

**OMGEVINGS
VERGUNNING****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 parkeervoorziening ten behoeve van vier nieuwbouwwoningen op de locatie tussen de Kopermolenstraat en de Herderinstraat (toekomstig Veeringplein) te Zaandam

Dossiernummer: O20141198

Sector Omgevingsvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht
Mei 2015

*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W nr. BV ...O.2014.1198*

30 OKT. 2015

De Secretaris

INHOUDSOPGAVE

H. 1 Inleiding.....	3
H. 2 Bevoegd gezag en procedure	4
H. 3 Procedureel beleid.....	6
H.4 Beleidskaders ruimtelijk beleid algemeen onderbouwd.....	7
H.5 Maatschappelijk draagvlak van het project.....	8
H.6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten.....	8
H.7 Water	9
H.8 Milieuaspecten	10
H.9 Monumenten en archeologie.....	11
H.10 Grondexploitatie	11
H.11 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	11
H.12 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden	12
H.13 Uitvoerbaarheid	12
H.14 Conclusie	12
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	13
Bijlage 2: Nieuwe situatie	14

H. 1 Inleiding

1.1 Conclusie

Het realiseren van een parkeervoorziening ten behoeve van vier nieuw te bouwen eengezinswoningen op de locatie tussen de Kopermolenstraat en de Herderinstraat (toekomstig Veeringplein) te Zaandam is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Deze ruimtelijke onderbouwing bevat de motivering van het besluit om af te wijken van het bestemmingsplan.

1.2 Omschrijving van het project

Woningcorporatie Parteon heeft een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van vier nieuwe eengezinswoningen en het realiseren van bijbehorende parkeervoorziening op het terrein tussen de Kopermolenstraat en de Herderinstraat (toekomstig Veeringplein) (dossiernummer O20141198).

De vier nieuwbouwwoningen betreffen een inpassing in het project Veeringplein fase 3a, het bouwen van 27 nieuwbouwwoningen, waarvoor op 7 juli 2014 al een omgevingsvergunning is verleend (dossiernummer O20140270). De opzet van onderhavig project (Veeringplein fase 3b) sluit aan bij de eerder vergunde 27 woningen. De oude bebouwing op de locatie is al gesloopt; het terrein ligt op dit moment braak.

Voor het bouwen van de nieuwe woningen geldt een parkeereis van vijf parkeerplaatsen (zie paragraaf 6.5). Onderhavige parkeervoorziening is nodig om aan die parkeereis te voldoen.

Zoals in paragraaf 2.1 wordt beschreven is het bouwen van de vier nieuwbouwwoningen in overeenstemming met het bestemmingsplan. Dit geldt niet voor de parkeervoorziening. Om de gevraagde omgevingsvergunning voor het gehele project te kunnen verlenen is een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan daarom noodzakelijk. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient daartoe *en heeft dus enkel betrekking op het realiseren van de parkeervoorziening*.

1.3 Ligging en begrenzing van het project

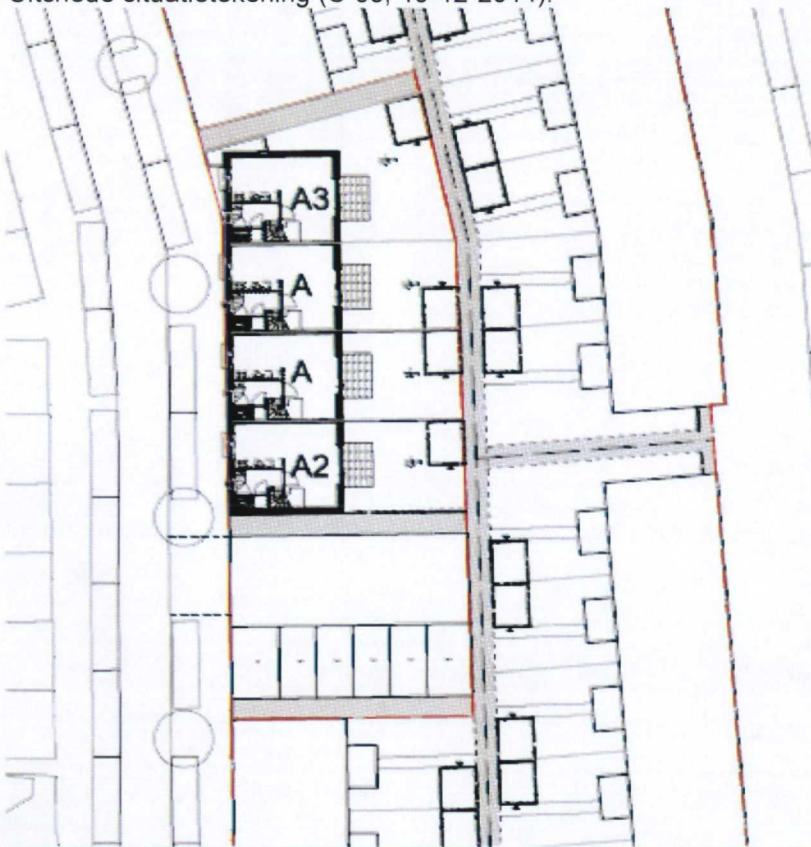
Globale ligging van het project:



Impressie project (vier woningen en open ruimte in te vullen als parkeerkofter):



Uitsnede situatietekening (S-03, 19-12-2014):



H. 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

Het desbetreffende perceel ligt in het bestemmingsplan 'Rosmolenwijk' en heeft hierin de bestemmingen 'Woondoeleinden (W*6 en W2)' ex artikel 4, 'Erven' ex artikel 8, 'Primair leidingen' ex artikel 20 en de aanduiding 'Beperkingengebied Schiphol' ex artikel 29 van de planvoorschriften.

De vier woningen zijn gesitueerd op de bestemming 'Woondoeleinden' (W*6). De bouwhoogte van het platte dak mag hier maximaal 6 meter bedragen. De hoogte van het platte dak van de woningen bedraagt 6 meter en voldoet daarmee aan de bestemming. De dakopstanden zijn 0,5 meter hoger. Deze mogen op grond van artikel 2, lid 2, sub a (wijze van meten) als ondergeschikt worden aangemerkt. De woningen zijn daarom in overeenstemming met het bestemmingsplan. De bij de woningen behorende bergingen zijn gesitueerd op de bestemming 'Erven' en voldoen eveneens aan de bestemming.

Naast de woningen wordt een parkeercoffer gerealiseerd. Deze parkeervoorziening is gesitueerd op de bestemmingen 'Woondoeleinden W2' en 'Erven'. Een parkeervoorziening voldoet niet aan de doeleindenomschrijving van deze bestemmingen (namelijk wonen, erven en nutsvoorzieningen) zoals beschreven in artikel 4 lid 1 en artikel 8 lid 1. De parkeervoorziening is daarom in strijd met het bestemmingsplan.

De werkzaamheden vinden plaats op minder dan 100 meter van een aardgastransportleiding. Binnen 100 meter hiervan mogen er alleen bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de desbetreffende leiding. Dit is niet het geval, zodat het plan in strijd is met artikel 20, lid 2. Vrijstelling kan worden verleend indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de desbetreffende leiding en er vooraf ter zake schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder (artikel 20, lid 3). Voor het aanleggen van wegen of paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen (in casu de parkeervoorziening) geldt volgens artikel 20, lid 4 ook dat dit niet is toegestaan zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (activiteit 'het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan is bepaald'). Deze werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de leidingen en vooraf advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder (artikel 20, lid 6).

In het kader van de eerder verleende omgevingsvergunning voor 27 woningen (kenmerk O20140270) is reeds door leidingbeheerder Liander aangegeven dat er geen bezwaren tegen het project bestaan. Omdat er ook anderszins geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van leiding kan vrijstelling worden verleend van het verbod in artikel 20 lid 2 en kan de activiteit 'het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan is bepaald' worden vergund. De aanwezigheid van de aardgastransportleiding vormt dus geen belemmering voor het project.

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 kan worden gerealiseerd.

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 bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo dient te worden gevoerd.

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 deze ruimtelijke onderbouwing worden alle relevante aspecten behandeld die in genoemde artikelen zijn opgenomen als voorwaarden van een goede ruimtelijke onderbouwing.

H. 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 zijn 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 woningbouw. Het gevraagde is overigens niet in strijd met gemeentelijk beleid.

H.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 rijksuitgangspunten.

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 ook: PRV) vastgesteld waarin het provinciale beleid en de provinciale belangen nader zijn geconcretiseerd. 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 gewijzigde PRV in werking getreden.

De PRV zich onder meer op de inhoud van omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3° van de Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken.

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.

4.3 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 'Woongebied, tuinstedelijk'. Hierover wordt het volgende gezegd:

'Het tuinstedelijke profiel is van toepassing op de meeste vooroorlogse wijken met een woonprogramma dat voornamelijk uit laagbouw bestaat. Dit profiel wordt gekenmerkt door een gemiddelde dichtheid van 20-30 woningen per hectare. In deze wijken liggen de voorzieningen in de aangrenzende dorpslinten, soms geclusterd in een winkelcentrum. Deze wijken hebben een goede samenhangende structuur en een eigen karakter. Bij vernieuwing wordt aangesloten op het karakter van de buurt en rekening gehouden met een iets grotere differentiatie in dichtheden en woontypologieën. Hierbij wordt gedacht aan gestapelde bouw in de nabijheid van de wijkcentra en bij de aansluiting op stations. De wijken bestaan uit architectonisch samenhangende buurten.'

Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

- Bestemmingplan (zie paragraaf 2)

H.5 Maatschappelijk draagvlak van het project

De gemeentelijk wijkmanager Kogerveldwijk en Rosmolenwijk heeft aan omwonenden van het bouwplan gevraagd of er een voorkeur bestaat voor onderhavige parkeerkoffer naast de woningen of in de plaats daarvan een plantsoen naast de woningen waarbij de extra parkeerplaatsen zouden moeten worden toegevoegd aan de openbare ruimte. Bewoners hebben vanwege de druk op de parkeervoorzieningen in de wijk aangegeven de voorkeur te hebben voor onderhavige parkeerkoffer.

H.6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

6.1 Relatie met toekomstig bestemminggebied (indien van toepassing)

Niet van toepassing.

6.2 Functie gerelateerd aan omgeving

De Rosmolenwijk wordt gefaseerd vernieuwd. Het gaat hierbij niet alleen om sloop/nieuwbouw, maar ook om de herinrichting van de openbare ruimte. Doel is om de wijk een kwaliteitsimpuls te geven. Voor de openbare ruimte ligt er een zware druk op het aantal te realiseren parkeervoorzieningen. Voor de inrichting van de openbare ruimte wordt er altijd gezocht naar een goede balans tussen parkeren, functioneel aspect, en aan te brengen openbaar groen, het beeldkwaliteit aspect. Met het uitbreiden van het areaal op de 'open plek' ten behoeve van het parkeerkoffer, ontstaat er fysiek meer ruimte in de straten, om daar meer groen aan te brengen. Dit komt de beeldkwaliteit van de straten en daarmee de wijk als totaal ten goede.

6.3 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving

Niet van toepassing.

6.4 Verkeersontsluiting/-situatie

De parkeerkoffer wordt door middel van een uitweg aangesloten op de Tolstraat. Voor het maken van een uitweg is op grond van art. 2.2 lid 1 onder e Wabo jo. art. 2:12 Algemene Plaatselijk Verordening Zaanstad (APV) een omgevingsvergunning nodig. Een omgevingsvergunning voor het maken van een uitweg kan worden geweigerd a) in het belang van de bruikbaarheid van de weg, b) het veilig en doelmatig gebruik van de weg, c) de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving of d) de bescherming van de groenvoorzieningen in de gemeente (zie art. 2:12 lid 3 APV). Geen van deze weigeringsgronden doet zich hier voor, zodat de omgevingsvergunning kan worden verleend. Wel zullen aan de omgevingsvergunning voor het maken van de uitweg (onder meer) de voorwaarden worden verbonden dat de breedte van de uitweg maximaal 4,0 m met inritstukken mag zijn en dat er geen kolken, putten, bomen of kasten worden geplaatst in de uitweg en zichthoek.

6.5 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 plan, de realisatie van een parkeervoorziening, dient juist ter voldoening aan de voorschriften van artikel 2.5.30 lid 1 in samenhang met het beleid vastgesteld in de 'Parkeernota'.

Er worden 4 eengezinswoningen (goedkoop) gerealiseerd. Hiervan is de parkeervraag op het maatgevende moment (de werkdagavond) $4 \times 1,2 = 4,8$ parkeerplaatsen. Er geldt dus een parkeereis van 5 parkeerplaatsen.

Er wordt een parkeerkoffer met 6 parkeerplaatsen gerealiseerd. Door de inrit naar de parkeerkoffer vervalt er 1 parkeerplaats op de Tolstraat. Dit resulteert in 5 extra parkeerplaatsen, zodat wordt voldaan aan de parkeereis.

6.6 Welstandsnota Zaanstad

De onderhavige procedure betreft een parkeervoorziening waarop de welstandsnota niet van toepassing is.

H.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.

Waterhuishouding

Nabij de bouwlocatie ligt geen waterkering of dijk en er hoeven geen sloten worden gedempt of verlegd. Verder is er geen toename van verharding, want in het verleden stonden hier woningen.

De waterhuishouding wordt door het plan dus op geen enkele wijze beïnvloed.

H.8 Milieuaspecten

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

8.1 Gemeentelijk (milieu)beleid

Het gemeentelijke beleid is er op gericht het leefklimaat voor de burgers in Zaanstad te verbeteren. De doelstellingen hiervoor zijn in de ruimtelijke milieuvisie Zaanstad opgenomen, vastgesteld op 24 september 2009 door de gemeenteraad. 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.

Het klimaatbeleid wordt verder uitgewerkt in het Integraal Klimaatprogramma Zaanstad 2010-2020.

8.2 Geluid

Het aspect geluid vormt geen belemmering, gezien de geringe omvang van het project.

8.3 Geur

Het aspect geur vormt geen belemmering, gezien de geringe omvang van het project.

8.4 Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering, gezien de geringe omvang van het project.

8.5 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. Indien er negatieve effecten zijn op het beschermde natuurgebied is een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk.

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

8.6 Flora- en faunawet

Het bouwplan is geprojecteerd op braakliggend bouwterrein. Uit de toets van de aanvraag blijkt dat het project geen aspecten in zich heeft die een bedreiging vormen voor de flora en fauna. Het milieuaspect flora en fauna vormt daarom geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

8.7 Bodem

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de 27 woningen is een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid ingediend. Er is een BUS-melding ingediend in augustus 2014. Deze is goedgekeurd in september 2014. Er zijn wel plaatselijk sterke verontreinigingen aangetroffen, maar deze leveren geen risico op bij de functie. Er hoeven geen maatregelen genomen te worden. Als er gewerkt wordt in deze grond, moet er wel een BUS-melding of melding kleinschalig grondverzet gedaan worden. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

8.8 Externe veiligheid

Het project ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicobron, zodat het aspect externe veiligheid geen belemmering voor het project vormt.

De ter plaatse aanwezige 8 bar gasleiding valt niet onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

8.9 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen

Er zijn geen bovengrondse hoogspanningsleidingen in de buurt van de projectlocatie aanwezig.

8.10 UMTS- en GSM antennes

Er zijn geen telecom-antennes in de buurt van de projectlocatie aanwezig.

8.11 Milieueffectrapportage (MER)

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

8.12 Goede ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten

Gezien de geringe omvang van het project is er geen sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten.

H.9 Monumenten en archeologie

In het onderhavige geval is geen sprake van een monument.

In het geldende bestemmingsplan zijn geen voorwaarden met betrekking tot archeologie opgenomen.

Daarom zijn de Archeologienota Zaanstad 2009 en de gemeentelijke Cultuurhistorische Waardenkaart niet van toepassing.

H.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 sluit aan bij de eerder vergunde woningen.

H.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. 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 Hollands Noorderkwartier (HHNK) de digitale toets in werking. Op de site www.dewatertoets.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.

H.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.

H.13 Uitvoerbaarheid

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

H.14 Conclusie

Het project het realiseren van parkeervoorzieningen ten behoeve van vier te bouwen woningen op de locatie tussen de Kopermolenstraat en de Herderinstraat (toekomstig Veeringplein) 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 worden genomen.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik

Artikel 4 Woondoeleinden (W)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Woondoeleinden (W) zijn bestemd voor:
 - a. wonen;
 - b. ter plaatse van de aanduiding "p" is op de begane grond tevens een praktijkruimte toegestaan.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. hoofdgebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, geldt dat de hoogte c.q. goot- of boeihoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 23 "Hoogteaanduidingen";

Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaatsing van bebouwing in verband met:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. een goede woonsituatie;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Bijzondere gebruiksvoorschriften

5. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen voor kantoor en- of praktijkruimte ten behoeve van aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten behorende tot ten hoogste categorie 1 van de Lijst van bedrijfstypen, indien en voor zover:
 - a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 - b. het vloeroppervlak in gebruik voor kantoor- en/of praktijkruimte of de bedrijfsmatige activiteit niet groter is dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en erfbouw, met een maximum van 45 m²;
 - c. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimte wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - d. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
 - e. geen horeca en geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - f. het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend.

Vrijstellingen

6. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 5 sub b tot een maximaal bruto vloeroppervlakte van 65 m², mits in de omgeving van de desbetreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat het parkeren ten behoeve van

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik

de beroepsactiviteit zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden.

Procedure bij vrijstelling

7. Bij het verlenen van vrijstelling van het bestemmingsplan als bedoeld in lid 6, wordt de procedure gevolgd die is opgenomen in Artikel 26 "Algemene procedurevoorschriften".

Artikel 8 Erven (E)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Erven (E) zijn bestemd voor:
 - a. erven, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
 - b. nutsvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

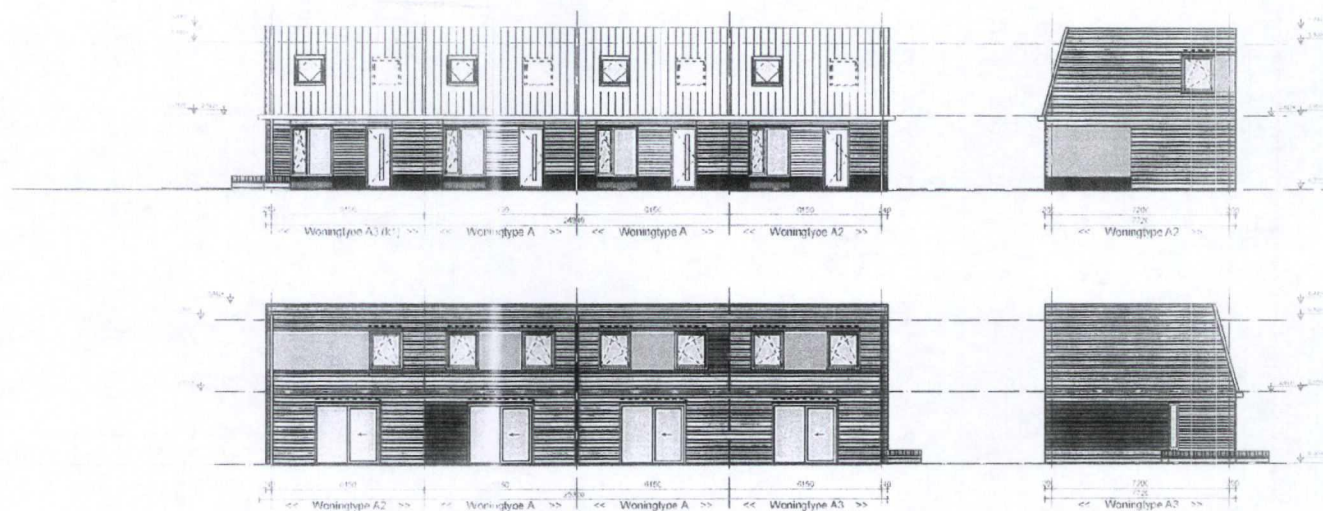
2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 - b. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. van de gronden als bedoeld in lid 1 mag per bijbehorend hoofdgebouw niet meer dan 50% worden bebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m², met dien verstande dat de oppervlakte van de erfbebouwing tenminste 9 m² mag bedragen;
 - b. van aan de achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw gebouwde aan- en/of uitbouwen mag de hoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,25 m;
 - c. van aan de zijgevel van het bijbehorende hoofdgebouw gebouwde aan- en/of uitbouwen mag de hoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,25 m en de dakhelling niet meer graden bedragen dan de dakhelling van het bijbehorende hoofdgebouw;
 - d. de achterzijde van de aan- en/of uitbouw mag niet meer dan 3 m achter de bestaande achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw liggen;
 - e. van bijgebouwen mag de goot- of boeihoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,25 m en de hoogte niet meer dan 4,5 m bedragen;
 - f. op niet minder dan 3 m achter het verlengde van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw mogen aan de zijgevel aan- en/of uitbouwen worden gebouwd:
 - 1) waarvan de breedte niet meer mag bedragen dan de helft van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw met dien verstande dat de breedte tenminste 3 m mag bedragen;
 - 2) waarvan de achterzijde niet meer dan 3 m achter de bestaande achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw mag liggen;
 - g. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 23 "Hoogteaanduidingen";
 - h. de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m² en de hoogte niet meer dan 3 meter.

Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaatsing van bebouwing in verband met:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. een goede woonsituatie;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Bijlage 2: Nieuwe situatie

G-01



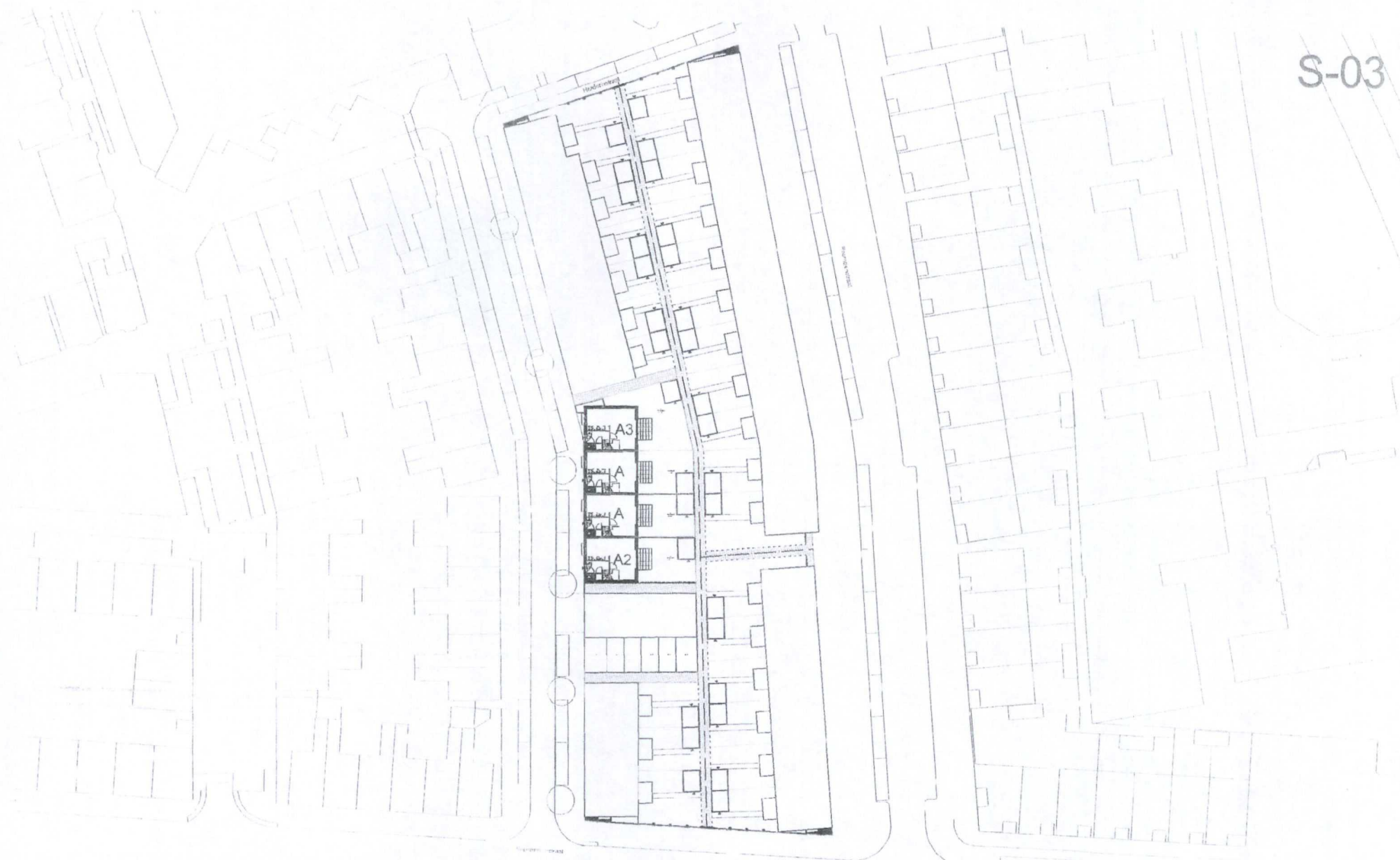
fase Omgevingsvergunning
project Veeringplein fase 3b Zaandam
opdrachtgever Parteon
onderwerp Gevels Blok

projectnr ZAA318
tekeningnr G-01
schaal 1 : 200
formaat A3
datum 13-12-2014
wijziging
wijzigingsdatum

FARO architecten bv, bna
architectuur/research
landgoed de olmenhorst
lissersweg 487 d
2165 as lissersbroek
t +31 (0)252-41 47 77
f +31 (0)252-41 58 12
info@faro.nl / www.faro.nl

FARO

S-03



Sto de eigen terrein, in de Tolstraat komt 1 po
te vervallen door de ingang

A1

WORKING TYPE

plangrens

OPMERKINGEN

- andorloger heeft toekomstige richting van de Tolstraat
en valt buiten de aanvraag voor de omgevingsvergunning
- met de andere partijen een goed oordeel

fase Omgevingsvergunning

project Veeringplein fase 3b Zaandam
opdrachtgever Parteon

onderwerp Situatie nieuw
met pp

projectnr ZAA318
tekeningnr S-03
schaal 1: 500
formaat A3
datum 19-12-2014
wijziging
wijzigingsdatum

FARO architecten bv, bna
architectuur/research
landgoed de olmenhorst
liesserweg 487 d
2185 as liesserbrook
t +31 (0) 252-41 47 77
f +31 (0) 252-41 58 12
info@faro.nl / www.faro.nl

FARO