

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 project: het bouwen van 10 starterswoningen in een bestaand gebouw op de locatie Botenmakersstraat 16 te Zaandam.

Dossiernummer: O20140897

*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W volgnr. 020140897
04 JUNI 2015*

De Secretaris

Sector Omgevingsvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht
Februari 2015

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1. Omschrijving van het project.....	3
1.2 Ligging en begrenzing van het project.....	3
1.3 Conclusie.....	4
Hoofdstuk 2 Bevoegd gezag en procedure	4
2.1 Bestemmingsplan.....	4
2.2 Procedure.....	5
2.3 Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo.....	5
Hoofdstuk 3 Procedureel beleid.....	5
3.1 Raadsbeleid / Verklaring van geen bedenkingen.....	5
3.2 Beleid college van B&W.....	6
Hoofdstuk 4 Beleidskaders ruimtelijk beleid algemeen onderbouwd	7
4.1 Rijksbeleid.....	7
4.2 Provinciaal beleid.....	7
4.3. De ladder voor duurzame verstedelijking	7
4.4 Gemeentelijk beleid.....	8
Hoofdstuk 5 Maatschappelijk draagvlak van het project	9
Hoofdstuk 6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	9
Hoofdstuk 7 Water.....	10
Hoofdstuk 8 Milieuaspecten	10
Hoofdstuk 9 Monumenten en archeologie.....	14
Archeologie.....	14
Hoofdstuk 10 Grondexploitatie	14
Hoofdstuk 11 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen.....	14
11.1 Provincie.....	14
11.2 Rijk	15
11.3 Hoogheemraadschap	15
Hoofdstuk 12 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden	15
Hoofdstuk 13 Uitvoerbaarheid.....	15
Hoofdstuk 14 Conclusie	16

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Omschrijving van het project

Het project betreft het verbouwen van een bestaand gebouw naar 10 starterswoningen op het adres Botenmakersstraat 16 te Zaandam.

De bestaande situatie betreft een gebouw dat uit de jaren '30 van de vorige eeuw stamt. Het is in het verleden gebruikt voor diverse doeleinden. Het is een tijd gekraakt geweest en inmiddels staat het leeg.



1.2 Ligging en begrenzing van het project

Het gebied waar het perceel in ligt, heeft voornamelijk een woonfunctie, hoewel andere functies zoals een uitrukpunt brandweer, een winkelcentrum en een verzorgingshuis ook voorkomen. Daarbij ligt het nabij het lint van de Westzijde. Functiewisseling is kenmerkend voor dit gebied.

Het pand heeft een interessante architectuur en is een uitstekende woonlocatie, vlak bij centrum, Zaan en het station.

Kaart ligging t.o.v. de gemeente Zaanstad



1.3 Conclusie

De verbouw van een gebouw op het perceel Botenmakersstraat 16 te Zaandam naar 10 starterswoningen is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling, aangezien het niet in strijd is met het gemeentelijke en provinciaal beleid en daarnaast passend is binnen de huidige ontwikkelingen in dit gebied. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt deze conclusie puntsgewijs onderbouwd.

Hoofdstuk 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.

2.1 Bestemmingsplan

Voor deze locatie geldt het bestemmingsplan 'Zaandam Oud-West' met daarin de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden (M*5 en M*7)', ex artikel 12. Voorts gelden voor deze locatie de algemene bepalingen 'Archeologie', ex artikel 20 en 'Beperkingengebied Schiphol', ex artikel 22.

De aanvraag betreft het bouwen van 10 starterswoningen in een bestaand gebouw.

Het bouwplan is in strijd met de bestemming "Maatschappelijke doeleinden". De gronden op de plankaart aangewezen voor Maatschappelijke doeleinden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. bijbehorende groen-, parkeer- en nutsvoorzieningen.

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming bouwwerken worden gebouwd.

Starterswoningen behoren niet tot de doeleindenomschrijving.

Ten aanzien van 'Archeologie' wordt hier in hoofdstuk 9 verder op in gegaan.

De algemene bepaling inzake 'Beperkingengebied Schiphol' heeft betrekking op een hoogtebeperking van maximaal 150 meter. Het bouwplan overschrijdt die hoogte niet.

2.2 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 categorieën van 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).

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

Voor het onderhavige plan wordt voldaan aan de plicht om 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 ruimtelijke onderbouwing te behandelen. In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing worden alle relevante aspecten behandeld die in bovengenoemde artikelen zijn opgenomen als voorwaarden van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Hoofdstuk 3 Procedureel beleid

3.1 Raadsbeleid / Verklaring van geen bedenkingen

Artikel 6.5 van het Bor bepaalt:

1. Voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet, wordt de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

2. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

3. De gemeenteraad kan categorieën van gevallen aanwijzen waarvoor deze verklaring niet is vereist.

Bij besluit van 2 december 2010 (geregistreerd onder nummer Z/2010/358180), laatst gewijzigd op 23 januari 2014 en in werking getreden op 24 januari 2014 (geregistreerd onder nummer 2014/9982), heeft de raad haar beleid inzake het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen vastgesteld (Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010).

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 aangebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

3.2 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 (Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010).

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 project past in de beleidsregel onder punt 1 aangezien hier sprake is van verbouwen ten behoeve van een woonfunctie.

Hoofdstuk 4 Beleidskaders ruimtelijk beleid algemeen onderbouwd

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

4.1 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 onderhavige project is niet in strijd met de hierboven vermelde rijks uitgangspunten.

4.2 Provinciaal beleid

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. Deze zijn op 3 november 2010 in werking getreden. Nadien is de PRV een aantal maal gewijzigd. De laatste wijziging is vastgesteld in februari 2014 en in werking getreden op 8 maart 2014.

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.

Het perceel Botenmakersstraat 16 te Zaandam ligt binnen het bestaand bebouwd gebied (BBG). De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de in de PRV neergelegd regels.

4.3. De ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen.

De ladder voor duurzame verstedelijking is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Hieronder vallen het bestemmingsplan maar ook het projectafwijkingbesluit genoemd in 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo.

Artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro luidt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand

stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het onderhavige plan voorziet in het creëren van 10 extra starterswoningen in een bestaand gebouw dat op dit moment een maatschappelijke bestemming heeft maar leegstaat. Het gebouw bevindt zich in het centrum van Zaandam.

Zaanstad zet uitdrukkelijk in op het huisvesten van de eigen bevolking en heeft tevens binnen de Stadsregio (SRA) een huisvestingstaak en bouwopdracht. Op dit moment is er binnen de gemeente Zaanstad grote behoefte om aan de gewenste gemiddelde bouwproductie van gemiddeld 600 woningen per jaar invulling te geven. De crisis heeft gezorgd voor een aanzienlijke stagnatie van deze productiebehoefte.

Hierbij wordt uitdrukkelijk voor de lijn intensiveren en transformeren gekozen om omliggende landschappelijk waarden zo veel mogelijk te ontzien. Het gaat hierbij om het bouwen van gezinswoningen als ook om te bouwen voor jongeren en starters. Het bouwen van kleine starterswoningen in bestaand stedelijk gebied sluit aan bij dit beleidsuitgangspunt.

Het project Botenmakerstraat is een goede invulling van het woonbeleid omdat het de aspecten transformatie, bouwen binnen het stedelijk weefsel en het bereikbaar maken van wonen voor jongeren combineert.

4.4 Gemeentelijk beleid

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 compact'. Hierover wordt in de structuurvisie het volgende gezegd:

-Profiel

Het profiel beschrijft de oude paden loodrecht op de Zaan en vormen de basis voor dit profiel. De paden maken een belangrijk onderdeel uit van de specifieke historische stedelijke structuur van de stad. De paden hebben een sterke gerichtheid op het lint, een onderling netwerk ontbreekt. Voor de voetganger en fietser kan het netwerk versterkt worden door in te zetten op betere onderlinge relaties tussen de paden. Deze verbindingen kunnen ook bijdragen aan de recreatieve- en toeristische ontwikkeling van deze paden. De maat van de bebouwing en de onderlinge afstanden in laagbouw zorgen voor een hoge dichtheid. Deze bedraagt tussen de 40 en 60 woningen per hectare.

- Openbare ruimte

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

- Functies

Het voorzieningenniveau is stedelijk en hoog. Er is ruimte voor bedrijvigheid, voornamelijk in de vorm van praktijkruimten en andere werkgelegenheid aan huis. Ook kleinere zelfstandige bedrijfseenheden hebben een plek tussen de woonbebouwing. De arbeidsplaatsendichtheid ligt rond de 20-30 per hectare.

Het gevraagde is in overeenstemming met het beleid vervat in de structuurvisie 'Zichtbaar Zaanse'.

Bestemmingplan (zie paragraaf 2)

Hoofdstuk 5 Maatschappelijk draagvlak van het project

Er worden maatschappelijk gezien geen negatieve effecten van het project verwacht. Het gebouw is een tijdje gekraakt geweest en staat thans leeg. De functie is goed inpasbaar in de omgeving en er wordt geen extra belasting op de omgeving verwacht.

Hoofdstuk 6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

De starterswoningen worden in de bestaande bouwmassa gerealiseerd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er geen bezwaar tegen het plan.

Verkeersontsluiting/-situatie

Het project heeft geen gevolgen voor de bestaande verkeersontsluiting. Er wordt geen significante toename van verkeersbewegingen verwacht.

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'.

Gezien de situatie mag 'Oud voor nieuw' toegepast worden in de parkeerberekening. De vervanging van 400 m2 verenigingsruimte door 10 starterswoningen levert een aanvullende parkeereis van 4 plaatsen op (o.b.v. het moment in de week waarop de stijging van de vraag het grootst is: de zondagmiddag). In het plan wordt in deze 4 extra parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernota.

Welstandsnota Zaanstad

Het project is aan de Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Zaanstad (welstandscommissie) voorgelegd en in de vergaderingen van 16-12-2014, 13-1-2015, 27-01-2015 en 10-2-2015. De commissie heeft aandacht gevraagd voor de *'oorspronkelijke kenmerken van het pand. Er is goede informatie beschikbaar over de oorspronkelijke eigenzinnige en voor Zaanstad bijzondere architectuur van het pand'*. Het uiteindelijke plan is het resultaat van het overleg tussen de welstandscommissie en de aanvrager. De welstandscommissie heeft op 10-2-2015 een positief advies uitgebracht.

Hoofdstuk 7 Water

Artikel 3.1.6, 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.

Dit houdt in dat een verantwoording dient te worden afgelegd van het onderzoek naar en het integrale beleid betreffende de afstemming van het ruimtelijk beleid met het waterbeleid. Alle relevante facetten van het waterbeheer in relatie met de ruimtelijke ordening dienen in beeld te worden gebracht, zoals de waterkwantiteit (vernatting of verdroging) en de waterkwaliteit, alsmede functies die aan in het plangebied voorkomend water worden toegekend. De aandacht dient zich zowel tot het grondwater als het oppervlaktewater te richten.

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.

Er is geen toename van het verharde oppervlakte. Er worden voorts geen sloten gedempt of verlegd. Het plan heeft derhalve geen gevolgen voor de waterhuishouding.

Hoofdstuk 8 Milieuaspecten

De volgende milieuaspecten hebben wij in de beoordeling van het project betrokken: milieugerelateerde ruimtelijke ordening, geluid, geur, luchtkwaliteit, natuur, flora- en fauna, externe veiligheid, blootstelling aan elektromagnetische veldsterkte vanwege hoogspanningsleidingen en UMTS- en GSM antennes, opslag en aanbidding van huishoudelijk afval, beperkingengebied Luchthaven Schiphol, lichthinder, duurzaamheid en klimaat, milieuklachten, MER-plicht en het gemeentelijke milieubeleid.

Gemeentelijk (milieu)beleid

In de ruimtelijke milieuvisie Zaanstad is het gemeentelijke milieubeleid beschreven. Dit beleid is erop gericht het leefklimaat voor de burgers in Zaanstad te verbeteren. Het betreft een tweetal grote doelstellingen:

- het aantal milieu belaste woningen terug te dringen van 60.000 naar 30.000 woningen vóór 2020
- In 2020 klimaat neutrale gemeente te zijn.

Onder milieu belaste woningen wordt verstaan: woningen die blootstaan aan; een hoge geluids- en/of geurbelasting, een slechte luchtkwaliteit, een verhoogd extern veiligheidsrisico, een hoge elektromagnetische veldsterkte en woningen die zich bevinden op een verontreinigde bodem.

De verschillende milieuaspecten

In dit onderdeel wordt per milieuaspect beoordeeld of de hoogte van de milieubelasting nadere uitleg behoeft. Als het milieu-aspect relevant is voor de omgevingsvergunning, wordt het hieronder uitgebreid behandeld met eventuele verwijzing naar onderzoeken en bijlagen. Daarbij worden de volgende vragen beantwoord:

- Veroorzaakt het project milieuhinder,
- Voldoet het project aan wettelijke en gemeentelijke normen,
- Is het project milieugevoelig en ligt het binnen een milieucontour,
- Is er een milieuonderzoek nodig of al uitgevoerd.

De milieuonderzoeken worden aan wettelijke en gemeentelijke normen getoetst.

Ruimtelijke inpassing

Voor de beoordeling van de milieuplanologische inpasbaarheid van dit 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 afstand die moet worden aangehouden tussen bedrijven en gevoelige bestemmingen van derden. Deze richtafstand is afhankelijk van de omgeving waarin de woningen zich bevinden.

De omgeving van de projectlocatie wordt in het kader van de handreiking als gemengd gebied gezien omdat er in de Botenmakersstraat sprake is van functiemenging.

Volgens het bestemmingsplan is op het bedrijfsterreintje aan de Botenmakersstraat 26, 38 en 40 een aannemersbedrijf tot en met milieucategorie 3.1 mogelijk. In gemengd gebied geldt voor deze categorie een richtafstand van 30 meter voor geluid en 10 meter voor stof. Deze richtafstanden gelden tot aan woningen van derden.

Gezien de afstand tot de reeds bestaande woningen en de geluidgrenswaarden die voor de bedrijven gelden ter plaatse van deze woningen, belemmert de vestiging van de staterswoningen de bedrijfsvoering van de bedrijven op het bedrijventerreintje niet.

Geluid

Een woongebouw is een geluidsgevoelig object. De projectlocatie ligt echter niet binnen een geluidszone. Een 30 km weg heeft geen geluidzone op basis van de Wet geluidhinder zodat toetsing voor de Wet geluidhinder niet nodig is.

Op grond van het Bouwbesluit moet de gevel van een gevoelige bestemming voldoende geluidwerend zijn. De benodigde hoeveelheid geluidwering wordt bepaald door de geluidbelasting op de gevel minus 33 dB. Hiermee wordt het maximaal toelaatbaar binnenniveau van 33 dB gegarandeerd.

Uit de wegverkeerlawaaiberekening prognose 2020 blijkt dat de gevelbelasting niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hierdoor is de minimale eis, op grond van het bouwbesluit ten aanzien van de geluidwering van de gevel, van 20 dB voldoende.

Tegenover deze locatie bevindt zich een brandweerkazerne.

Op deze brandweerkazerne is het Activiteitenbesluit van toepassing. Het geluid van sirenes van hulpdiensten is in het activiteitenbesluit uitgezonderd. Hierdoor vormt de uitvoering van het bouwplan geen belemmering voor de brandweerkazerne.

De incidentele overlast door sirenes is een gegeven dat hoort bij het leven in verstedelijkt gebied, en is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Geur

Een woongebouw is een geurgevoelige bestemming. De projectlocatie ligt echter niet binnen een geurhindercontour van een bedrijf. Het milieuaspect geur behoeft geen nader onderzoek.

Luchtkwaliteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer (Wet Luchtkwaliteit) zijn de normen voor luchtkwaliteit opgenomen. De wijze waarop het onderwerp luchtkwaliteit in acht genomen dient te worden bij planvorming is geregeld in artikel 5.16 en 5.16a van de Wet milieubeheer. Op basis van deze wetgeving kunnen projecten worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer worden niet overschreden, of
- de luchtkwaliteit per saldo verbeterd of blijft tenminste gelijk blijft,
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit o.b.v. de concentratie fijnstof en stikstofdioxide, of
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het besluit 'Niet In Betekende Mate bijdragen luchtkwaliteit' (NIBM) is op dit project van toepassing.

Het plan valt ruimschoots binnen het maximaal te realiseren aantal wooneenheden zoals genoemd in het besluit NIBM aan een enkele ontsluitingsweg.

Hierdoor wordt automatisch voldaan aan de eisen van de wet Luchtkwaliteit.

Natuurbeschermingswet

Het project ligt niet in de nabijheid van een Natura 2000 gebied die, in het kader van de Natuurbeschermingswet '98, is aangewezen als beschermd natuurgebied.

Flora- en faunawet

Uit de Natuuratlas Zaanstad (een uitgave van het Zaan natuur en milieucentrum Zaanstad 2012) blijkt dat er ter plaatse, en in de omgeving van de projectlocatie geen beschermde flora en fauna voorkomt. Op grond van de Flora- en faunawet geldt echter ook de algemene zorgplicht. Aan deze zorgplicht wordt voldaan omdat er geen bomen worden gekapt.

Externe veiligheid

De opslag van, het vervoer van en/of handelingen met gevaarlijke stoffen brengen binnen hun invloedsgebied risico's met zich mee. Het gaat om risicovolle bedrijven, risicovolle installaties zoals o.a. windturbines en transportroutes voor gevaarlijke stoffen, over de weg, het Noordzeekanaal en hogedrukaardgastransportleidingen. Voorts kent Zaanstad een veiligheid- en een beperkingengebied als gevolg van vliegtuigbewegingen.

De locatie van het project ligt niet in het invloedsgebied van een van de hiervoor genoemde risicobronnen. Toetsing van dit milieuaspect is daarom niet aan de orde.

Bovengrondse hoogspanningsleidingen

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

Het project ligt niet in de strook van 2 x 119 meter onder de hoogspanningsleidingen, gemeten vanuit het midden van het hoogspanningstracé, zoals dat in het beleid nader is uitgewerkt.

UMTS- en GSM antennes

Het project wordt niet in strijd met de hiervoor geldende landelijke regels (rijksnota Nationaal Antennebeleid (december 2000) gebouwd: er komen geen woningen in het horizontale vlak op 3 meter en in de overige richtingen op 0,5 meter van een UMTS of GSM antenne.

Inzameling huishoudelijk afval

De gemeente Zaanstad heeft beleid ten aanzien van de wijze waarop afval moet worden opgeslagen en de manier waarop het afval aan de inzamelingsdienst moet worden aangeboden.

In dit geval zal het afval worden aangeboden door middel van klikko's.

Duurzaamheid en klimaat

In de ruimtelijke milieuvisie heeft de gemeente haar ambitie ten aanzien van duurzame ruimtelijke ontwikkeling verwoord. De gemeente streeft er naar op termijn een klimaat neutrale gemeente te worden. Zij wil dit bevorderen door duurzaam bouwen te stimuleren. Indien een bouwproject met 'groene hypotheek' gefinancierd wordt of indien de ontwikkelaar de meerkosten t.a.v. duurzaam bouwen doorberekend in de huur of anderszins, dan is klimaatneutraal bouwen goedkoper dan conventioneel bouwen en zijn de woonlasten van de bewoners lager dan in een conventionele woning. Uit de aangeleverde informatie blijkt dat het project geen formele aanleiding geeft om onderzoek naar duurzaamheid te eisen.

Milieu-effectrapportage

De Wet milieubeheer kent een aantal regels waaraan getoetst wordt, wanneer een Milieueffectrapportage een verplicht onderdeel is van een bouwproject.

Voor dit bouwproject is een onderzoek in het kader van de MER niet aan de orde omdat het plan onder de drempelwaarde D van artikel 2 lid 5 valt en de daaruit voortvloeiende activiteit qua omvang te klein is. Indien toch mocht blijken dat een vormvrije M.E.R. noodzakelijk mocht zijn, dan kan deze ruimtelijke onderbouwing als zodanig worden beschouwd.

Bodem

Over de bodemgesteldheid is door de aanvrager een 'Verkennd bodemonderzoek Botenmakersstraat 16 Zaandam' d.d. 19 januari 2015 overgelegd.

Op de onderzoekslocatie is sprake van sterke verontreinigingen, waarbij mogelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Voor de voorgenomen ontwikkeling van de locatie tot 10 starterswoningen, worden op basis van de huidige onderzoeksresultaten geen risico's voor de volksgezondheid verwacht. Hiermee is de locatie geschikt voor het voorgenomen gebruik 'wonen zonder tuin'.

Gezien het aantreffen van verontreinigingen met gehalten boven de interventiewaarde in de grond met een volume groter dan 25 m³ is het noodzakelijk een melding volgens het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) in te dienen indien op de locatie graafwerkzaamheden worden uitgevoerd.

Hoofdstuk 9 Monumenten en archeologie

Archeologie

Het plan valt in een gebied dat in het geldende bestemmingsplan wordt aangeduid als een gebied van archeologische waarde. Dit betekent dat het bevoegd gezag bij bouwplannen een archeologisch (voor)onderzoek kan eisen. Dit plan verstoort echter nauwelijks de bodem aangezien er slechts bij de ingang van het gebouw een klein stukje in de bodem wordt gegraven. Om die redenen is geen archeologisch (voor)onderzoek nodig.

Hoofdstuk 10 Grondexploitatie

Een doel van de nieuwe Wro (inclusief de Grondexploitatiewet (GreX)) is dat gemeenten meer regie en sturing krijgen op de ruimtelijke ontwikkelingen in de stad (ook voor gebieden zonder gemeentelijk grondbezit). De nieuwe wetgeving verplicht om de kosten die de gemeente maakt ten behoeve van die ontwikkeling te koppelen aan de ruimtelijke doelstellingen en te verhalen op diegene die de ontwikkeling tot stand brengt. Het gaat hierbij om zowel fysieke kosten (uitvoeringskosten) als ontwikkelingskosten (planvoorbereidings- en planbegeleidingskosten).

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

Ten behoeve van 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. De aansluiting van het perceel op de infrastructuur, voor zover nodig, geschiedt op kosten van en door de initiatiefnemer.

Hoofdstuk 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 3.1.1 de Bro is voorgeschreven, dat van toepassing is op grond van artikel 5.20 Bor jo artikel 3.1.6, lid 1 sub c Bro.

11.1 Provincie

De provincie heeft bij besluit van 8 mei 2012 beslist, onder nummer 2012-17090 (Besluit beperking vooroverleg ruimtelijke ordening 2012), de Noord-Hollandse gemeenten te berichten dat in nader aangegeven gevallen geen vooroverleg meer nodig is over projectbesluiten, bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen. Het college heeft conform dit beleid getoetst of het onderhavige besluit in aanmerking komt voor vooroverleg met de 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.

11.2 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.

11.3 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.

Ten aanzien van dit project is er geen aanleiding de digitale toets te verrichten.

Hoofdstuk 12 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden

In deze paragraaf worden de uitkomsten aangegeven van het met toepassing van artikel 3:2 Awb verrichte onderzoek en een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de totstandkoming van het besluit zijn betrokken. Ook het eventueel van toepassing zijn van een inspraakprocedure wordt in deze paragraaf onderbouwd.

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 inzagetermijn 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.

In 2005 is met de invoering van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure in afdeling 3.4 Awb, de in het toenmalige art. 6a WRO voorgeschreven inspraakprocedure komen te vervallen. Ingevolge de op artikel 150 Gemeentewet gebaseerde gemeentelijke inspraakverordening kan een inspraakprocedure op een voorontwerp van een buitenplanse afwijking (zoals onderhavige) worden voorgeschreven. Voor dit plan is de inspraakprocedure niet van toepassing verklaard.

Hoofdstuk 13 Uitvoerbaarheid

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

Planschade:

Ten aanzien van planschade overwegen wij de vergelijking tussen het huidig gebruik en de toekomstige woonfunctie niet aannemelijk maakt dat er sprake zal zijn van planschade. Daarbij betrekken wij nog het feit dat het bouwvolume niet wijzigt.

Hoofdstuk 14 Conclusie

De verbouw van een gebouw op het perceel Botenmakersstraat 16 te Zaandam naar 10 starterswoningen, 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 12 Maatschappelijke Doeleinden (M)

Doeleindenomschrijving

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

Bouwvoorschriften

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

Hoofdstuk III Algemene bepalingen

Artikel 20 Archeologie

Doeleindenomschrijving

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

Onderzoeksverplichting

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

Aanlegvergunning archeologische waarden

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

Toetsingscriterium aanlegvergunning

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

Voorwaarden

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

Uitzonderingen

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

Aanwijzing als monument

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

Artikel 22 Beperkingengebied Schiphol

Hoogtebepaling

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

Aanlegvergunning

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