

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 realiseren van een toegangsweg op de locatie Poelenburg ter hoogte van nummer 156 te Zaandam

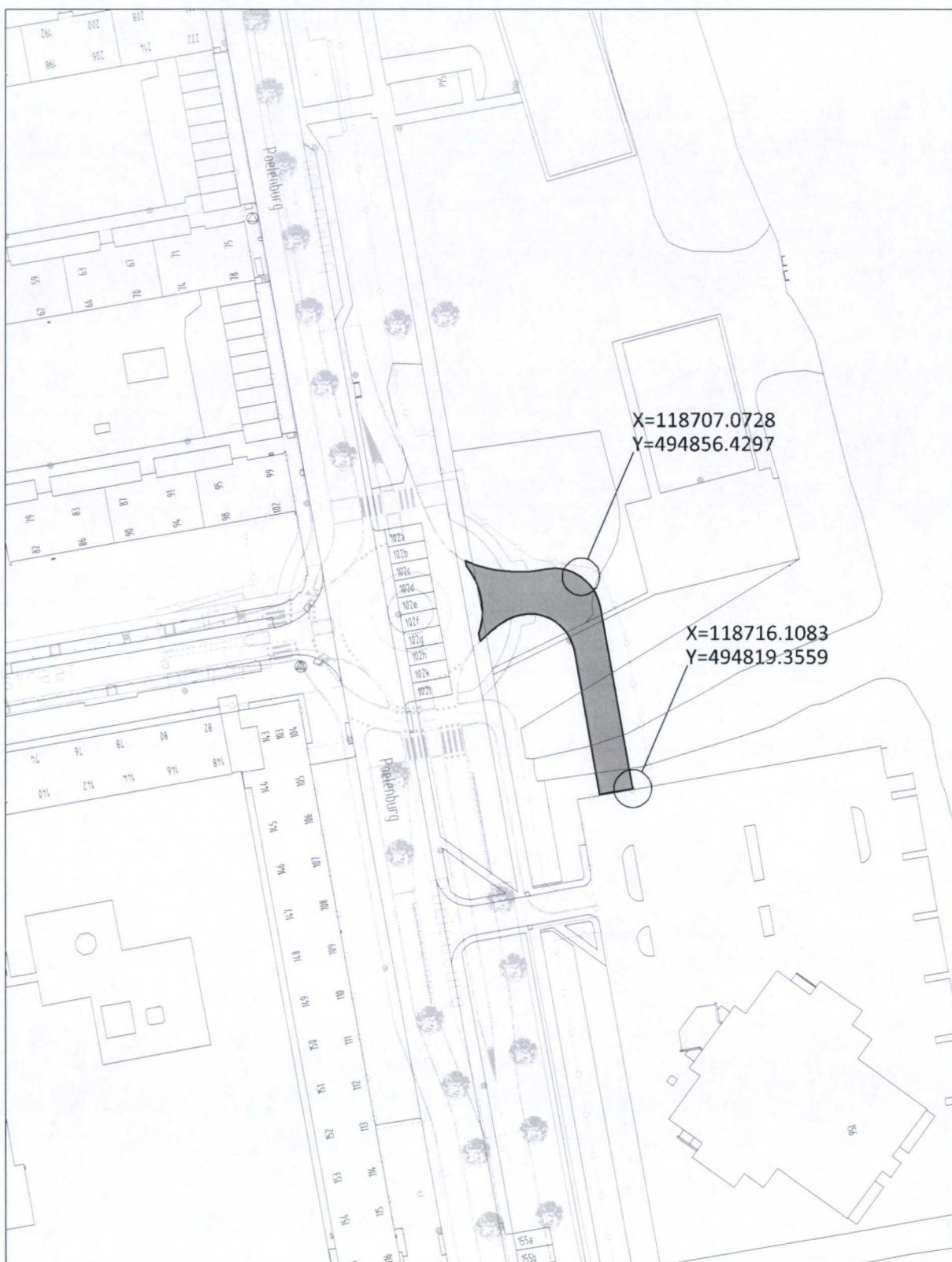
Dossiernummer: O20140407



INHOUDSOPGAVE

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

Overzichtskaart plangebied en omgeving

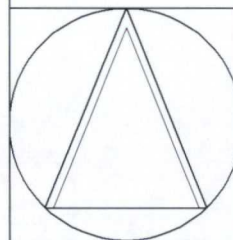


te realiseren toegangsweg in Poelenburg
ter hoogte van nummer 156

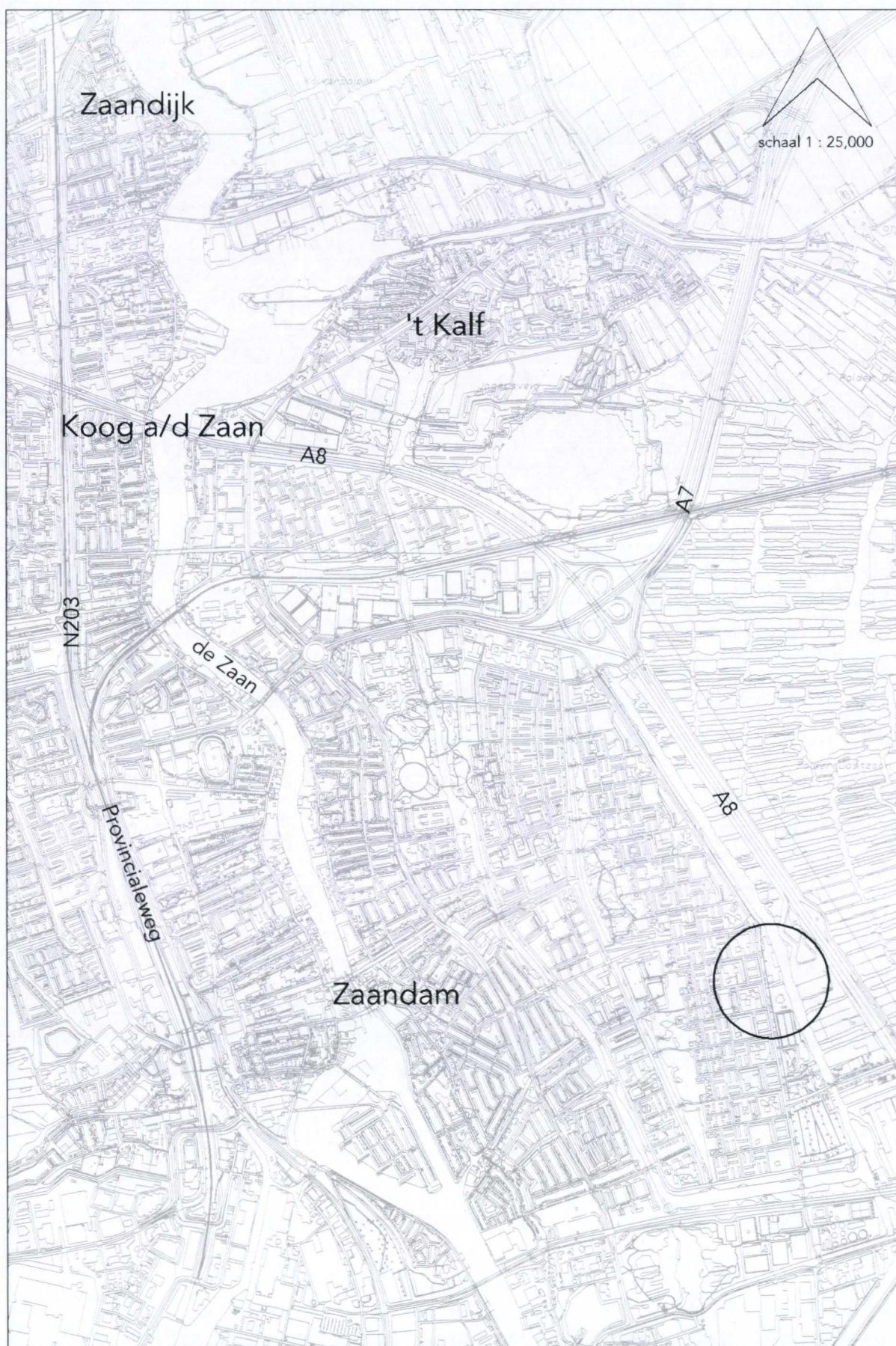
(niet van meten)

Zaandam, 14-10-14

schaal 1 : 1000



Geometrische plaatsbepaling



Ligging plangebied in omgeving

§ 1. Inleiding

Omschrijving van het project

De aanvraag betreft het herinrichten van een gedeelte van de straat Poelenburg. In het kader van groot onderhoud vindt een reconstructie van de straat Poelenburg plaats. In het ontwerp voor de reconstructie is voor (verbetering van) de verkeersveiligheid, de doorstroming en de gebiedsbeleving een scala aan veranderingen ten opzichte van de bestaande situatie opgenomen. Het wegtracé wordt gewijzigd en er komt een nieuwe aansluiting naar de moskee.

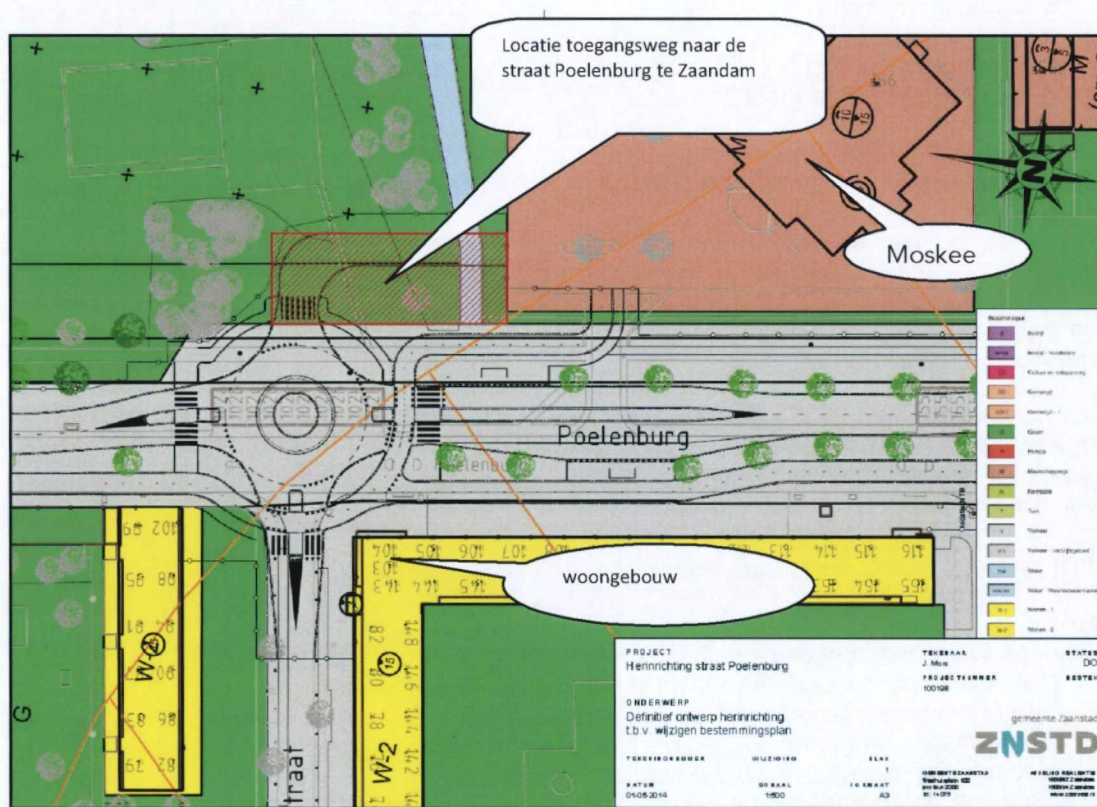
De straat Poelenburg ligt aan de oostrand van de wijk Poelenburg. Ten oosten daarvan liggen een groene randzone en de Watering. Beide zijn belangrijke elementen in de groenstructuur van Zaandam Zuidoost. Zowel de groenzone als de Watering zijn in de huidige situatie echter nauwelijks te beleven; door zijn ligging en vormgeving vormt de straat Poelenburg een barrière tussen de wijk en de randzone.

In de randzone is een aantal maatschappelijke functies gelegen. De Sultan Ahmet moskee is daar één van. Het terrein van de moskee loopt vrijwel van het voetpad aan de oostkant van straat Poelenburg tot aan de waterkant en vormt daarmee een onderbreking van de groene zone.

Ten zuiden van de moskee zijn bewonersinitiatieven gestart met onder andere een netwerk van informele paden, een buurttuin en een plek voor de buurt-barbecue.

Ten noorden van de moskee is een aantal sport- en spelvoorzieningen aanwezig. De zuidelijke toegang daarvan is slecht herkenbaar. De nieuwe toegangsweg voor de moskee is gepland op deze plek.

Met de nu beoogde reconstructie van de straat Poelenburg wordt de bereikbaarheid van de wijk en de voorzieningen verbeterd. Bovendien wordt daardoor de verbinding tussen de wijk en de groenzone en daarmee de beleving van de groenzone versterkt.



§ 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 'Poelenburg' geldt en heeft hierin de bestemmingen Groen ex artikel 8, Maatschappelijk (M) ex artikel 10, Verkeer (V) ex artikel 13, Water ex artikel 15, de dubbelbestemming Waarde Archeologie-2 ex artikel 21, en volgens de Algemene aanduidingsregels de aanduiding Geluidzone-industrie ex artikel 22.2 van de planvoorschriften.

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

- a. groenvoorzieningen en de daarbij behorende sport- en speelvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. (openbare) nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- d. water;
- e. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

De toegangsweg naar de moskee wordt op deze bestemming aangelegd. Verder wordt de aansluiting van de rotonde op de Oost-Dorsch voor een klein deel op deze bestemming aangelegd.

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

- a. water met een functie voor de waterhuishouding, -berging, -lopen, de waterrecreatie en beroepsmatig varen;
- b. waterstaatkundige werken;
met de daarbij behorende:
- c. oeverstroken, -voorzieningen, kaden en andere vormen van oeververdedigingswerken;
- d. bruggen, dammen, taluds, duikers en steigers;
- e. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

Een deel van het water, nabij en ten behoeve van de toegangsweg naar de moskee, wordt gedempt.

Een deel van het plangebied (ca. 200 m²) valt in de bestemming Waarde- Archeologie-2. Op grond van artikel 21 lid 4 is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de bestaande situatie of toestand van de gronden op een diepte vanaf 30 centimeter te wijzigen of te verstoren. Dit verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens verleende vergunning;
- d. een oppervlakte hebben die minder dan 2000 m² bedraagt.

In dit geval bedraagt de oppervlakte van de werkzaamheden minder dan 2000 m², zodat het verbod niet van toepassing is.

Het plan is niet in strijd met de overige bepalingen van het bestemmingsplan.

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 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 beheerverordeningen.

Uitgangspunt van de Wro is dat voorziene ruimtelijke ontwikkeling voor de komende tien jaar in een bestemmingsplan wordt vastgelegd. Zaanstad hanteert een stringent beleid ten aanzien van het toepassen van de bevoegdheid om besluiten tot afwijking van bestemmingsplannen en beheersverordeningen te nemen. Alleen in uitzonderingssituaties wanneer een project ruimtelijk wenselijk en toelaatbaar is, kan worden afgeweken van het geldende beleid.

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

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

Het onderhavige bouwplan past in de beleidsregel onder punt 1, aangezien hier sprake is van een project in het algemeen belang. 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 (hierna: PRV) 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 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 Nieuw tuinstedelijk. Daarbij is een groene wijk de opgave. Dit wordt bereikt door groene routes, ecologische verbindingen en groene straatprofielen. De bereikbaarheid is zowel gericht op de auto als het openbaar vervoer. Het fietsnetwerk wordt versterkt om het autogebruik binnen de wijk en de wijken onderling terug te dringen. Sociale samenhang is een belangrijk uitgangspunt.

Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

- Bestemmingplan (zie paragraaf 2)

§ 5. Maatschappelijk draagvlak van het project

Het ontwerp is besproken in de klankbordgroep van bewoners, waarin ook vertegenwoordigers van de moskee zitting hebben. Het ontwerp is ook in een openbare informatiebijeenkomst besproken. Er zijn geen bezwaren tegen het plan geuit.

§ 6. Stedenbouwkundige aspecten

De herinrichting van de straat Poelenburg is voor het grootste deel mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Met de reconstructie wordt de bereikbaarheid van de wijk en de voorzieningen verbeterd. Bovendien wordt hierdoor de verbinding tussen de wijk en de groenzone en daarmee de beleving van de groenzone versterkt. Met het verleggen van de straat Poelenburg ontstaat een parkzone

als overgang van de wijk naar de groene randzone. Het netwerk van formele en informele paden wordt daarmee toegankelijker en er kunnen groene routes ontstaan.

De groenzone wordt ter hoogte van de moskee voor een groot deel onderbroken. Het 'officiële' voetpad loopt echter door en biedt, samen met de fietsingang, een directe, groene, ontsluiting voor het langzaam verkeer naar de moskee.

De nu beoogde reconstructie van dit gedeelte van de straat Poelenburg past niet in het bestemmingsplan. De nieuwe auto ontsluiting voor de moskee komt op de huidige opening naar het sport- en speelgedeelte in de groenzone. Door de goede ruimtelijke inpassing komt dit de herkenbaarheid ten goede. Continuïteit van de groene uitstaling is hierbij belangrijk.

Verkeersontsluiting/-situatie

In het ontwerp voor de reconstructie van de straat Poelenburg zijn maatregelen opgenomen voor verbetering van de verkeersveiligheid. Verbetering van de verkeersveiligheid wordt onder meer bereikt door de vele situaties waarbij verkeer vanuit aanliggende functies rechtstreeks op de straat Poelenburg aansluit, op te heffen:

- Van de acht aanwezige aansluitingen naar het het woongebied toe worden er zes afgesloten voor gemotoriseerd verkeer; de ontsluiting wordt geconcentreerd op twee aansluitingen welke van een adequate verkeerskundige lay-out worden voorzien.
- Aan de zijde van de woonwijk komt een vrij liggend tweerichtingenfietspad.
- De vele garageboxen, welke direct op de straat Poelenburg uitweg hebben, worden gesloopt (60 stuks) c.q. door middel van een parallelweg afgescheiden van de hoofdrijbaan (90 stuks).
- De uitweg van de Sultan Ahmet moskee wordt circa 50 meter naar het noorden verlegd, en verkeersveilig aangesloten op straat Poelenburg aan de rotonde welke daar is geprojecteerd voor de ontsluiting van het woongebied Poelenburg.

In de huidige situatie wordt het perceel van de moskee, met daarop een parkeerterrein met 105 plaatsen, ontsloten via een korte inrit, rechtstreeks aansluitend op de straat Poelenburg. Fietzers en auto's maken gezamenlijk gebruik van dit pad. Deze inrit zou in de nieuwe situatie gehandhaafd kunnen blijven.

Ontsluiting op die wijze bevordert de veiligheid en doorstroming op straat Poelenburg echter niet.

Gekozen is daarom voor autoverkeer de bovenvermelde oplossing met aansluiting middels rotonde te realiseren. Deze oplossing tast de verkeersveiligheid en de doorstroming niet aan.

De bestaande perceeltoegang wordt dan uitsluitend voor langzaam verkeer benut om een gescheiden voorziening te bieden vanaf de oversteekvoorzieningen bij de rotonde tot nagenoeg bij de fietsenstalling.

§ 7. Watertoets

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

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

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

Voor het maken van de toegangsweg wordt water gedempt. Dit mag niet zonder toestemming van het hoogheemraadschap.

Er is een watervergunning vereist, daarbij dient te worden aangegeven waar compenserend oppervlaktewater gegraven wordt. Er zijn genoeg mogelijkheden om voor compensatie zorg te dragen.

§ 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'.

De akoestische situatie van het project is in het kader van de Wet geluidhinder onderzocht. Het project betreft geen geluidsgevoelig object, maar het veroorzaakt wel geluid naar de omgeving.

Het project betreft de realisatie van een toegangsweg van de straat Poelenburg naar de moskee. De maximale verkeerssnelheid op de toegangsweg is minder dan 30 km/uur.

Op basis van de Wet geluidhinder hebben 30 km wegen geen geluidszone; daarnaast zijn in de directe omgeving van de locatie voor de voorgenomen toegangsweg geen geluidsgevoelige objecten zoals woningen aanwezig. De dichtstbijzijnde woningen bevinden zich op meer dan 20 meter afstand. Tussen de locatie voor de toegangsweg en deze woningen bevindt zich straat Poelenburg.

Uit de toetsing is gebleken dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de realisatie van het project.

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).

Het project betreft het aanleggen van een toegangsweg. Het Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdragen' is op het project van toepassing. In bijlage 1 van de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Nu het hier slechts een verplaatsing van de inrit betreft die op zichzelf geen toename van het verkeer tot gevolg heeft draagt het project niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierdoor vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling.

Natuurbeschermingswet

In de gemeente Zaanstad bevindt zich een aantal natuurgebieden (Natura 2000-gebieden), die, in het

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

Het project is gesitueerd in een stedelijke omgeving, maar ligt dicht bij het Natura 2000-gebied IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske (ca. 350 m). Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische hoofdstructuur (EHS) en ligt ook niet in de buurt van de EHS. Het voorgenomen plan zal naar verwachting geen effect hebben op beschermde gebieden en de EHS, omdat de ingreep relatief beperkt van omvang is.

Conclusie

De Natuurbeschermingswet vormt geen belemmering voor het project.

Flora- en faunawet

Op de locatie zijn bomen en andere soort vegetatie aanwezig. Een sloop, bouw- of aanlegproject kan negatieve gevolgen hebben voor de aanwezige flora en fauna. In de Flora- en faunawet is bescherming van dier- en plantsoorten geregeld. Zo zijn bijvoorbeeld nesten van vogels of vleermuizen beschermd. Negatieve effecten kunnen voorkomen worden door bijvoorbeeld seizoengebonden voorwaarden te stellen aan de bouw of sloop van gebouwen. Ook kunnen compensatiemaatregelen getroffen worden door in de nieuwbouw alternatieve nestgelegenheid op te nemen. Bij negatieve effecten wordt sterk aangeraden deze op te heffen door het nemen van maatregelen. Indien er negatieve effecten zijn op soorten is een ontheffing van het Ministerie van economische zaken, landbouw en innovatie noodzakelijk. Deze ontheffing kan apart van de omgevingsvergunning aangevraagd worden maar kan ook aangehaakt worden aan de omgevingsvergunning.

Het adviesbureau Groenadvies Amsterdam bv heeft in het plangebied onderzoek naar mogelijk aanwezige beschermde soorten flora- en fauna uitgevoerd. Het adviesbureau Groenadvies Amsterdam bv heeft voor de realisatie van het project geen problemen in het kader van de flora- en faunawet geconstateerd, mits het aanwezige groen (zoals bomen en bosjes e.d.) buiten het broedseizoen wordt gekapt, vluchtwegen voor kleine zoogdieren worden opgehouden en rekening wordt gehouden met het feit dat bijvoorbeeld houtduiven ook buiten het broedseizoen kunnen broeden.

Kortom, in het plangebied is het voorkomen van beschermde planten- en dieren niet uit te sluiten, door echter rekening te houden met het bovenstaande zullen de flora- en fauna niet worden aangetast. In het plangebied moet altijd rekening worden gehouden met de zorgplicht uit de flora- en faunawet. Er moet aan de eisen van de flora- en faunawet worden voldaan.

Conclusie

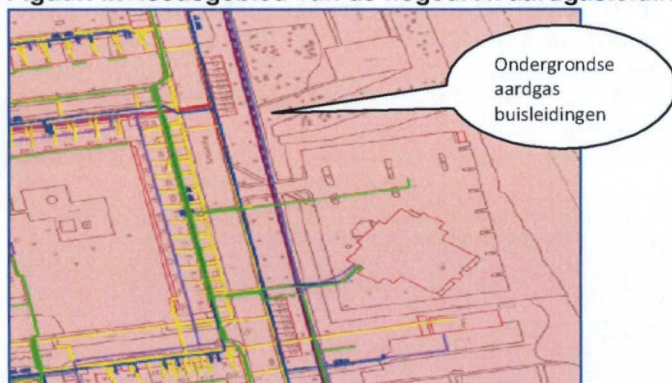
Het milieuaspect flora- en fauna vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Externe veiligheid

- Transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het aanlegproject ligt binnen het invloedsgebied van een hogedrukaardgastransportleiding van de Gasunie. Omdat het project geen kwetsbaar en/of beperkt kwetsbaar object is, hoeft er geen kwantitatieve risico analyse worden uitgevoerd. Bij het uitvoeren van de aanlegwerkzaamheden wordt rekening gehouden met de ligging van hogedrukaardgasleidingen.

Figuur. Invloedsgebied van de hogedruk aardgasleiding van Gasunie



Overige milieuaspecten

De volgende onderwerpen worden om de volgende redenen in de ruimtelijke onderbouwing niet verder behandeld:

- blootstelling aan elektromagnetische veldsterkte; omdat er geen hoogspanningsleidingen en/ of telecom-antennes in de buurt van de projectlocatie voor de voorgenomen activiteit relevant zijn,
- afvalinzameling; omdat er geen huishoudelijk afval wordt aangeboden,
- lichthinder; omdat er geen lichthinder op de projectlocatie voor komt en/of omdat het project geen lichthinder zal veroorzaken,
- duurzaamheid en klimaat; omdat het project te klein is of anderzijds niet geschikt is om doelmatige voorzieningen te kunnen treffen,
- bedrijven en milieuzonering; omdat het project geen bedrijfsfunctie betreft.
- MER-plicht; omdat het project niet in de bijlagen van het Besluit MER voorkomt.

§ 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.

De bestaande situatie of toestand van de gronden mag op een diepte vanaf 30 centimeter niet gewijzigd of verstoord worden. Dit verbod is onder andere niet van toepassing op werken welke een oppervlakte hebben die minder dan 2000 m² bedraagt. In dit geval bedraagt de oppervlakte van de werkzaamheden minder dan 2000 m², zodat het verbod niet van toepassing is.

§ 10. Grondexploitatie

Een doel van de Wro (inclusief de Grondexploitatiewet (GreX)) is dat gemeenten meer regie en sturing krijgen op de ruimtelijke ontwikkelingen in de stad (ook voor gebieden zonder gemeentelijk grondbezit). De nieuwe wetgeving verplicht om de kosten die de gemeente maakt ten behoeve van die ontwikkeling te koppelen aan de ruimtelijke doelstellingen en te verhalen op degene 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.

§ 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 realiseren van een toegangsweg op de locatie Poelenburg ter hoogte van nummer 156 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

Vastgesteld
Bestemmingsplan

Poelenburg

Regels

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en de daarbij horende sport- en speelvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. schooltuinen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen-1' (sg-1);
- d. terrassen, ter plaatse van de aanduiding 'terras' (tr);
- e. (openbare) nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- f. water;
- g. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

waarbij geldt dat:

- De terrassen als genoemd onder d slechts zijn toegestaan ten behoeve van de aangrenzende horeca bestemming.

8.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 8.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt het volgende:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 3,5 meter bedragen;
- b. de oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 25 m² bedragen.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt het volgende:

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van sport- en speeltoestellen bedraagt 5 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van andere bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt 3 meter.

Artikel 10 Maatschappelijk

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening en voorzieningen in de categorieën A tot en met B2 zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-1' (sm-1) is tevens een roeivereniging toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-2' (sm-2) is tevens een drumfanfare toegestaan.

met de daarbij behorende;

- d. horeca, vallende onder categorie A of B1 van de hoofdgroep "Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking" zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging: ondergeschikt, gerelateerd aan en ten dienste van de bestemming;
- e. groenvoorzieningen;
- f. (openbare) nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- g. verkeersvoorzieningen;
- h. water;
- i. overige voorzieningen ten behoeve van de bestemming.

10.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 10.1 genoemde gronden, mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

10.2.1 Gebouwen

- a. de gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage per bouwvlak toegestaan; indien geen maximaal bebouwingspercentage is aangegeven mag het gehele bouwvlak worden bebouwd;

10.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet hoger zijn dan 2 meter ;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 10.2.1 onder a teneinde overschrijdingen van het bouwvlak toe te staan die vanuit architectonisch oogpunt gewenst zijn.

10.3.1 Voorwaarden

Bij toepassing van de bevoegdheid genoemd in lid 10.3 wordt getoetst of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;
- b. de gebruiksmogelijkheden van het perceel en de aangrenzende percelen;
- c. de verkeerssituatie

Artikel 13 Verkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wijkontsluitingswegen en stroomwegen;

met de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen;
- c. (openbare) nutsvoorzieningen
- d. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- e. straatmeubilair;
- f. verkeersvoorzieningen, en
- g. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

13.2 Bouwregels

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

13.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 3,5 meter bedragen;
- b. de oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 15 m² bedragen.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de helling van bruggen mag niet meer dan 4% bedragen;
- b. de minimale doorvaarhoogte van bruggen bedraagt 1,20 meter;
- c. maximale bouwhoogte andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter.

Artikel 15 Water

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water met een functie voor de waterhuishouding, -berging, -lopen, de waterrecreatie en beroepsmatig varen;
- b. waterstaatkundige werken;

met de daarbij behorende:

- c. oeverstroken, -voorzieningen, kaden en andere vormen van oeververdedigingswerken;
- d. bruggen, dammen, taluds, duikers en steigers;
- e. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

15.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 15.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

15.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de helling van bruggen mag niet meer bedragen dan 4%;
- b. de minimale doorvaarhoogte van bruggen bedraagt 1,20 m;
- c. maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter.

Artikel 21 Waarde - Archeologie 2

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Voor zover op de verbeelding nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangeduid, is de volgende voorrangregeling van toepassing:

- a. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 19 (Leiding - Gas);
- b. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 20 (Waarde - Archeologie 1);
- c. in de derde plaats de bepalingen van artikel 21 (Waarde - Archeologie 2)

21.2 Bouwregels

21.2.1 Vaststelling archeologische waarden

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt door de aanvrager een rapport overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegde gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

21.2.2 Voorwaarden

Indien uit het archeologisch rapport zoals bedoeld onder lid 21.2.1 blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door de aangevraagde werkzaamheden kunnen worden verstoord, kan het bevoegde gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden en/of (te laten) onderzoeken door een deskundige die voldoet aan door het bevoegde gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

21.2.3 Uitzondering

Het bepaalde in lid 21.2.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. de bouw van bouwwerken, waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,30 meter onder het maaiveld;
- b. de bouw van een bouwwerk of groepen bouwwerken waarvan de maximale of totale oppervlakte kleiner is dan 2.000 m²;
- c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd.

21.3 Nadere eisen

Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen gesteld worden ten aanzien van de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden aangewezen voor Waarde - Archeologie 2, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

21.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

21.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de bestaande situatie of toestand van de gronden op een diepte vanaf 30 centimeter te wijzigen of te verstoren.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 22 Algemene aanduidingsregels

22.1 Geluidzone - industrie 1

Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - industrie 1' is gelegen de geluidzone van het 'Westelijk Havengebied industrieterrein Westpoort' te Amsterdam, vastgesteld op 23 juni 1993 bij Koninklijk Besluit, welke gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

22.2 Geluidzone - industrie 2

Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - industrie 2' is gelegen de geluidzone van het 'Industrieterrein Achtersluispolder en Westerspoor Zuid - en omstreken', zoals vastgesteld bij Koninklijk Besluit op 18 januari 1991, welke gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

22.3 Veiligheidszone

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone' mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd dan wel gebruikt.

22.4 Wro-zone - wijzigingsgebied - I

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, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsbevoegdheid I' de bestemmingen "Wonen - 2" en "Groen" te wijzigen in de bestemming "Wonen - 1", "Wonen - 2" en "Groen" met dien verstande dat:

- a. binnen de 'Wro-zone - wijzigingsgebied - I' grondgebonden woningen (rijwoningen) en gestapelde woongebouwen met plat dak zijn toegestaan met de bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, bijbehorende bouwwerken, groenvoorzieningen, (ontsluitings)wegen, parkeervoorzieningen, garages en nutsvoorzieningen;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving en de aanwezige bedrijfsvoering niet onevenredig mag worden aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt, zoals op het gebied van privacy, bezonning, uitzicht en dergelijke;
- c. er maximaal 10 grondgebonden woningen (rijwoningen) in drie bouwlagen met (plat) dak mogen worden gebouwd. De derde bouwlaag moet de uitstraling van een dakopbouw hebben;
- d. de maximale bouwhoogte van de grondgebonden woningen bedraagt 9 meter;
- e. de maximale diepte van de grondgebonden woningen bedraagt 12 meter;
- f. de grondgebonden woningen zijn gelegen tussen de gestapelde woningen, waarbij de voorgevel van de grondgebonden woningen gericht moet zijn naar de straat Poelenburg;
- g. er 3 gestapelde woongebouwen mogen worden gebouwd, welke oostwest gerichte volumes hebben;
- h. de maximale diepte van de 3 gestapelde woongebouwen mogen per gebouw niet meer dan 15 meter bedragen;
- i. de buitenste gevellijnen van de buitenste gestapelde woongebouwen dienen de gevellijnen van de 'haakflat' aan de Heinsiusstraat niet voorbij te gaan;
- j. de 3 gestapelde woongebouwen mogen gezamenlijk niet meer dan 84 appartementen behelzen, deze appartementen mogen zich tevens op de begane grond bevinden;
- k. de maximale bouwhoogte van de gestapelde woongebouwen bedraagt 15 meter;

- l. de planregels van de bestemming Wonen - 1 en Wonen - 2 van overeenkomstige toepassing zijn;
- m. voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 24 Algemene bouwregels en artikel 27.3 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening;
- n. de ruimtes tussen de gestapelde en grondgebonden woningen mogen worden ingericht conform de bestemming Groen;
- o. door middel van een onderzoek naar de waterhuishoudkundige consequenties dient te worden aangetoond dat het waterbelang voldoende is meegewogen. Dit onderzoek dient in overeenstemming met het hoogheemraadschap tot stand te komen;
- p. de bodem onderzocht moet worden voorafgaand aan het bouwen van woningen, met name voor de grondgebonden woningen is het van belang dat de bodem geschikt wordt bevonden voor de functie;
- q. door middel van een onderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Flora en Faunawet en de Natuurbeschermingswet;
- r. uit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren mogen bestaan;
- s. voldaan moet worden aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder;
- t. voldaan moet worden aan de bepalingen uit de Wet luchtkwaliteit;
- u. nadere toetsing plaatsvindt in het kader van externe veiligheid;
- v. voldaan moet zijn aan de meest recente en op het desbetreffende gebied van toepassing zijnde beleidsstukken van de gemeente, gerekend vanaf het moment van de aanvraag tot aan het uitvoeren van de wijzigingsbevoegdheid;
- w. de financiering van het plan moet voldoende zijn verzekerd door het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Zaanstad en de desbetreffende projectontwikkelaar;
- x. het college, alvorens gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid, advies inwint bij de Regionale Brandweer Zaanstreek-Waterland.

Bijlage 2: Nieuwe situatie

