

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 (Wabo) voor het bouwen van een woning op de locatie Zuideinde 220 te Westzaan

Dossiernummer: O20140022

Sector Omgevingsvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht
Maart 2015

*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W nr. BV O20140022*

21 MAART 2016

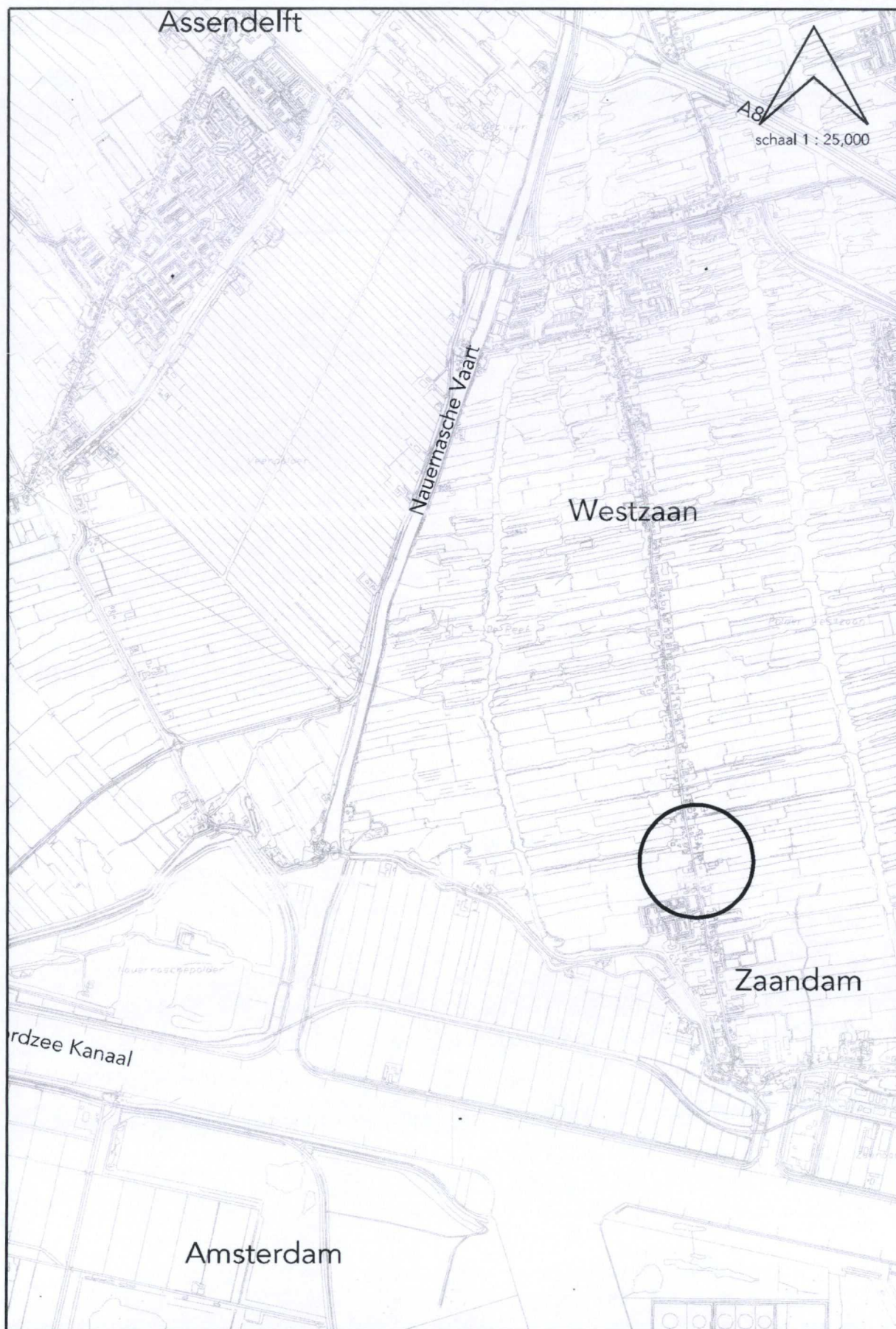
De Secretaris

**OMGEVINGS
VERGUNNING**

INHOUDSOPGAVE

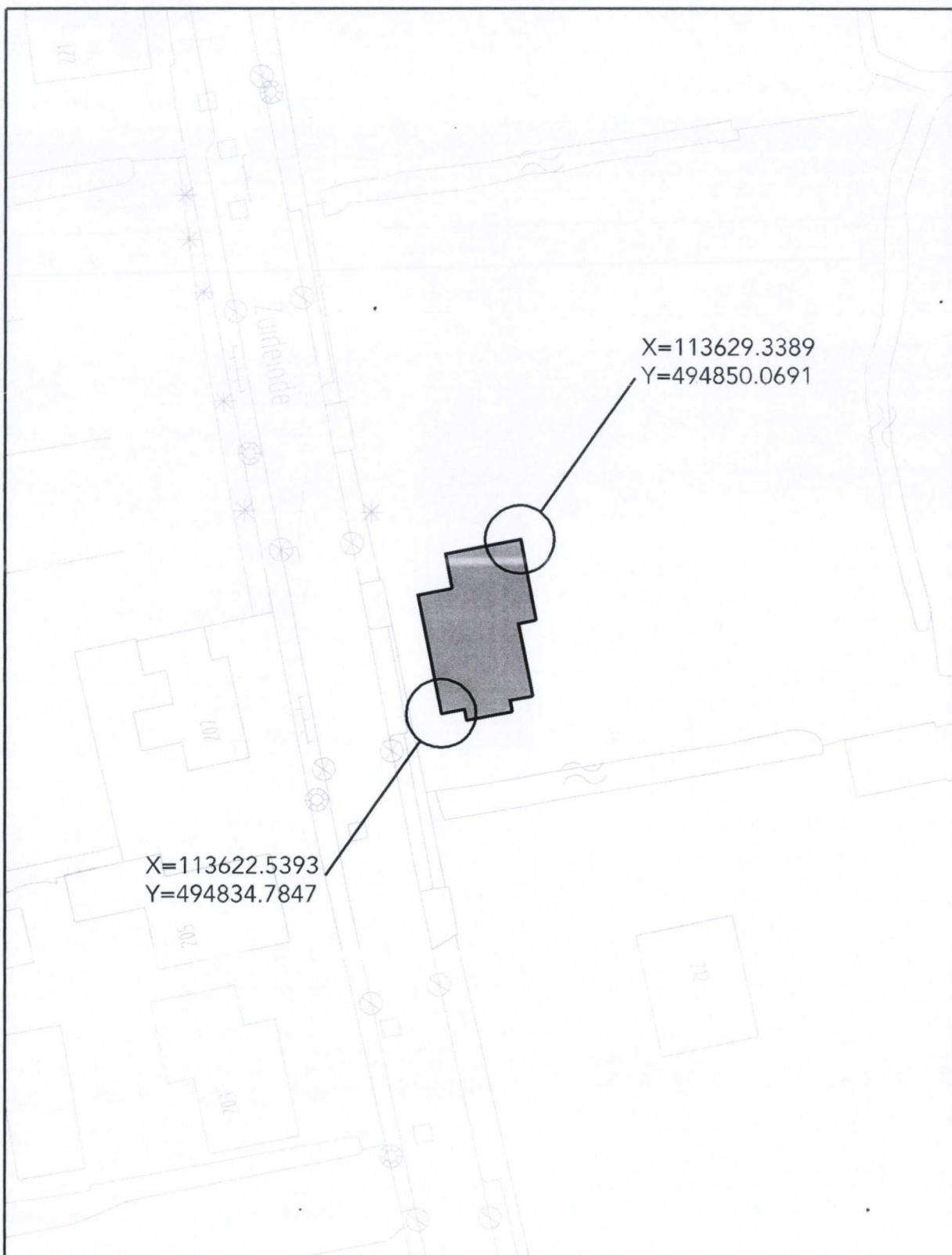
Overzichtskaart plangebied en omgeving	3
Geometrische plaatsbepaling	4
§ 1. Inleiding	5
§ 2. Bevoegd gezag en procedure	5
§ 3. Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010	6
§ 4. Ruimtelijke aspecten	7
§ 5. Maatschappelijk draagvlak van het project	8
§ 6. Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	9
§ 7. Watertoets	10
§ 8. Milieuaspecten	10
§ 9. Monumenten en archeologie	14
§ 10. Grondexploitatie	14
§ 11. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	15
§ 12. Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden	15
§ 13. Uitvoerbaarheid	16
§ 14. Conclusie	16
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	17
Bijlage 2: Nieuwe situatie	18
Bijlage 3: Berekening gevelbelasting	18

Overzichtskaart plangebied en omgeving



Ligging plangebied in omgeving

Geometrische plaatsbepaling



X=113629.3389
Y=494850.0691

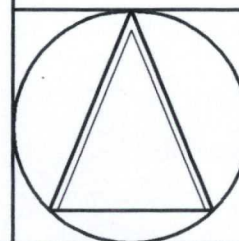
X=113622.5393
Y=494834.7847



te bouwen woning

(niet van meten)

schaal 1 : 500



Westzaan, 26-03-15

§ 1. Inleiding

Omschrijving van het project

Het project heeft betrekking op de bouw van een woning op het adres Zuideinde 220 te Westzaan. Het totale plan betreft het realiseren van 3 vrijstaande woningen in 1 laag met kap langs het lint van het Zuideinde te Westzaan. De 2 meest noordelijk gelegen woningen zijn in 2009 reeds vergund. Het betreft daarbij een woning (nummer 1 volgens schets) in 1 laag met dwarskap met een afstand van 6m tussen voorgevelrooilijn en kadastrale grens langs de straat. En een woning (nummer 2) in 1 laag met dwarskap met een afstand tussen voorgevelrooilijn en kadastrale grens langs de straat van 8m. Deze derde woning wordt gebouwd in 1 laag met langskap op 3m afstand van de kadastrale grens aan de straatzijde.

§ 2. Bevoegd gezag en procedure

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij behorende bijlage is het college van Burgemeester en wethouders van Zaanstad het bevoegde 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 'Lintbebouwing Westzaan' geldt en heeft hierin de bestemmingen 'Tuinen', ex artikel 6, 'Archeologisch waardevol gebied', ex artikel 23 en 'Hoogtebepalingen ingevolge het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol', ex art. 26 van de planvoorschriften. Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Tuinen'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor tuinen. Op deze gronden mag, met uitzondering van een erker aan de voorgevel, niet worden gebouwd. De woning met erker en aanbouw is in zijn geheel op deze gronden gesitueerd. Het bouwplan is met de bestemming 'Hoogtebepalingen ingevolge het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol' in overeenstemming. Voor wat betreft de bestemming 'Archeologisch Waardevol gebied', wordt verwezen naar paragraaf 9 van deze Ruimtelijke Onderbouwing.

Procedure

Het bestemmingsplan bevat geen bepalingen op grond waarvan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1° van de 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 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. Het project is namelijk niet aangewezen als categorie onder 2, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen is vereist. Daarnaast valt het project ook niet onder categorie 1. Dat betekent dat het project onder categorie 3 valt en daarmee geen verklaring van geen bedenkingen is vereist, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvragen, 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 een project ten behoeve van woningbouw. Het gevraagde is overigens niet in strijd met gemeentelijk beleid.

§ 4. Ruimtelijke aspecten

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

• Rijksbeleid

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

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

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

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

• Provinciale ruimtelijke verordening

Provinciale Staten stellen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de provincie een of meer structuurvisies vast. Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Provinciale Structuurvisie 2040 en de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (hierna: PRVS) vastgesteld waarin het provinciale beleid en de provinciale belangen nader geconcretiseerd zijn. Op 3 februari 2014 hebben Provinciale Staten de provinciale ruimtelijke verordening opnieuw

vastgesteld. Deze vaststelling betreft een beleidsarme wijziging ten opzichte van de eerder vastgestelde verordening op 21 juni 2010. Dit houdt in dat de verordening geen nieuw beleid bevat. Op 8 maart 2014 is de verordening in werking getreden.

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

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

- Structuurvisie

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

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

Dit profiel wordt gekenmerkt door kleinschaligheid en een lage dynamiek. Ieder lint heeft zijn eigen karakteristiek, waarmee het bijdraagt aan de eigen identiteit van ieder dorp afzonderlijk. De bebouwingsdichtheid is wisselend en varieert tussen de 10 en 30 woningen per hectare, soms nog lager. Het belangrijkste kenmerk van de linten is dat zij geen deel uitmaken van een netwerk en zich langs één richting hebben ontwikkeld. De linten van de stad vormen samen echter de basisstructuur van de stad. Een structuur met een hoge recreatieve en toeristische potentie. De sociale samenhang van deze linten is sterk ontwikkeld. Een aandachtspunt is de gerichtheid van de functies op het lint. Voor het autoverkeer dienen de linten meestal als buurtontsluiting. De uiteinden van de linten zijn vaak zwaar belast. Parkeren vindt hoofdzakelijk plaats op eigen terrein of als langsparkeren. Van oorsprong kent het profiel een sterke menging van functies. Nu ligt het zwaartepunt meer op wonen, maar nog steeds is de uitwisselbaarheid van functies en flexibiliteit van bebouwing van belang. Een sterke variatie in eigendom en individualiteit van kavels en panden is duidelijk herkenbaar. Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

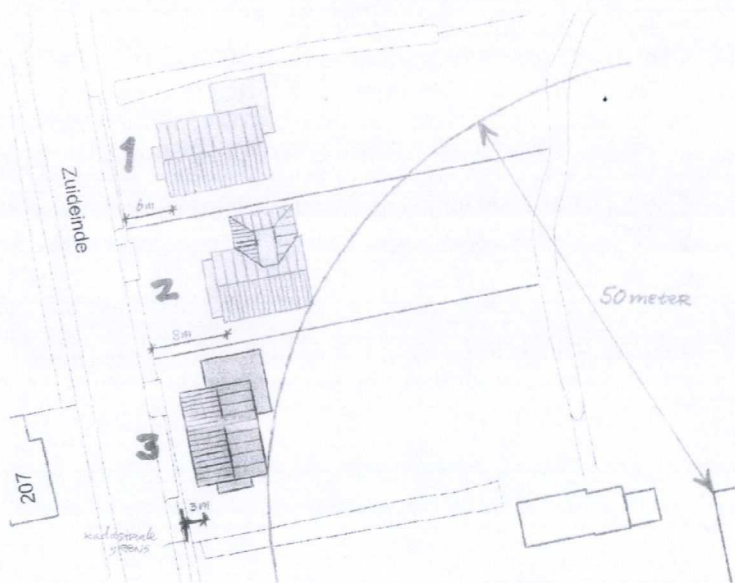
- Bestemmingplan (zie paragraaf 2)

§ 5. Maatschappelijk draagvlak van het project

Er worden maatschappelijk gezien geen negatieve effecten van het project verwacht. Het project behelst de bouw van een woning in een omgeving waar wordt gewoond.

§ 6. Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

Bouwmassa en functie gerelateerd aan omgeving



Eén van de ruimtelijke kwaliteiten van de bebouwing langs het lint van Westzaan is het afwisselende beeld van veelal kleinschalige woningbouw met differentiatie in kapvorm, kaprichting, verschil in goot- en nokhoogte en verschil in voorgevelrooilijn. De vergunningen die reeds verleend zijn voor de eerste twee woningen zijn een resultaat geweest van voor de locatie opgestelde ruimtelijke uitgangspunten waarbij onder andere werd ingezet op het realiseren van de afzonderlijke woningen in verschillende voorgevelrooilijnen. De voorliggende aanvraag waarbij de woningen 1 en 2 in hun oorspronkelijk vergunde positie worden gehandhaafd en waarbij woning 3 op een afstand van 3m van de erfsgrens wordt gepositioneerd voldoet aan dit uitgangspunt aangezien de maatvoering en verschijningsvorm van de woningen anderszins niet worden veranderd.

Verkeersontsluiting/-situatie

Het project heeft geen gevolgen voor de bestaande verkeersontsluiting.

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'.

De parkeereis voor onderhavige woning, in de categorie 'duur', is 2 parkeerplaatsen. Op eigen terrein worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de parkeereis wordt dan ook voldaan.

Welstandsnota Zaanstad

De Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Zaanstad, heeft op 28 januari 2014 op grond van de gebiedsgerichte criteria 7A een positief advies afgegeven over het bouwplan met de volgende motivering:

De aanvraag betreft nieuwbouw van een woning in de rij van drie nieuwe woningen, waarvan de andere twee reeds zijn vergund en bij de beoordeling worden getoond.

Deze woning voldoet aan de gebiedsgerichte criteria (gewogen gebied) en past voldoende in de rij, omdat het afwisselende en kleinschalige karakter wordt behouden.

De commissie gaat er bij de beoordeling vanuit dat er geen hoogglans geglazuurde pannen worden toegepast, omdat in de gebiedsgerichte criteria gevraagd wordt om matte keramische pannen.

Het door de commissie gehanteerde uitgangspunt wordt als voorwaarde aan de vergunning verbonden, ten einde te waarborgen dat hiermee aan de gebiedsgerichte criteria wordt voldaan.

§ 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.

Nabij de nieuwbouwlocatie ligt geen dijk of kering. Op het perceel heeft in het verleden (tot 2006) een woonhuis gestaan met enkele schuren. Op het oorspronkelijk perceel worden drie woonhuizen gebouwd. Door de bouw van deze woningen (en bijkomende verharding zoals terrassen en opritten) neemt de verharding toe maar is de invloed op de waterhuishouding minimaal. De eerste twee woonhuizen zijn reeds vergund in 2009.

Het is dus niet noodzakelijk bij het vergunnen van het bedoelde (derde) woonhuis compensatiemaatregelen voor de toename van verharding te eisen.

In het Zuideinde ligt een gescheiden rioolstelsel. De lozingen van afvalwater en regenwater zullen gesplitst moeten blijven. De lozing van regenwater dient via het perceel naar het oppervlaktewater te worden gebracht. Een voorwaarde om dit te bewerkstelligen wordt aan de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan verbonden.

§ 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

Geluidoverlast 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'.

In de Wet geluidhinder is het principe van geluidszones ingevoerd. Rond industrieterreinen met grote lawaai producerende bedrijven en langs wegen en spoorwegen zijn ingevolge de Wet geluidhinder geluidszones aanwezig. Buiten de geluidzone mag de geluidsbelasting niet hoger zijn dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Binnen de geluidszones kunnen hogere waarden tot een wettelijke maximum voor de geluidsbelasting op woningen en andere geluidgevoelige objecten worden vastgesteld. De geluidszones rond industrieterreinen zijn op basis van akoestisch onderzoek vastgesteld. De geluidszones voor luchthavens en langs verkeerswegen en spoorwegen zijn in de wet geregeld.

De locatie bevindt zich binnen de invloedssfeer van het wegverkeerslawaai. De locatie bevindt zich buiten de invloedssfeer van het industrielawaai, vliegtuiglawaai en spoorweglawaai.

Naast de Wet geluidhinder is het Bouwbesluit van toepassing. In het Bouwbesluit zijn maximaal toelaatbare binnenwaarden vastgesteld bij een procedure voor een hogere grenswaarde.

Wegverkeersgeluid

Het aangevraagde woningbouwplan betreft de realisatie van twee nieuwbouw woningen. De weg ter plaatse van de locatie betreft een 50 km. weg met twee rijstroken en heeft daarom een geluidzone van 200 meter

Binnen een geluidzone, die op te vatten is als een aandachtsgebied, mag de geluidsbelasting aan woningen en andere geluidsgevoelige objecten in beginsel de in de Wet geluidhinder vermelde grenswaarden niet te boven gaan.

Ten behoeve van het vaststellen van een hogere grenswaarde en de te nemen isolerende maatregelen is voor de gevelbelasting een berekening uitgevoerd met het computerprogramma dBWeg 1 van Goudappel Coffeng (zie bijlage 3). Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van de verkeersintensiteit, zoals die is geprognosticeerd voor het jaar 2024. De gebruikte verkeersgegevens zijn in de onderstaande tabel vermeld. De berekeningen zijn als bijlage bijgevoegd.

Uit de berekening blijkt de geluidbelasting op de gevel van het te bouwen object, langs het Zuideinde te Westzaan, op een hoogte van 5 meter 60 dB, te bedragen. Deze waarde is inclusief de -5 dB correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Tabel: Verkeersgegevens en geluidsbelasting wegverkeer*

Kolom	Verkeersgegevens	
1	Naam van de weg, cq. wegvak	Zuideinde te Westzaan
2	Verkeersintensiteit in motorvoertuigen/etmaal	2900
3	Maximum toegestane snelheid	50
4	Afstand van geluidbron tot waarnemer	8,2 m
5	Wegdek uitgevoerd in	Klinkers
6	Geluidsbelasting op de gevel (incl. correctie art. 110g Wgh)	60 dB
7	Voorkeursgrenswaarde op de gevel	48 dB
8	Maximale grenswaarde op de gevel	63 dB

9	Geluidsbelasting op de gevel zonder correctie	65 dB
10	Grenswaarde geluidsbelasting in de woning	33 dB
11	Geluidwering van de gevel**	65 – 33 = 32 dB

* De geluidbelasting wordt uitgedrukt in Lden

** Geluidwering gevel (11) = geluidsbelasting op de gevel zonder correctie(9) – grenswaarde in de woning (10)

conclusie

De geluidsbelasting op de gevel overschrijdt niet de maximale grenswaarde. De realisatie van het bouwplan is mogelijk. Voor de woning moet een hogere waarde worden vastgesteld van 60 dB. Een ontwerpbesluit hogere waarde wordt tegelijk met het ontwerpbesluit tot afwijken van het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

De minimale vereiste geluidwering van de gevel van de woning langs het Zuideinde bedraagt 32 dB.

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'.

De locatie van de bouw aanvraag ligt aan de lintbebouwing aan het Zuideinde te Westzaan. De lintbebouwing wordt gekenmerkt door een afwisselende bebouwing van woningen, soms met een klein bedrijf achter het huis en agrarische en veehoudende bedrijven die van oudsher naast elkaar zijn gelegen.

Naast het perceel waarop de derde woning is gepland, is op Zuideinde 212 een veehouderij gelegen. Deze veehouderij valt qua wet- en regelgeving onder het Besluit algemene regels milieubeheer (hierna Activiteitenbesluit). Op grond van het eerste lid van artikel 3.117 van het Activiteitenbesluit moet tussen een veehouderij en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom, waarvan hier sprake is, een afstand van 100 meter worden aangehouden. In het tweede lid van artikel 3.117 is bepaald dat de afstand van 100 meter niet van toepassing is indien de afstand tot een geurgevoelig object in de bestaande situatie reeds kleiner is dan 100 meter. In onderhavig geval is er op respectievelijk 29 oktober 2009 en 17 juni 2010 een bouwvergunning verleend voor de bouw van woning 1 kenmerk 20051307 en woning 2 (kenmerk 20051306) op dit perceel. Woning 2 is vergund op een afstand van 50 meter van de veehouderij.

Verlening van de vergunning voor woning 1 en 2 heeft destijds plaatsgevonden op basis van het beleidsuitgangspunt waarbij het perceel waarop de woningen zijn geprojecteerd gekenmerkt is als overwegend agrarisch gebied met verspreide niet agrarisch gebonden woningen. Dat wil zeggen een gebied niet zijnde bebouwde kom. Voor een dergelijk gebied kon op grond van het Besluit Landbouw, waar de veehouderij toentertijd onder viel, volstaan worden met een afstand 50 meter tot geurgevoelige objecten.

Deze beleidslijn is ook gevolgd bij de bouw van de woning op Zuideinde 195 en de uitbreiding van de stal op Zuideinde 260.

De afstand van 50 meter wordt gelet op het tweede lid van artikel 3.117 als maatgevend beschouwd. Omdat de aangevraagde 3^e woning eveneens op deze afstand is geprojecteerd, wordt de bestaande bedrijfsvoering op het perceel Zuideinde 212 niet verder belemmerd.

Luchtkwaliteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen 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 ten minste 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).

Uit de onderstaande tabel van de quick scan met de NIMB-tool van Infomil blijkt dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Bij de invulling van de worst case benadering van de extra voertuigbewegingen als gevolg van de onderhavige aanvraag en de reeds vergunde maar nog niet gebouwde twee woningen toegevoegd.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	24
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit het voorgaande blijkt dat het project minder dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof en stikstofdioxide veroorzaakt. Dit komt overeen met minder dan 1,2 µg/m³ voor zowel stikstofdioxide als fijn stof.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

Natuur

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, zijn de Polder Westzaan en de Kalverpolder als beschermd natuurgebied Natura 2000 aangewezen. De bescherming behelst de instandhouding van de flora en fauna en het landschap. Voor deze Natura 2000 gebieden zijn beheerplannen opgesteld en instandhoudingdoelstellingen gedefinieerd.

De bouwlocatie grenst aan een beschermd natuurgebied, namelijk het Natura 2000 gebied Polder Westzaan. Het project heeft geen aspecten in zich die een effect hebben op dit Natuurgebied.

Flora en fauna

De Flora- en Faunawet ziet toe op de bescherming van beschermde planten en dieren en kent een zorgplicht voor al het leven.

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 beschermde flora en fauna voorkomt. Op grond van de Flora- en faunawet geldt echter ook de algemene zorgplicht. Aan deze zorgplicht wordt voldaan doordat er geen bomen in het broedseizoen worden gekapt.

Externe veiligheid

Opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen brengen, binnen hun invloedsgebied, risico's met zich mee. Deze risico's kunnen worden veroorzaakt door risicovolle bedrijven, risicovolle installaties of transportroutes voor gevaarlijke stoffen zoals routes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het water of door

hoge druk aardgasleidingen. Voorts kent Zaanstad een veiligheid- en een beperkingengebied als gevolg vliegtuigbewegingen.

Het project betreft een kwetsbaar object dat zich echter niet binnen het invloedsgebied van een risicobron bevindt. Hierdoor is het aspect van de externe veiligheid niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect van de externe veiligheid vormt geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

Bodem

Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid ingediend. Op basis van dit onderzoeksrapport is op 5 november 2008 een bodemgeschiktheidsverklaring afgegeven.

Conclusie

Het aspect bodem 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

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

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

§ 9. Monumenten en archeologie

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

In het geldende bestemmingsplan zijn voorwaarden met betrekking tot archeologie opgenomen, daarom is de Archeologienota Zaanstad 2009 van toepassing. Volgens deze nota valt deze locatie in een gebied dat van archeologische waarde is (zie: Rooijen, E. van, 2008: 'Archeologisch booronderzoek (IVO-ND) aan het Zuideinde 222 te Westzaan, gemeente Zaanstad', *Hollandia reeks nr. 248*, Zaandijk). Voor dit gebied geldt dat bij bouwplannen groter dan 50 vierkante meter en die dieper gaan dan 50 cm de archeologische vindplaats zoveel mogelijk moet worden ontzien. Dit kan door het bouwplan zodanig aan te passen dat de vindplaats niet wordt beschadigd door de bouwwerkzaamheden. Een mogelijkheid om dit te doen is het ophogen van de bouwplaats met 50 cm zand of grond. Is aanpassen niet mogelijk dan moet de aanvrager de vindplaats laten opgraven. Een voorwaarde om de bouwplaats op te hogen, dan wel de vindplaats op te laten graven zal aan de vergunning worden verbonden.

§ 10. Grondexploitatie

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

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

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

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

§ 11. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

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

Provincie

De provincie heeft bij besluit van 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 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.

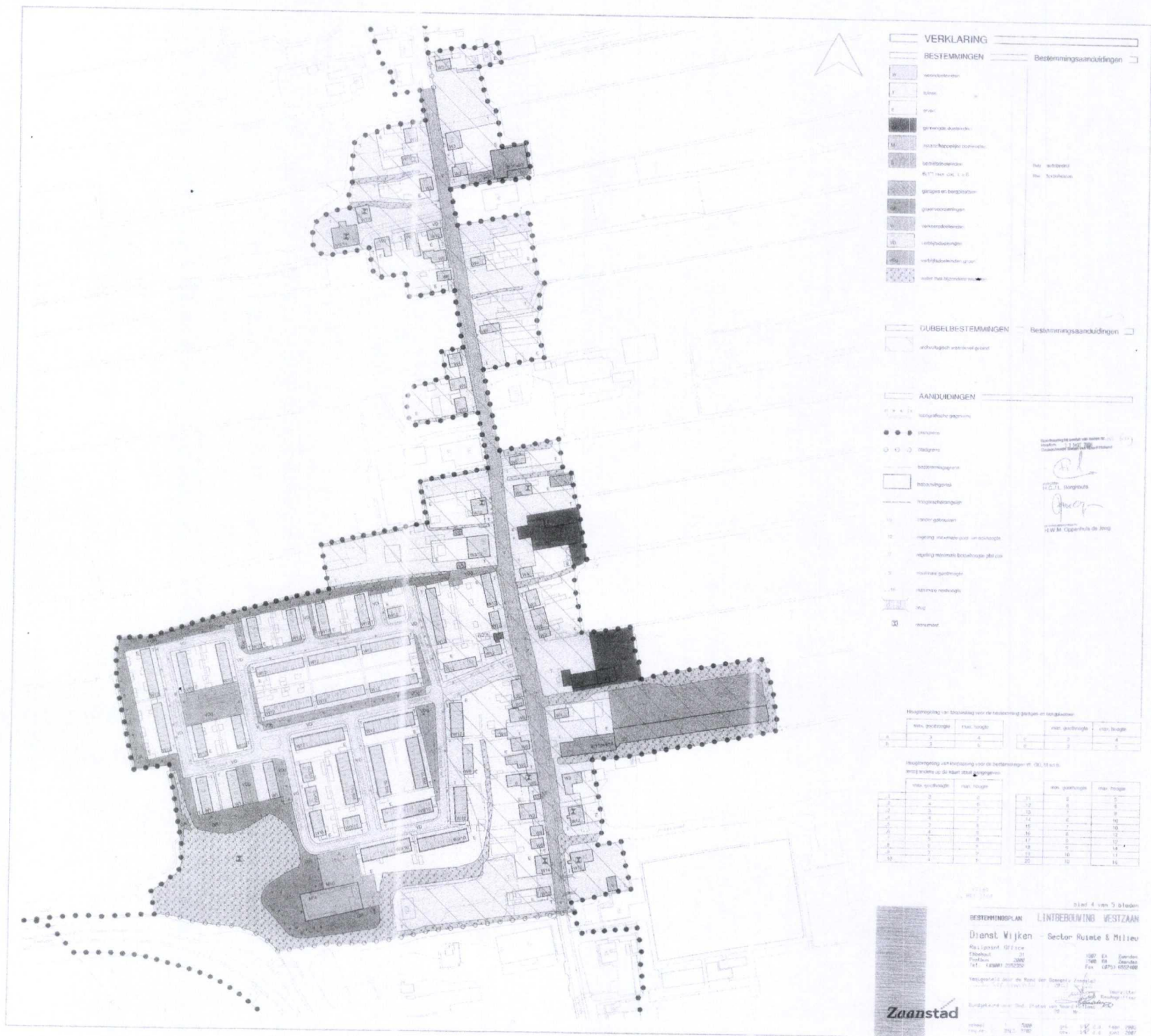
§ 13. Uitvoerbaarheid

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 een woning op de locatie Zuideinde 220 te Westzaan, 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 6 Tuinen (T)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Tuinen (T) zijn bestemd voor tuinen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met dien verstande dat een erker is toegestaan aan de voorgevel van een bijbehorend hoofdgebouw, indien het profiel van de straat respectievelijk het straatbeeld dit toelaten.
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2 gelden de volgende bepalingen:
 - a. de breedte van de erker mag niet meer bedragen van tweederde van de breedte van de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw;
 - b. de voorzijde van de erker mag niet meer dan 1 m voor de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw liggen;
 - c. de oppervlakte van de erker mag niet meer bedragen dan 4 m²;
 - d. de hoogte van de erker mag niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorend hoofdgebouw.

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik

- k. Groenvoorzieningen (GR), artikel 14;
- l. Verkeersdoeleinden (V), artikel 15;
- m. Verblijfsdoeleinden (VD), artikel 16;
- n. Verblijfsdoeleinden- groen (VDg), artikel 17;
- o. Water, artikel 18
- p. Water met bijzondere waarden, artikel 19;
- q. Primair Waterkering, artikel 20;
- r. Waterstaatsdoeleinden; artikel 21;
- s. Primair Leidingen, artikel 22;

mogen de krachtens deze artikelen en de met vrijstelling van burgemeester en wethouders ingevolge artikel 24 (Algemene Vrijstellingsbevoegdheden) toelaatbare bouwwerken slechts worden opgericht, indien en voorzover de belangen en bescherming van archeologie dit toestaan.

- 6. Alvorens omtrent een aanvraag om bouwvergunning te beslissen, wordt de gemeentelijk archeoloog om een advies gevraagd.

Artikel 23 Archeologisch waardevol gebied**Doeleindenomschrijving**

1. De op de plankaart aangewezen gronden zijn, naast de andere op de plankaart voor die grond aangewezen bestemming (basisbestemming) tevens bestemd voor het herstel, het behoud en de ontwikkeling van de archeologische waarden.

Aanlegvergunning

2. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op of in de als archeologisch waardevol gebied bestemde gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de voorschriften bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:
 - a. het ontgronden, afgraven en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
 - b. het graven van watergangen en waterpartijen;
 - c. het aanleggen van drainage;
 - d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur;
 - e. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm, behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijk historische vindplaatsen wordt uitgevoerd.
3. Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 - a. het normale onderhoud of het normale agrarisch grondgebruik betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
4. De vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht, vaststaat dat geen onevenredige afbreuk aan de archeologische waarden wordt gedaan, dan wel dat afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden of de eventuele bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

Medebestemming

5. Voor zover de in het eerste lid bedoelde gronden, mede zijn bestemd voor:
 - a. Woondoeleinden (W), artikel 4;
 - b. Woonschepenligplaats (WL), artikel 5;
 - c. Tuinen (T), artikel 6;
 - d. Erven (E), artikel 7;
 - e. Garages en Bergplaatsen, artikel 8;
 - f. Gemengde Doeleinden (GD), artikel 9;
 - g. Detailhandel (D), artikel 10;
 - h. Horeca (H), artikel 11;
 - i. Maatschappelijke doeleinden (M), artikel 12;
 - j. Bedrijfsdoeleinden (B), artikel 13;

Artikel 26 Hoogtebeperking ingevolge het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol

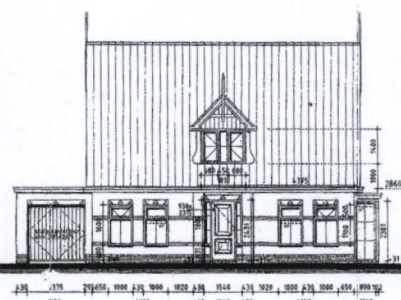
Hoogtebeperking

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

Aanlegvergunning

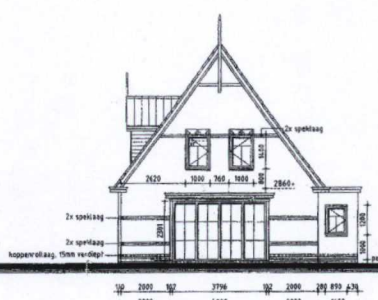
2. Binnen de in het plangebied gelegen gronden is het verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, voor zover deze werken of werkzaamheden hoger reiken dan 150 m.

Bijlage 2: Nieuwe situatie

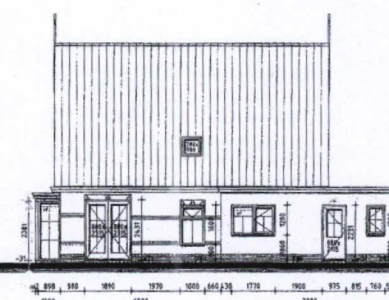


Voorgevel

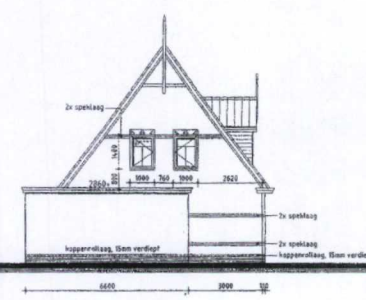
- Ramen zonder draairichting zijn vaste ramen



Rechter zijgevel



Achtergevel

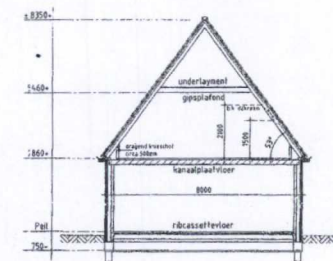


Linker zijgevel

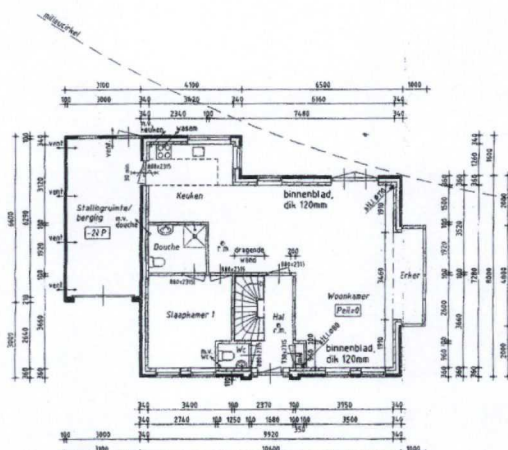
Renvooi		
—	baksteen	100 mm schoorwerk
—	betonblokken	100 mm vulwerk
—	lichte scheidingwand	70 mm gips
—	HEB	ventilatorrooster Arancio Multi-Air Classic 21 pc
—	vr	Ruimte v.z.v. rookmelder met accu, aangesloten op lichtnet volgens NEN 2355, onderling gekoppeld, voor pizza's en
—	rookmelder	weergave alarmtoesnel.

Onderdelen	Materialen	Kleur
Gevels	Hardgrijs	Rood
Plint	Hardgrijs	Antraciet
Gas	Keramische pan	Antraciet
Spiegel	Hardgrijs	Gel
Kozijnen	Hardhout	Crème
Deuren	Hardhout	Crème
Balustrade	Hardhout	Crème
Stelen	Polyster	Crème

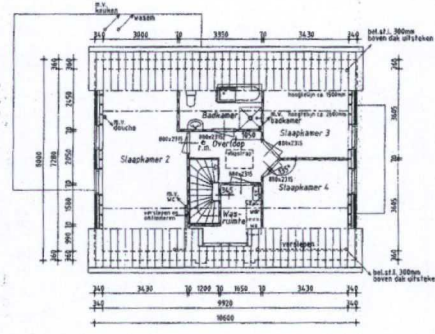
- Trap uitvoeren volgens art. 2:28 f/m 2:31 tabel 2.28A van het Bouwbesluit
- Vloerbedekking uitvoeren vlg art. 2:14 f/m 2.18 van het Bouwbesluit
- Hoogte vloerbedekking 100mm
- Onderling afstand spijlen max. 100 mm
- Bovenkant trapleuning vlg, gemeten boven de voorhoofd van de trap op een hoogte van 1000 mm
- Alle scheidingswanden tussen verdelingen voldoen aan een karakteristieke isolatie-index van minimaal - 0,50
- Alle binnendeursdichtingen 888x225mm, m.v.v. de meterkastdeur, deze 730x235mm
- Oor van co-ruimte linden co-ruimte aanwezig voorzien van ventilatorroosters
- Hoogteverschil tussen leefruimte en aanliggend terrein moet max. 20 cm zijn, n.v.a.
- Uitvoeren deur straatwerk te verhoogd
- De meterkastdeur voorzien van ventilatorrooster f.v.v. luchtverversing meterkastdeur, minimaal luchtverversing met een waarde 2 l/s, n.v.a. uitvoeren vlg NEN 1067
- Meterkast uitvoeren volgens NEN 2368
- In meterkastdeur aansluitmogelijkheid aanbrengen voor elektr. op het distributieblad
- In meterkastdeur aansluitmogelijkheid aanbrengen voor drinkwater
- In meterkastdeur aansluitmogelijkheid aanbrengen voor f.w.w. en C.V.-ketel
- Elek. en warmtever. installatie moet voldoen aan NEN 1006
- Elek. van de woning moet voldoen aan NEN 1010
- C.v. van de woning moet voldoen aan NEN 1018
- Ventilatie van de woning moet voldoen aan NEN 1067
- Gekleurde afdekkingen ten minste 6,30 m boven de bovenzijde van de constructiehoogte.
- Dookafvoer van de woning moet voldoen aan NEN 2357
- Dichting van de woning moet voldoen aan NEN 2357
- P.T.T. en C.v. aansluiting in ten minste één verdelingspunt toepassen
- Voning vlg art. 3:11 van het Bouwbesluit uitvoeren tegens raffen en muren
- Voning hier en daar dicht uitvoeren
- Ramen, deuren, hang en sluitwerk, etc. uitvoeren volgens Politieboekwerk "Vrij Willen"
- T.p.v. elke hoek van de woning een lichtpunt aanbrengen f.v.v. Politieboekwerk
- Voning voorzien van Hb-glas, U-waarde gemiddeld 1,2 W/m²K
- Installaties volgens algem. installatiewerk
- Hb opbouw dampremmende folie, stijl & regelwerk 38x120mm, glasvol 120mm, chapevondel 10mm, dampremmende folie, glasvol 12,5mm
- Vandalwerende balustrade, regelwerk tot 1200, Vandalwerende balustrade, regelwerk tot plafond en/of schuine stalen



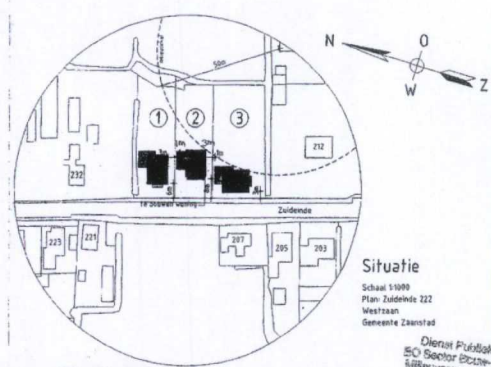
Principe doorsnede A-A



Begane grond



1ste verdieping



Situatie

Schaal 1:1000
Plan Zuidende 222
Westraan
Gemeente Zaanstad

Dienst Pvdok
ISO Sector 022-007
Aanbevelingen
7 B.V. 2023

Woning 3

Bruto bebouwd vloeroppervlakte incl. stallingruimte ca. 115,9 m²
Bruto inhoud woning incl. stallingruimte ca. 570,9 m³

Nieuwbouw 3 woningen		Plan: Zuidende 222 te Westraan Gemeente Zaanstad	
Bestektekening			
Opdrachtgever	Schaal	Formaat	Getekend
Fan J. de Boer	1:1000	A3	100/100
L.J. de Boer	1:1000	A3	100/100
951 ER Westraan	1:1000	A3	100/100
Telefoon priv. 075-431061	1:1000	A3	100/100
Telefoon werk 06-2943202	1:1000	A3	100/100
Fax:	1:1000	A3	100/100
01			

Ted de Wolff Architectenregister
nr. 4. 888.231.007
Buro voor Interieur Architectuur en Ruimtelijke Vormgeving bv.
Nieuwste weg 44 1023 EV Houtm 06-6229-24181 06-6229-21408 06-6229-21408 06-6229-21408 06-6229-21408

Bijlage 3: Berekening gevelbelasting

dBweg1 vs. 3.00.3 — L:\Beleidsuitvoering\Planologische kaders\Milieuplanologie\dBWeg1 bestanden\Jaar 2009\zuideinde 222 west... X

dBweg1
Goudappel Coffeng

Creëren/Openen project
"zuideinde 222 west"

Variantinformatie Standaard Reken Methode 1

Waarnemingshoogte	Cumulatieve geluidbelasting					Leq-contouren op 3,0 [m]			
	Dag	Avond	Nacht	Lden	LAeq	Waarde	Afstand	Waarde	Afstand
3,0 [m]	59,65	56,55	49,21	59,90	59,65	48,0	49,1	65,0	2,8
5,5 [m]	59,29	56,19	48,85	59,54	59,29	63,0	4,7	70,0	0,0

Rijlijnen 1

1: Rijlijn

Naam Wegdekverharding

☒ Rijlijn wegverkeer ☐ Trambaan Vaste correctiewaarde

Etmaalintensiteit Snelheid

Hoogte wegdek [m] Snelh. vv.

Afstand tot waarnemer [m]

	Dag	Avond	Nacht
Gem. perc. p/uur	6,80	3,40	0,60
Motoren	1,7	1,4	1,5
Personenauto's	96,00	97,70	94,50
Midzwaar vrachtverkeer	1,8	0,7	3,2
Zwaar vrachtverkeer	0,5	0,2	0,8
Bromfietsen/uur	0	0	0

Afstand hard [m]

Afstand tot obstakel

Afstand tot kruispunt

Zichthoek [grad]

Objectfractie

Correctie Art. 110g Wgh

Rijlijn emissie (Incl Wegdekcorr.)

	Dag	Avond	Nacht
	73,97	70,87	63,53