jachthaven', is een jachthaven toegestaan;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding 'laad- en losplaats' mogen voorzieningen worden geplaatst ten behoeve van het laden en lossen, zoals steigers en kademuren, inclusief het dempen van water;
- h. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van water - 1' is een drijvend dok toegestaan;
- i. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van water - 2' zijn hijsinstallaties en hellingbanen toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' is tevens toegestaan het gebruik als jachthaven, met inbegrip van de inkoop en verkoop van boten alsmede het verhuren van boten;
- k. ter plaatse van de functieaanduiding 'brug' zijn bruggen toegestaan.

Met de daarbijbehorende:

- l. groenvoorzieningen;
- m. duikers, sluizen en andere vergelijkbare voorzieningen.

13.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 13.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met inachtneming van de volgende regels:

- a. steigers, meerpalen, remmingswerken en dergelijke mogen uitsluitend worden gebouwd in een strook van ten hoogste 25 meter, gemeten vanaf de bestemmingsgrens met de aangrenzende bestemming en voor zover tegen het oprichten daarvan geen bezwaren bestaan vanuit nautisch oogpunt;
- b. drijvende dokken mogen slechts gebouwd worden ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van water - 1' en kranen en hellingbanen mogen slechts gebouwd worden ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van water - 2';
- c. de doorvaarthoogte van bruggen binnen de gronden aangegeven onder lid 13.1 onder k mag niet minder dan 1,20 meter bedragen, met uitzondering ter plaatse van de functieaanduiding "brug" waar de doorvaarthoogte niet minder dan 2,25 m ten opzichte van het waterpeil (-50 cm NAP) mag bedragen.

13.3 Wijzigingsbevoegdheid

13.3.1 wro-zone wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de gronden van de bestemming 'Water' binnen de 'wro-zone wijzigingsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein', 'Dienstverlening', 'Maatschappelijk', 'Sport', 'Horeca', 'Recreatie', 'Water' en 'Verkeer-Verblijfsgebied', met inachtneming van de voorwaarden genoemd onder 13.3.2.

13.3.2 Voorwaarden

Voor de wijzigingsbevoegdheid dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:

- a. Ten aanzien van de bestemming 'Horeca' is horeca toegelaten in horeca-categorie 1a, 1b en 1c en in horeca-categorie 2, met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak (bvo) per horeca-inrichting niet meer mag bedragen dan 300 m² en voor het gehele gebied van de wro-zone wijzigingsgebied ten hoogste 1.200 m² horeca is toegestaan;
- b. Ten aanzien van de bestemming 'Dienstverlening' mag het bebouwd oppervlak per bedrijf niet meer bedragen dan 200 m² en het totale bebouwd oppervlak van deze bestemming niet meer mag bedragen dan 4.000 m²;
- c. Ten aanzien van de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Sport' en 'Recreatie' mag het totale oppervlak van deze bestemmingen niet meer bedragen dan 10.000 m²;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 15 meter;
- e. de parkeernormen in de Parkeernota Zaanstad 2009 dienen in acht te worden genomen.

13.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 13.1 onder k ten behoeve van het oprichten van een brug, mits bij de waterbeheerder terzake advies is gevraagd;
- b. Bij de toepassing van de bevoegdheid genoemd in lid 13.4 onder a wordt getoetst of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de bereikbaarheid per schip van de bedrijven in het plangebied;
 2. de verkeersveiligheid op het water.
- c. Tevens zal bij de toepassing van de bevoegdheid genoemd in lid 13.4 onder a advies ingewonnen worden bij de waterbeheerder.

Artikel 21

Algemene gebruiksregels

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming.
2. Tot gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het gebruiken en laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor een prostitutiebedrijf, escortbedrijf of seksinrichting met uitzondering van de daarvoor bestemde gronden en bouwwerken;
 - b. het gebruiken en laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor de opslag en/of stalling van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen, en aan hun gebruik onttrokken machines, behoudens gebruik dat strekt tot realisering van de bestemming en gebruik dat voortvloeit uit het normale dagelijkse gebruik en onderhoud dat ingevolge de bestemming is toegestaan;
 - c. het gebruiken en laten gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
 - d. het voortdurend afgemeerd houden van woonschepen, woonarken of anderszins vaartuigen die zijn bestemd voor het wonen of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten dan wel daarvoor worden gebruikt op de gronden waar dit niet uitdrukkelijk is toegestaan.
3. Tot gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik zonder dat de parkeermormen van de Parkeernota Zaanstad 2009 zoals deze is vastgesteld op 18 februari 2010 in acht worden genomen.
4. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 3 indien:
 - a. het voldoen aan de parkeermormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
 - b. op andere wijze in de nodige parkeerruimte is voorzien;
 - c. wordt aangetoond dat met een beperkter aantal parkeerplaatsen kan worden volstaan en dit niet leidt tot een toename van de parkeerdruk in de omgeving;
 - d. wordt aangetoond dat bijzondere omstandigheden een ruimere parkeermorm rechtvaardigen.

Artikel 4 Bedrijventerrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven zoals aangegeven in artikel Toegelaten bedrijven 'Toegelaten bedrijven'.
- c. ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijven tot en met categorie 2', zijn bedrijven toegelaten tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "Bedrijventerrein";
 - d. ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijven tot en met categorie 3.1', zijn bedrijven toegelaten tot ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "Bedrijventerrein";
 - e. ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijven tot en met milieucategorie 3.2' zijn bedrijven toegelaten tot ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "Bedrijventerrein";
 - f. ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijven tot en met categorie 4.1', zijn bedrijven toegelaten tot ten hoogste categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "Bedrijventerrein";
 - g. ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijven tot en met categorie 4.2', zijn bedrijven toegelaten tot ten hoogste categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "Bedrijventerrein";
 - h. ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijven tot en met categorie 5.1', zijn bedrijven toegelaten tot ten hoogste categorie 5.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "Bedrijventerrein";
 - i. ter plaatse van de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met LPG', is de verkoop van motorbrandstoffen met LPG toegelaten;
 - j. ter plaatse van de functieaanduidingen zoals in de tabel genoemd: een bedrijfsactiviteit met SBI-code zoals hierna in de tabel genoemd:

Functieaanduiding	SBI-code
Specifieke vorm van bedrijventerrein -1	251.1
Specifieke vorm van bedrijventerrein -2	451
Specifieke vorm van bedrijventerrein -3	301.4
Specifieke vorm van bedrijventerrein -4	16101
Specifieke vorm van bedrijventerrein -5	4677.0 + 494.1 + 493
Specifieke vorm van bedrijventerrein -6	259-B
Specifieke vorm van bedrijventerrein -7	27.1
Specifieke vorm van bedrijventerrein -8	1071.2
Specifieke vorm van bedrijventerrein -9	2041
Specifieke vorm van bedrijventerrein -10	4677.0
Specifieke vorm van bedrijventerrein -11	301.4 + 41.2
Specifieke vorm van bedrijventerrein -12	301.4 + 4632
Specifieke vorm van bedrijventerrein -13	301.3
Specifieke vorm van bedrijventerrein -14	52241.1
Specifieke vorm van bedrijventerrein -15	473.1
Specifieke vorm van bedrijventerrein -16	2529.1

Specifieke vorm van bedrijventerrein -17	383201
Specifieke vorm van bedrijventerrein -18	251.3
Specifieke vorm van bedrijventerrein -19	2529.2

- k. ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen', is één woning toegestaan;
- l. ter plaatse van de functieaanduiding 'monument', is uitsluitend een monument toegelaten;
- m. ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor' zijn tevens zelfstandige kantoren toegestaan met een bruto vloeroppervlak (bvo) van ten hoogste 1.500 m² per perceel;
- n. ter plaatse van de functieaanduiding 'dienstverlening' is tevens (zelfstandige) dienstverlening toegestaan met een bruto vloeroppervlak (bvo) van ten hoogste 1.500 m² per perceel;
- o. ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 1' is tevens horeca toegestaan in categorie 1;
- p. op de percelen Zuiddijk 412 en Sluispolderweg 51 is tevens toegestaan de inkoop en de verkoop van boten alsmede het verhuren van boten;
- q. kantoren, voorzover als onderdeel van het bedrijf en voorzover noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van het aanwezige bedrijf, tot maximaal 50% van het betreffende bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 2.000 m²;

met de daarbij behorende:

- r. wegen, paden, parkeervoorzieningen en verblijfsgebieden,
- s. erven, groenvoorzieningen en water;

Met inachtneming van het volgende:

- t. Detailhandel is niet toegestaan;
behoudens op de percelen Sluispolderweg 33, Thorbeckeweg 1 en Thorbeckeweg 2 zijn Bevi-inrichtingen niet toegestaan;
- u. Vuurwerkbedrijven zijn niet toegestaan;
- v. Inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r. 1994 zijn niet toegestaan.

4.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

4.2.1 Gebouwen

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan.
- b. maximale bouwhoogte vlaggenmasten: 6 meter;
- c. maximale bouwhoogte silo's en kranen 50 meter;
- d. maximale bouwhoogte erafscheidingen: 2,5 meter;
- e. maximale bouwhoogte andere bouwwerken: 5 meter.

4.3 Specifiekegebruiksregels

4.3.1 Gebruiksregels

Voor de in lid 4.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. per woning geldt de parkeernorm van de Parkeernota Zaanstad 2009, zoals vastgesteld op 18 februari 2010;
- b. per bedrijf geldt een parkeernorm van de Parkeernota Zaanstad 2009, zoals deze is vastgesteld op 18 februari 2010.

4.3.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik en laten gebruiken van gronden en bebouwing ten dienste van zelfstandige kantoren (behalve voorzover dit onderdeel is van de bedrijfsvoering en dus dient ten behoeve van de bedrijfsvoering) en detailhandel;
- b. het gebruiken en laten gebruiken van gebouwen van bijbehorende bouwwerken voor bewoning, behalve ter plaatse van de aanduiding 'woning';
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor bedrijven als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, behoudens daar waar dit uitdrukkelijk is toegestaan.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

4.4.1 wro-zone - wijzigingsgebied 1

vernietigt R.v.S. 201112138/1/R1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuurswet, de gronden van de bestemming 'Bedrijventerrein' binnen de 'wro-zone wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein', 'Dienstverlening', 'Maatschappelijk', 'Sport', 'Horeca', 'Recreatie', 'Water' en 'Verkeer-Verblijfsgebied', alsmede een brug ten behoeve van een langzaam verkeer route en een hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) route over de Isaac Baarhaven en het zijkanaal H, met inachtneming van de voorwaarden genoemd onder 4.4.3.

4.4.2 wro-zone wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' te wijzigen in de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' ten behoeve van een langzaam verkeer route en een hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) route over de Isaac Baarhaven en het zijkanaal H.

4.4.3 Voorwaarden

Voor de wijzigingsbevoegdheid genoemd onder 4.4.1 dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:

- a. Ten aanzien van de bestemming 'Horeca' is horeca toegelaten in horeca-categorie 1a, 1b en 1c en in horeca-categorie 2, met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak (bvo) per horeca-inrichting niet meer mag bedragen dan 300 m² en voor het gehele gebied van de wro-zone wijzigingsbevoegdheid ten hoogste 1.200 m² horeca is toegestaan;
- b. Ten aanzien van de bestemming 'Dienstverlening' mag het bebouwd oppervlak per bedrijf niet meer bedragen dan 200 m² en het totale bebouwd oppervlak van deze bestemming voor het gehele gebied van de wro-wijzigingsbevoegdheid niet meer mag bedragen dan 4.000 m²;
- c. Ten aanzien van de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Sport' en 'Recreatie' mag het totale oppervlak van deze bestemmingen binnen het gehele gebied van de wro-wijzigingsbevoegdheid niet meer bedragen dan 10.000 m²;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 15 meter;
- e. de parkeernormen in de Parkeernota Zaanstad 2009 dienen in acht te worden genomen.

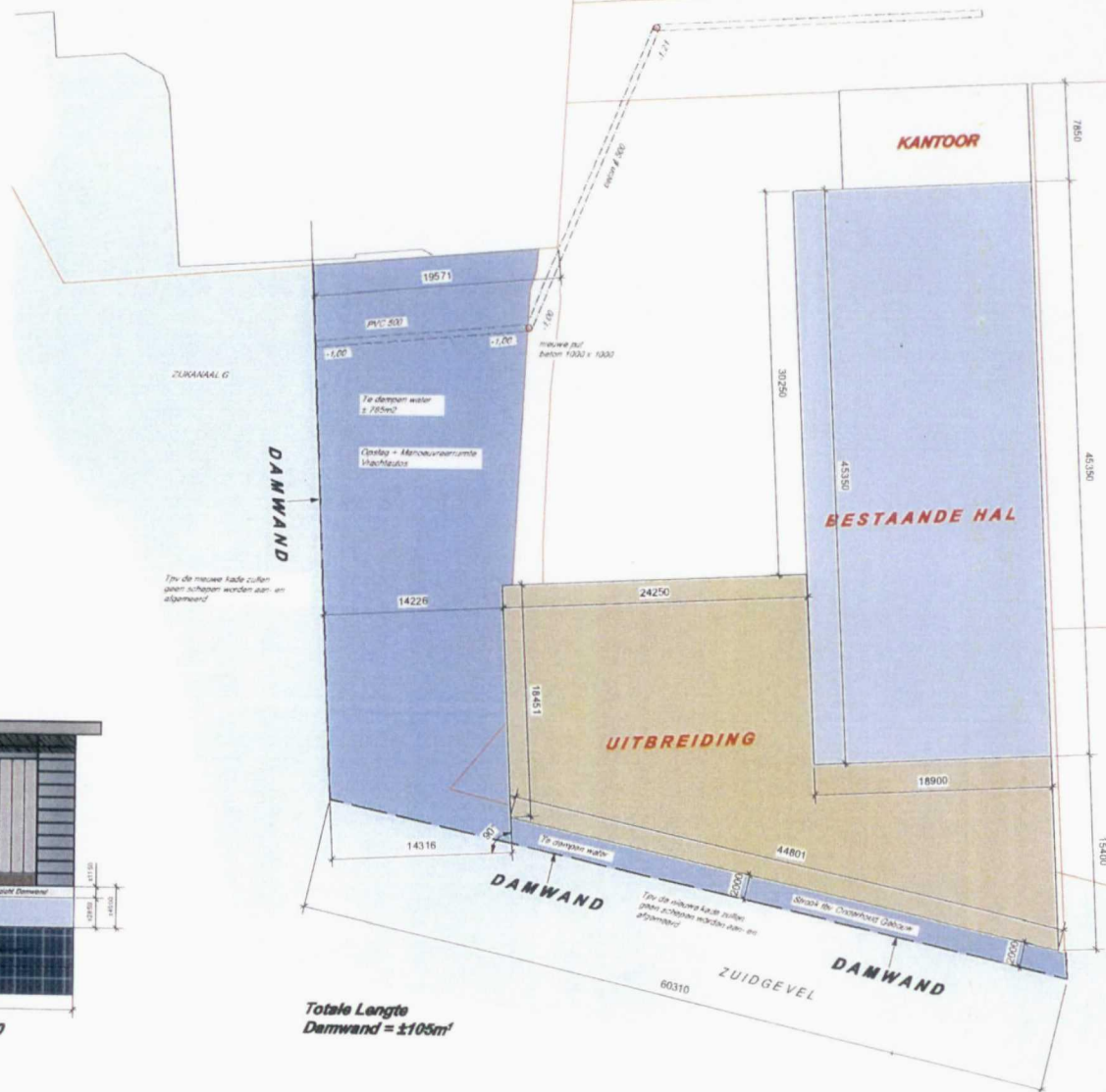
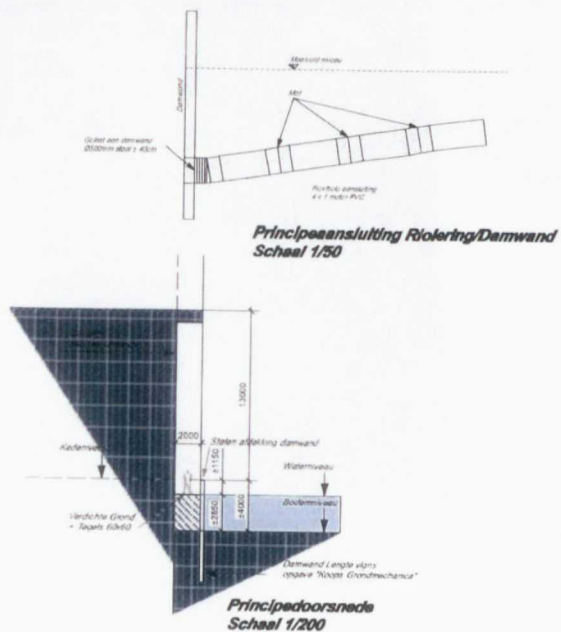
4.5 Afwijking van de bouwregels

4.5.1 Afwijking bouwhoogte

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder c om ter plaatse van de aanduiding 'WRO-zone - ontheffingsgebied' af te wijken van de maximale bouwhoogte, waarbij voor een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m² een bouwhoogte van ten hoogste 22 meter kan worden toegestaan;
- b. deze afwijkingsbevoegdheid sluit de algemene afwijkingsbepaling genoemd onder artikel 21 onder e Algemene Afwijkingsbevoegdheid uit.



Bijlage 2: Nieuwe situatie



**Totale Lengte
Damwand = $\pm 105\text{m}^1$**

*Situatie
Overzicht Damwanden
Uiterdijk 7 Zaandam
Schaal 1/200*

SEP • Blauwdruk
architecten

d.d. : 28 Januari 2014
wijz : 31 Maart 2014 / 03 April 2014 / 11 April 2014