

ZNSTD

**OMGEVINGS
VERGUNNING**

behorend bij: *020151029*

Ruimtelijke onderbouw

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het bouwen van een vrijstaande woning aan de Oostzijde 227A te Zaandam

Dossiernummer: O20151029

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 Inleiding.....	3
1.1. Omschrijving van het project.....	3
1.2 Ligging en begrenzing van het project.....	3
1.3 Conclusie.....	5
Hoofdstuk 2 Bevoegd gezag en procedure	5
2.1 Bestemmingsplan.....	5
2.2 Procedure.....	6
2.3 Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo.....	6
Hoofdstuk 3 Procedureel beleid	6
3.1 Raadsbeleid / Verklaring van geen bedenkingen.....	6
3.2 Beleid college van B&W.....	7
Hoofdstuk 4 Beleidskaders ruimtelijk beleid algemeen onderbouwd	8
4.1 Rijksbeleid	8
4.2 Provinciaal beleid	8
4.3 Gemeentelijk beleid.....	8
Hoofdstuk 5 Maatschappelijk draagvlak van het project	9
Hoofdstuk 6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten.....	9
Hoofdstuk 7 Water.....	11
Hoofdstuk 8 Milieuaspecten.....	11
Hoofdstuk 9 Grondexploitatie.....	17
Hoofdstuk 10 Monumenten en Archeologie	17
Hoofdstuk 11 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen.....	18
11.1 Provincie.....	18
11.2 Rijk	18
11.3 Hoogheemraadschap	18
Hoofdstuk 12 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden	18
Hoofdstuk 13 Uitvoerbaarheid	19
Hoofdstuk 14 Conclusie	19

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Omschrijving van het project

Het project betreft de bouw van een vrijstaand woonhuis op de Oostzijde 227A te Zaandam. De bestaande woning wordt gesloopt. De nieuwe woning bestaat uit één bouwlaag met een mansardekap. De woning krijgt een zijaanbouw waarin zich de entree bevindt.

1.2 Ligging en begrenzing van het project

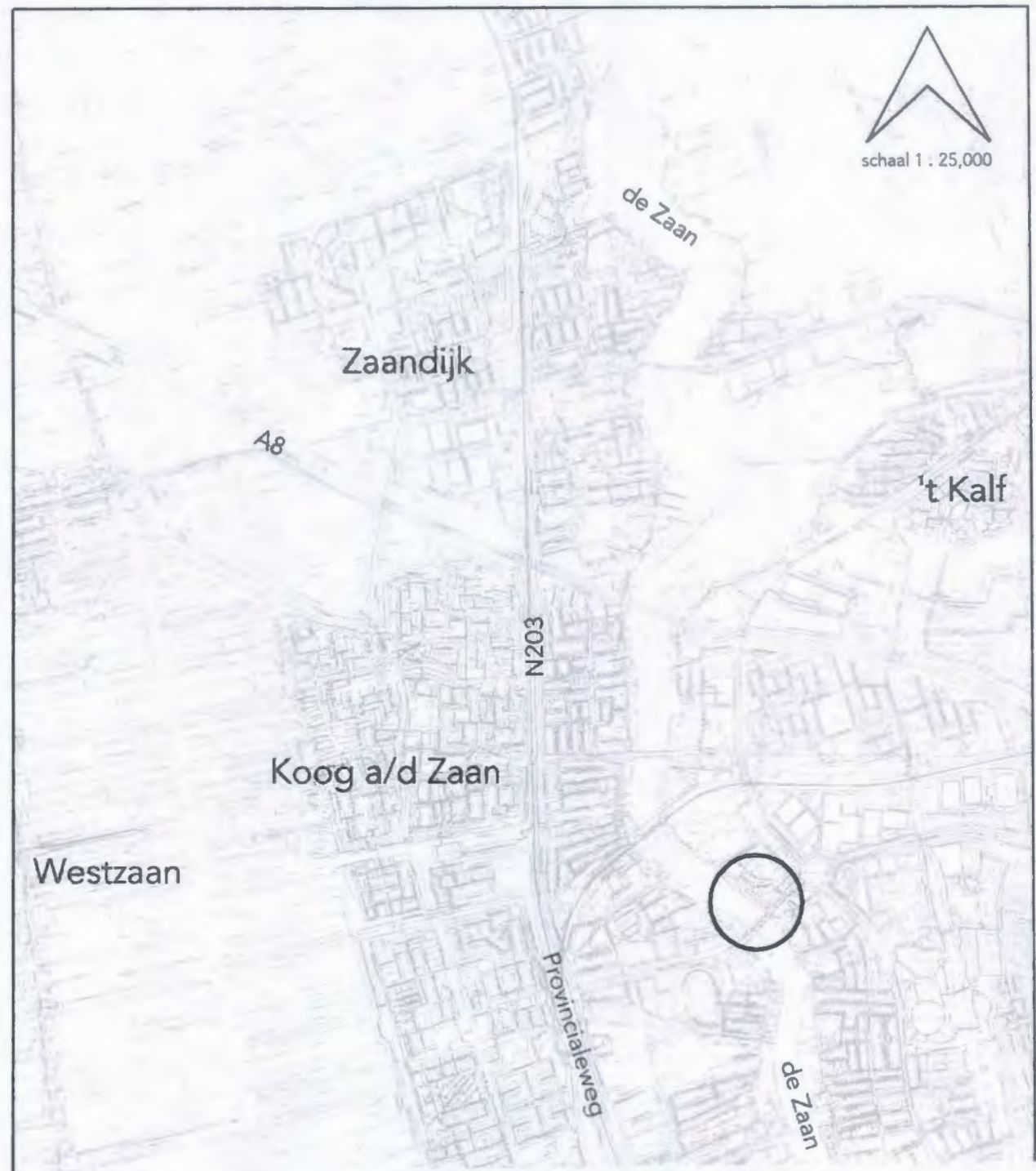
De locatie bevindt zich in de woonbuurt Hofwijk die gelegen is tussen Prins Bernhardweg, de Zaan en de Heijermansstraat. De noordzijde van het gebied wordt begrensd door het bedrijventerrein Kogerveld-Zuid.



De bestaande woning aan de Oostzijde 227A te Zaandam.



Kaart ligging in de gemeente Zaanstad



1.3 Conclusie

De bouw van de woning is niet in strijd is met het gemeentelijke en provinciaal beleid voor deze locatie en daarnaast past het binnen de huidige en toekomstige ontwikkelingen voor 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.

2.1 Bestemmingsplan



Het project is getoetst aan het bestemmingplan. Het plan betreft het bouwen van een woning en wijziging van het gebruik van het terrein om de woning.

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Van Spoorbrug tot sluis' geldt en heeft hierin de bestemmingen, 'Woondoeleinden (W4)', ex artikel 4, 'Bedrijfsdoeleinden B(z)' ex artikel 14, 'Archeologisch waardevol gebied' ex artikel 22 en 'Gebruik van gronden en bouwwerken' ex artikel 25.

De woning met uitbouw aan de achterzijde wordt op respectievelijk de bestemming 'Woondoeleinden (W4)' en 'Bedrijfsdoeleinden B(z)' gebouwd. Het plan is in strijd met de bestemming 'Woondoeleinden (W4)'. Het bouwvlak wordt overschreden.

Het plan is verder in strijd met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden B'. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Bedrijfsdoeleinden B' zijn bestemd voor bedrijven zoals genoemd in de Lijst van bedrijfstypen behorende tot ten hoogste de categorie zoals op de plankaart staat aangegeven en bijbehorende parkeer-, groen- en nutsvoorziening.

Ter plaatse van de nadere aanduiding B(z) zijn geen gebouwen toegestaan. De woning wordt voor een gedeelte en de berging in zijn geheel op deze gronden gebouwd. Verder worden de gronden met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden B(z)' gebruikt als 'erf' behorende bij de woning.

Op grond van artikel 25 'Gebruik van gronden en bouwwerken' is het verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming. Op grond van artikel 22 'Archeologisch waardevol gebied' mogen bouwwerken slechts worden opgericht, indien en voorzover de belangen en bescherming van archeologie dit toestaan. De gemeentelijke archeoloog wordt daarvoor om advies gevraagd. Voorts is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

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 bestemmingsplan 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 voor 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. Gelet hierop concluderen wij dat een 'verklaring van geen bedenkingen' door de gemeenteraad niet is vereist.

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 beheerverordeningen (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.

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 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: 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.

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de in de PRV neergelegde regels.

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 'stadslint'. Over dit profiel wordt in de structuurvisie opgemerkt:

Het profiel stadslint beschrijft de linten binnen het stedelijk deel van de stad. Deze stadslinten zijn een belangrijk onderdeel van het stedelijke weefsel van de stad. Zij dragen bij aan het historische beeld van de stad. Dit profiel bevat vooral de Westzijde, de Oostzijde, de Hogedijk en een deel van de Zuidijk in Zaandam. Het lijkt in een aantal opzichten op het profiel van het dorp. Dit profiel kent echter een meer stedelijk beeld. Daarnaast is het dynamischer en kent het op sommige delen een hogere dichtheid. De linten zijn de aanlooproutes naar het centrum. Daarnaast vormen ze ook de

buurtcentra voor de achterliggende buurten. Deze functies zijn doorgaans gelegen aan het lint of zijn daar direct mee verbonden. Hierdoor kennen ze een hoge mate van functiemenging. Van oudsher hebben ze een centrumfunctie en kennen een grotere combinatie van wonen met werkgelegenheid. Een woning past binnen dit profiel.

Bestemmingplan (zie paragraaf 2)

Hoofdstuk 5 Maatschappelijk draagvlak van het project

De aanvrager heeft contact opgenomen met alle direct omwonenden. De omwonenden, op één na, hebben schriftelijk verklaard in principe geen bezwaar te hebben tegen de bouw van de woning.

Hoofdstuk 6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

De locatie bevindt zich in de woonbuurt Hofwijk die gelegen is tussen Prins Bernhardweg, de Zaan en de Heijermansstraat. De noordzijde van het gebied wordt begrensd door het bedrijventerrein Kogerveld-Zuid. Het plan betreft een pand aan de Oostzijde. De Oostzijde is onderdeel van de historische dijkstructuur langs de Zaan met een grote variatie aan bebouwing, schaal, materiaal, stijl, functie en kavelgrootte. Tussen Zaan en Oostzijde zijn zowel (middel)grote bedrijven, kleinschaliger woonbebouwing als open plekken aanwezig. In het bestemmingsplan wordt dit ook onderschreven: 'Deze diversiteit is een kwaliteit die typerend is voor de Zaanzijde van de Oostzijde.'

Bouwmassa en functie gerelateerd aan omgeving

De bestaande woning zal worden gesloopt en worden vervangen door een nieuwe vrijstaande woning op vrijwel de zelfde plek. De bestaande woning voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. De nieuwe woning sluit wat betreft schaal en maat goed aan bij de variatie aan bebouwing aan de dijk en de naastgelegen panden.

Relatie met toekomstig bestemming gebied

Wanneer in de toekomst voor het gebied waar de locatie deel van uit maakt een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld, zal dit plan worden meegenomen.

Verkeersontsluiting

De verkeersontsluiting blijft ongewijzigd en geschiedt vanaf de Oostzijde.

Parkeren

Op basis van art. 2.5.30 van de Bouwverordening Zaanstad 2008 dient op eigen terrein voldoende parkeerterruimte te worden aangelegd. De huidige parkeereis is gebaseerd op de 'Parkeemota Zaanstad 2009'. De aanvraag betreft het bouwen van een vrijstaande woning, op de locatie waar nu een te slopen woning staat. De nieuw te bouwen woning heeft een GBO van ca. 140 m², en valt daarmee in de categorie duur (1,7 parkeerplaats). De bestaande woning heeft een GBO van 95 m², en valt daarmee in de categorie midden. Het plangebied is gelegen in de sterk stedelijke zone C. De parkeerdruk neemt met minder dan 2 parkeerplaatsen toe, waardoor 'oud voor nieuw' mag worden toegepast. Hiermee rekening houdend neemt de parkeerdruk met slechts 0,1 parkeerplaats toe. Tevens wordt op eigen terrein voorzien in 2 parkeerplaatsen. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeereis.

Welstandsnota Zaanstad

De Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Zaanstad, heeft het plan, destijds ingediend als vooroverleg, op 16 juni 2015 besproken en op 30-06-2015 is een positief advies afgegeven over het bouwplan. De commissie:

De aanvraag betreft sloop van een woning en nieuwbouw van een vrijstaande woning op een open plek aan de Oostzijde aan de Zaan.

Op een deel van de kavel rust een bedrijfsbestemming en dit deel van het kavel wordt ingericht als tuin. De nieuwe woning komt op de positie van de bestaande woning en blijft binnen de contouren van de nota erfbebouwing.

De woning bestaat uit een bouwlaag met een mansardekap, bruin metselwerk met verbijzonderingen bij de ramen, aan de Zaanzijde geopend, en in kleurstelling afgestemd op omgeving, met rode pannen. De woning krijgt een zijaanbouw met daarin de entree.

Naar de mening van de commissie is de gekozen typologie passend, de terughoudendheid in architectuur reageert op de omgeving, maar er is nog onvoldoende gereageerd op de specifieke kenmerken van de locatie en de goed zichtbare overhoekse situatie. Gevraagd wordt om ten behoeve van het overhoekse aanzicht meer expressie in de zijgevel (aandacht voor de entree) aan te brengen en de erfafscheiding aan de straat mee te ontwerpen (een lage haag).

Bevindingen 30-06-2015:

Er is een gewijzigde tekening waarin de opmerkingen van de commissie zijn verwerkt.

Op 19 november 2015 is het definitieve bouwplan door de commissie beoordeeld:

Het bouwplan is uitgewerkt geheel conform het preadvies.

Het bouwplan voldoet dan ook aan genoemd beleid en redelijke eisen van welstand. Ook de kleuren en materialen voldoen aan de hier geldende beleidsregels. Het plan is beoordeeld op grond van de volgende criteria:

Hoofdstuk 2: Welstand op hoofdlijnen

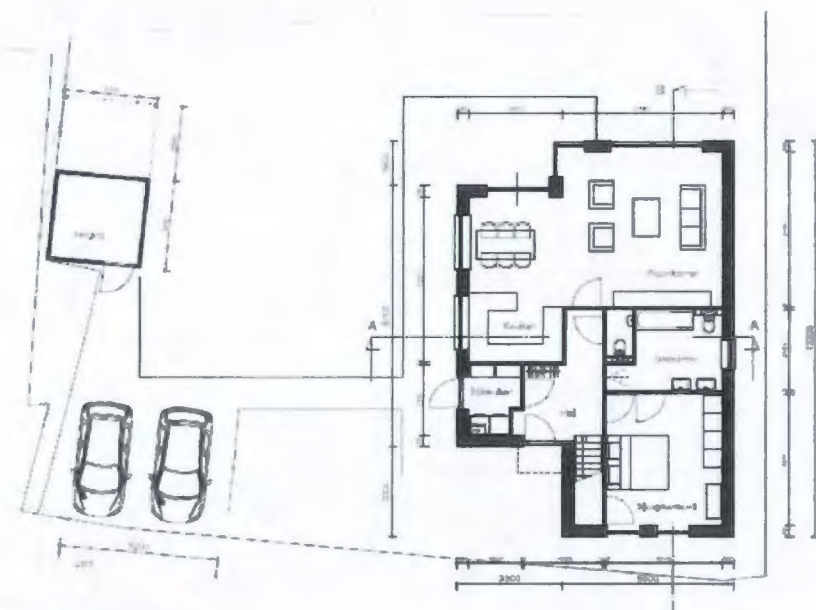
GB = gewogen bijzonder;

Hoofdstuk 3: Welstand kleine plannen

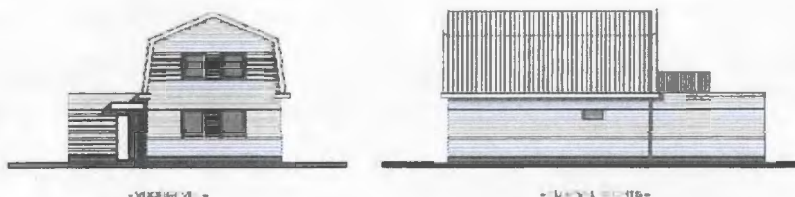
Klein plan 2 = Vrijstaand bijbehorend bouwwerk;

Hoofdstuk 5: Welstand gebieden

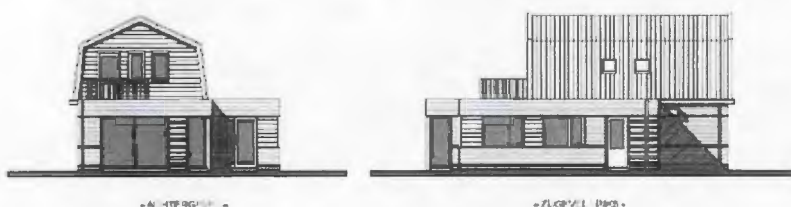
Gebied 2 = Zaanlint;



Situatie nieuwbouw



Gevels nieuwbouw



Gevels nieuwbouw

Hoofdstuk 7 Water

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.

De bouwlocatie ligt in de dijk tussen de Zaan en de Polder Oostzaan en de bouw van de woning (met name het heien van de fundering) kan de waterkering beïnvloeden. Aangezien in de waterkering gebouwd gaat worden, dient de aanvrager ook een watervergunning aan te vragen bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier in Heerhugowaard. Het hoogheemraadschap zal hoogstens uitvoeringseisen stellen aan de te gebruiken heipalen (bijvoorbeeld niet met verzwaarde voet).

Verder zal de bouw van de woning de waterhuishouding niet beïnvloeden.

Hoofdstuk 8 Milieuaspecten

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 verbeterd 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 de bouw van een vervangende woning. Er vinden daarom geen veranderingen plaats

ten aanzien van emissies van luchtkwaliteit bepalende stoffen vanwege verkeer of immissies bij de woning. Daarnaast is op het project sowieso het Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdragen' van toepassing. Het bouwproject valt namelijk onder één van de in bijlage 1 van de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' aangewezen categorieën, die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vervangende nieuwbouw van de woning.

Geur

De doelstelling van het landelijk beleid (1995) is dat in 2000 maximaal 12% van de Nederlandse bevolking geurhinder mag ondervinden en dat in 2010 geen ernstige hinder meer mag voorkomen. Om dit te realiseren zijn er regels en richtlijnen die voorschrijven hoe het acceptabel hinderniveau moet worden vastgesteld, zoals de Nederlandse emissierichtlijn (NeR) en de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Op 21 mei 2015 is door de Raad van de gemeente Zaanstad het geurbeleid vastgesteld. Het project ligt buiten de indicatieve geurcontouren voor de bestaande situatie van individuele bedrijven. Daarnaast veroorzaakt het project zelf geen geurhinder.

Geluid

Wegverkeerslawaaï

Omdat er een geluidgevoelig object binnen de geluidszone van een weg wordt geprojecteerd is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Het betreft in dit geval de 200 m zone van de Prins Bernhardweg en de Westzijde. Tevens is de projectlocatie aan de Oostzijde gelegen. Dit is echter een 30 km weg, die geen geluidzone heeft op basis van de Wgh, zodat toetsing in het kader hiervan niet nodig is.

De geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï is berekend met het programma Geomilieu 3.11. Als input voor de wegverkeerslawaaïberekening is het Zaanse verkeersmodel Prognose 2024 gebruikt (ProZa versie 4.3.1).

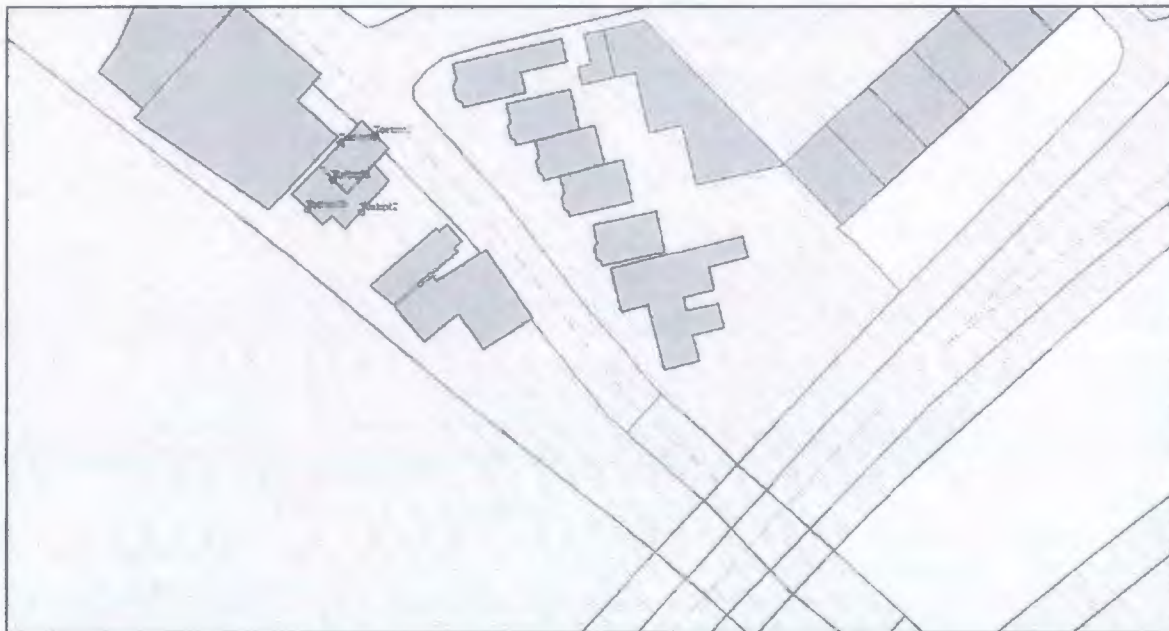
In de onderstaande figuur 1 zijn de toetspunten en in de onderstaande tabel 1 de rekenresultaten weergegeven op de gevels van de woning ten gevolg van de Prins Bernhardweg als maatgevende wegverkeerslawaaï bron. Onderstaand zijn de invoergegevens voor deze berekening weergegeven.

Invoergegevens berekening wegverkeerslawaaï.

Akoestisch model wegverkeerslawaaï



Figuur 1: Toetspunten woning voor de wegverkeerslawaai berekening



Tabel 1: Berekende geluidbelasting (in dB) t.g.v. wegverkeerslawaai van de Prins Bernhardweg op de beschouwde toetspunten

Naam	Omschrijving	Hoogte in m	Dag	Avond	Nacht	Lden
Toetspt. 1	Oostzijde 227A noordoost	4,50	42,6	39,5	34,6	43,7
Toetspt. 2	Oostzijde 227A zuidoost	1,50	45,9	42,7	37,8	46,9
Toetspt. 3	Oostzijde 227A zuidwest	4,50	49,9	46,8	41,9	51,0
Toetspt. 3b	Oostzijde 227A zuidwest	1,50	50,3	47,2	42,3	51,4
Toetspt. 4	Oostzijde 227A noordwest	4,50	34,1	31,0	26,2	35,3

Uit de berekening blijkt dat:

- de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai van de Prins Bernhardweg inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh op de westgevel 51 dB bedraagt;
- niet voldaan wordt aan de voorkeurswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai
- de maximale grenswaarde van 68 dB voor vervangende nieuwbouw in stedelijk gebied niet wordt overschreden;
- er voor het project een hogere waarde van 51 dB moet worden vastgesteld als ook aan de Beleidslijn hogere waarden Zaanstad wordt voldaan. Voorwaarde van deze beleidslijn bij het verlenen van een hogere waarde is dat de woning ook een geluidluwe gevel heeft. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De geluidbelasting op de noordwestgevel bedraagt 35 dB.

Cumulatie wegverkeerslawaai

De woning is tevens gelegen binnen de zone van de Westzijde. Omdat de woning op meer dan 150 m van de wegrand ligt is de geluidbelasting echter niet maatgevend. Voor deze weg wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In tabel 2 zijn de gecumuleerde geluidbelastingen op de gevels van de woning weergegeven voor het wegverkeerslawaai als gevolg van de Prins Bernhardweg en Westzijde. De woning is niet gelegen binnen de geluid-zones van overige bronsoorten, zodat de gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai (L^*_{VL}) gelijk is aan de totale gecumuleerde geluidbelasting (L_{cum}).

Tabel 2: Gecumuleerde geluidbelasting (in dB) op de gevels van de woning t.g.v. de beide beschouwde wegen

Naam	Omschrijving	Hoogte in m	$L^*_{VL} = L_{cum}$
Toetspt. 1	Oostzijde 227A noordoost	4,50	49,5
Toetspt. 2	Oostzijde 227A zuidoost	1,50	53,9
Toetspt. 3	Oostzijde 227A zuidwest	4,50	57,7
Toetspt. 3b	Oostzijde 227A zuidwest	1,50	58,1
Toetspt. 4	Oostzijde 227A noordwest	4,50	42,8

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting op de maatgevende gevel 58 dB bedraagt.

In de Beleidsregel hogere waarden is opgenomen, dat conform artikel 1.5 van het Besluit geluidhinder de gemeente Zaanstad alleen hogere waarden kan vaststellen als cumulatie van verschillende geluidsbronnen niet leidt tot onaanvaardbare geluidsbelastingen. Het bevoegd gezag moet definiëren wanneer er sprake is van een onaanvaardbare geluidbelasting. De gemeente Zaanstad hanteert, dat er sprake is van een onaanvaardbare geluidbelasting als de gecumuleerde waarde meer dan 3 dB hoger is dan de hoogste van de maximaal toegestane ontheffingswaarden. De 3 dB komt overeen met een verhoging van de geluidsbelasting die als significant hoger wordt ervaren. In die gevallen kan of niet gebouwd worden of er worden oplossingen gezocht worden met dove gevels. Hierbij is de bronsoort met de maximale grenswaarde maatgevend, in dit geval het wegverkeerslawaai.

Daarbij moet worden bedacht dat de normen zijn gesteld voor toetsing van een bron afzonderlijk, zodat letterlijke toepassing van de normen bij de beoordeling van cumulatie niet aan de orde is. Wanneer het onderzoek plaatsvindt op grond van de Wet geluidhinder en de bronsoort wegverkeer betreft, moet bovendien worden bedacht dat in de bijdrage(n) van de wegverkeersbron(nen) aan het cumulatieve niveau geen rekening is gehouden met de aftrek op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder. In het geval van een onderzoek aan een wegverkeersbron op grond van de Wet geluidhinder ligt vergelijking met de normering voor wegverkeer in de Wet geluidhinder, die betrekking heeft op de geluidsbelasting waarop wel de aftrek is toegepast, daarom minder voor de hand.

In verband hiermee is voor de toetsing van de Beleidsregel, voor een juiste vergelijking met de ten hoogste toelaatbare grenswaarde, de maximaal toegestane hogere waarde als gevolg van het wegverkeerslawaai voor nieuwe woningen de correctie ingevolge artikel 110g van de Wgh niet toegepast. Zonder deze correctie bedraagt de ten hoogste toelaatbare grenswaarde voor vervangende nieuwbouw in stedelijk gebied 73 dB. Er is in dit geval nog sprake van een aanvaardbare geluidbelasting, indien de cumulatieve geluidbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaai en het industriellawaai niet hoger is dan 76 dB, gebaseerd op de ongecorrigeerde ten hoogste toelaatbare grenswaarde voor het wegverkeerslawaai. De gecumuleerde geluidbelasting op de achtergevel (westgevel) bedraagt 58 dB en is veel lager dan de uit de Beleidsregel af te leiden 76 dB, waardoor er duidelijk sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting en een voldoende woon- en leefklimaat.

Railverkeerslawaai

De locatie ligt op 470 meter afstand van de spoorlijn Zaandam – Purmerend. Langs alle spoorwegen bevinden zich op grond van de Wgh geluidszones. De grootte van een geluidzone kan per traject verschillen. Voor spoorwegen, die zijn aangegeven op de geluidplafondkaart, wordt in art. 1.4a van het Besluit geluidhinder (Bgh) de omvang van de geluidzone geregeld. De breedte van de zone is afhankelijk van de hoogte van het geluid-productieplafond. Volgens art. 1.4a Bgh bedraagt de geluidzone ter hoogte van de locatie 200 meter (het geluidproductieplafond bedraagt op de dichtstbij gelegen referentiepunten tussen de 52 en 58 dB). Hierdoor ligt de locatie buiten de geluidzone voor deze spoorlijn en behoeft niet te worden getoetst aan de Wgh.

Bouwbesluit

Op grond van het Bouwbesluit 2012 moet de gevel van een gevoelige bestemming voldoende geluidwerend zijn. Het vereiste binnenniveau bedraagt volgens het Bouwbesluit 2012 voor het wegverkeerslawaai 33 dB. Om hieraan te kunnen voldoen dient de geluidwering van de gevels dusdanig te zijn dat wordt voldaan aan het vereiste binnenniveau voor het gecumuleerde wegverkeerslawaai. De geluidwering dient te worden bepaald volgens de NEN 5077, 'Geluidwering in gebouwen'. De vereiste geluidwering dient voor de geluidgevoelige ruimten tenminste 25 dB te bedragen om te kunnen voldoen aan het vereiste binnenniveau van 33 dB.

Conclusie

Het wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de vervangende nieuwbouw aan de Oostzijde 227A te Zaandam, omdat de geluidwering van de gevels voldoende is om aan de vereisten voor het binnenniveau uit het Bouwbesluit 2012 te kunnen voldoen. Er dient wel een hogere waarde te worden vastgesteld als gevolg van het wegverkeerslawaai van de Prins Bernhardweg.

Flora en fauna, natuur

Ter plaatse van de projectlocatie komen geen beschermde flora en fauna voor.

Het project ligt op meer dan 1.500 meter van het Natura 2000 gebied van de Polder Westzaan dat, in het kader van de Natuurbeschermingswet '98, is aangewezen als beschermd natuurgebied. De bescherming behelst de instandhouding van flora en fauna en het landschap. Voor de natura 2000 gebieden zijn beheerplannen opgesteld en instandhoudingsdoelstellingen gedefinieerd. Het project is niet in strijd met de instandhoudingsdoelstellingen van de Polder Westzaan omdat de afstand dermate groot is dat er geen nadelige invloed op de flora en fauna van het Natura 2000 gebied kan ontstaan.

Overige milieuaspecten

- Externe veiligheid: het project ligt op korte afstand van de Zaan, die als groene vaarweg is aangewezen. Een groene vaarweg is een route voor scheepvaart zonder frequent vervoer van gevaarlijke stoffen. Groene vaarwegen hebben geen plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) op het water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen langs groene vaarwegen is er geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege nauwelijks merkbare effecten op het GR. Groene vaarwegen hebben daarnaast geen plasbrand-aandachtsgebied. Het project ligt niet binnen het invloedsgebied van overige risico-bronnen.
- Schiphol: de locatie ligt niet in het beperkingengebied van luchthaven Schiphol.
- Blootstelling aan elektromagnetische straling: er zijn geen hoogspanningsleidingen en of telecom-antennes in de buurt van de projectlocatie aanwezig.
- Afvalinzameling: het project betreft de vervangende nieuwbouw van een woning. Afval-inzameling vindt plaats op dezelfde wijze als voorheen bij de huidige woning.
- Lichthinder: er komt geen lichthinder op de projectlocatie voor en het project zal geen lichthinder veroorzaken.
- Duurzaamheid en klimaat: hoewel ieder project geschikt is om duurzaamheids-maatregelen te treffen, kunnen deze niet worden geëist.
- Milieuklachten: er zijn geen milieuklachten over nabijgelegen bedrijven bekend.
- MER-plicht: omdat het project qua omvang te klein is en/of niet in de bijlagen van het Besluit MER voorkomt, is toetsing niet aan de orde.

Ruimtelijke inpassing

Voor de beoordeling van de ruimtelijke inpasbaarheid van het project is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt (hierna: handreiking). De handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk is uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. De handreiking geeft richtafstanden voor de ruimte die moet worden aangehouden tussen bedrijven en gevoelige bestemmingen van derden. Deze richtafstand is afhankelijk van het type omgeving waarin de woningen zich bevinden. In het algemeen geldt dat de richtafstand tot een gevoelige bestemming in een 'rustige woonomgeving' groter moet zijn dan tot een gevoelige bestemming in 'gemengd gebied'.

Gemengd gebied

In de structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' wordt de omgeving van de projectlocatie als stadslint aangeduid. Volgens de structuurvisie komt deze aanduiding overeen met de aanduiding 'gemengd gebied' in de handreiking. Een gemengd gebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van functiemenging of ligging nabij drukke wegen, bedrijven en/of bedrijventerreinen. Hoewel het bestemmingsplan 'Van Spoorbrug tot Sluis' diverse bestemmingsvlakken in de omgeving aanduidt voor gemengde doeleinden is in de directe nabijheid en ter plaatse van de projectlocatie zelf sprake van functiescheiding. De richtafstanden ten opzichte van de omgevingstypen rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied gaan uit van functiescheiding.

Middels de onderhavige aanvraag wordt een bestaande woning vervangen door een nieuwe, grotere woning. De vervangende woning schuift hierbij 1 meter naar achteren ten opzichte van de Oostzijde en krijgt aan de achterzijde (zuidwestzijde) en zuidoostzijde een uitbouw op de begane grond. De globale afstand tot in de omgeving van de woning gelegen bedrijven wijzigt hiermee slechts marginaal. Alleen de afstand tot de naastgelegen bedrijfsbestemming B(>1) wordt relevant verkleind van circa 15 naar 12 meter. De aanduiding (>1) geeft hier aan dat voor het milieuaspect geluid tot een categorie hoger - dus milieucategorie 2 - kan worden toegestaan. Daarmee is nog steeds voldoende afstand gegarandeerd tussen de woning en de bedrijfsbestemming. Voor categorie 2 bedrijven geldt voor geluid in gemengd gebied namelijk een richtafstand van 10 meter. Het project is hiermee ruimtelijk inpasbaar.

Conclusie

Het aspect van de milieukundige ruimtelijke inpasbaarheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Alle milieuaspecten zijn getoetst aan betreffende wet- en regelgeving en zijn positief beoordeeld. Gelet op deze positieve beoordeling kan gesteld worden dat de gezamenlijke milieubelasting op deze locatie bijzonder laag is, zodat er naast een goed woon- en leefklimaat sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

Hoofdstuk 9 Grondexploitatie

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

Kostenverhaal in het kader van de Grondexploitatiewet is voor onderhavige aanvraag niet aan de orde, omdat het project geen nieuwe infrastructurele gevolgen heeft.

Hoofdstuk 10 Monumenten en Archeologie

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

Het plan valt in een gebied van archeologische waarde binnen het bestemmingsplan. De op de plankaart aangewezen gronden zijn, naast de andere op de plankaart voor die grond aangewezen bestemming (basisbestemming) tevens bestemd voor het herstel, het behoud en de ontwikkeling van de archeologische

waarden. Toelaatbare bouwwerken mogen slechts worden opgericht, indien en voorzover de belangen en bescherming van archeologie dit toestaan.

Alvorens omtrent een aanvraag om bouwvergunning te beslissen, dient de gemeentelijk archeoloog, om een advies te worden gevraagd. Op verzoek van de gemeentelijke archeoloog is inmiddels een vooronderzoek uitgevoerd. Dit vooronderzoek behelsde het zetten van boringen. Hieruit bleek dat de bodem van het terrein tot minstens 80 cm diepte is verstoord. Dit betekent dat de voorgenomen bouwwerkzaamheden geen schade aan een eventuele archeologische vindplaats zullen aanrichten. Om deze reden is er vanuit archeologisch oogpunt geen bezwaar tegen dit plan.

Zie ook: Vaars, J.P.L., 2015: 'Archeologisch booronderzoek aan de Oostzijde 227a te Zaandam, gemeente Zaanstad' in: *Argo 82*, Zaandam.

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.

In hoofdstuk 5 is ingegaan op dit onderwerp.

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 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.

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 Gemw 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.

Uit een planschadeonderzoek is naar voren gekomen dat er geen planschade is te verwachten. Bovendien is een planschade overeenkomst gesloten.

Hoofdstuk 14 Conclusie

Het project 'het bouwen van een vrijstaande woning aan de Oostzijde 227A 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

Inhoud van de voorschriften

Hoofdstuk I Inleidende bepalingen 3

Artikel 1	Begripsbepalingen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
Artikel 3	Anti-dubbeltelbepaling	11

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik 12

Artikel 4	Woondoeleinden (W)	12
Artikel 5	Woon- en Detailhandelsdoeleinden (WD)	14
Artikel 6	Tuinen (T)	16
Artikel 7	Erven (E)	17
Artikel 8	Garages en Bergplaatsen	19
Artikel 9	Centrumdoeleinden (C)	20
Artikel 10	Gemengde Doeleinden (GD)	22
Artikel 11	Gemengde Doeleinden (GD I)	24
Artikel 12	Horecadoeleinden (H)	26
Artikel 13	Maatschappelijke Doeleinden (M)	27
Artikel 14	Bedrijfsdoeleinden (B)	28
Artikel 15	Groenvoorzieningen (GR)	30
Artikel 16	Verkeersdoeleinden (V)	31
Artikel 17	Verblijfsdoeleinden (VD)	32
Artikel 18	Verblijfsdoeleinden groen (VDg)	33
Artikel 19	Water	34
Artikel 20	Primair Waterkering	35
Artikel 21	Primair Leidingen	36
Artikel 22	Archeologisch waardevol gebied (AW)	38

Hoofdstuk III Algemene bepalingen 41

Artikel 23	Hocogteaanduidingen	41
Artikel 24	Algemene vrijstellingsbevoegdheden	42
Artikel 25	Gebruik van gronden en bouwwerken	43
Artikel 26	Algemene procedurevoorschriften	44
Artikel 27	Overgangsbepaling ten aanzien van gebruik	45
Artikel 28	Overgangsbepaling ten aanzien van bouwwerken	46
Artikel 29	Beperkingengebied Schiphol	47
Artikel 30	Strafbepaling	48
Artikel 31	Bijlagen	49
Artikel 32	Titel	50

Bijlagen:

1. Lijst van bedrijfstypen.
2. Staat van Horeca-activiteiten.

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. uitsluitend ter plaatse van de nadere aanduiding 'dv' is op de begane grond tevens dienstverlening toegestaan

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. hoofdgebouwen;
 - b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte c.q. goot- of boeihoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 23 "Hoogteaanduidingen";
 - b. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens of -grenzen, waar het hoofdgebouw niet aan een ander hoofdgebouw is aangebouwd, mag niet minder dan 3 m bedragen;
 - c. 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;
 - d. 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;
 - e. de achterzijde van de aan- en/of uitbouw mag niet meer dan 3 m achter de bestaande achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw liggen;
 - f. 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;
 - g. 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 tenminste de helft van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw met dien verstande dat de breedte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 2) waarvan de achterzijde niet meer dan 3 m achter de bestaande achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw mag liggen.

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 hoofdegebouw en erfbouwwing, 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 uitoefend.

Vrijstelling

6. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 5b 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 de beroepsactiviteit zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden.

Procedure bij vrijstelling

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

Artikel 14 Bedrijfsdoeleinden (B)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Bedrijfsdoeleinden (B) zijn bestemd voor:
 - a. bedrijven zoals genoemd in de Lijst van bedrijfstypen behorende tot ten hoogste de categorie zoals op de plankaart staat aangegeven;
 - b. ter plaatse van de nadere aanduiding B(b) tevens een bakkerij;
 - c. ter plaatse van de nadere aanduiding B(f) tevens een betonfabriek;
 - d. ter plaatse van de nadere aanduiding B(bs) tevens een benzine servicestation;
 - e. ter plaatse van de nadere aanduiding B(bu) tevens burgerlijke utiliteitsbouw;
 - f. ter plaatse van de nadere aanduiding B(bv) tevens een bouw-machineverhuurbedrijf;
 - g. ter plaatse van de nadere aanduiding B(gb) tevens een garagebedrijf;
 - h. ter plaatse van de nadere aanduiding B(gh) tevens een groothandel;
 - i. ter plaatse van de nadere aanduiding B(mb) tevens metaalbewerking;
 - j. ter plaatse van de nadere aanduiding B(f) tevens een machinefabriek;
 - k. ter plaatse van de nadere aanduiding B(mif) tevens een muziekinstrumentenfabriek;
 - l. ter plaatse van de nadere aanduiding B(op) tevens een opslagplaats;
 - m. ter plaatse van de nadere aanduiding B(pk) tevens post- en koerierdienst;
 - n. ter plaatse van de nadere aanduiding B(t) tevens een textielbedrijf;
 - o. ter plaatse van de nadere aanduiding B(vf) tevens een verf-fabriek;
 - p. ter plaatse van de nadere aanduiding B(vv) tevens een fabriek die overige voedingsmiddelen vervaardigt;
 - q. ter plaatse van de nadere aanduiding B(z) zijn geen gebouwen toegestaan;
 - r. bijbehorende parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen.
2. Onder bedrijven als bedoeld in lid 1, zijn niet begrepen:
 - a. detailhandelsbedrijven;
 - b. bedrijven, die zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, krachtens artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

Bouwvoorschriften

3. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. hoofdgebouwen;
 - b. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- d.
- 4. Voor het bouwen als bedoeld in lid 3, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte c.q. goot- of boeihoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 23 "Hoogteaanduidingen";
 - b. de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 15m² en de hoogte niet meer dan 3 meter.

Nadere eisen

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

Vrijstellingsbevoegdheden

- 6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
 - a. lid 1 teneinde bedrijven toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan algemeen toelaatbaar, indien en voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Lijst van bedrijfstypen;
 - b. lid 1 teneinde bedrijven toe te laten die niet in de Lijst van bedrijfstypen zijn genoemd, indien en voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Lijst van bedrijfstypen.
 - c. Lid 1 onder q voor het realiseren van opslagruimte met een oppervlak van maximaal 150 m² en een bouwhoogte van 4 meter op het perceel Westzijde 390, als dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is.

Wijzigingsbevoegdheid Lijst van bedrijfstypen

- 7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze voorschriften deel uitmakende Lijst van bedrijfstypen te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van bedrijven kan worden gewijzigd, indien en voor zover een wijziging van de milieubelasting van de desbetreffende typen van bedrijven daartoe aanleiding geeft.

Procedure bij vrijstelling/wijziging

- 8. Bij het verlenen van vrijstelling of wijziging van het bestemmingsplan als bedoeld in de leden 6 en 7 wordt de procedure gevolgd die is opgenomen in artikel 26 "Algemene procedurevoorschriften".

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

2. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op of in de als archeologisch waardevol gebied bestemde gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de voorschriften bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen.
 - a. het ontgronden, afgraven en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
 - b. het graven van watergangen en waterpartijen;
 - c. het aanleggen van drainage;
 - d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur;
 - e. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 (landelijk gebied) / 50 (stedelijk gebied) cm, behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijk historische vindplaatsen wordt uitgevoerd.
3. Het in het voorgaande vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden die het uitvoeren van de volgende:
 - a. werken en werkzaamheden die het normale onderhoud of het normale agrarisch grondgebruik betreffen;
 - b. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt.
4. De vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar de werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht, vaststaat dat geen onevenredige afbreuk aan de archeologische waarden wordt gedaan, dan wel dat afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden of de eventuele bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

5. Voor zover de in het eerste lid bedoelde gronden, mede zijn bestemd voor:
 - a. Woondoeleinden (W);
 - b. Woon- en Detailhandeldoeleinden (WD);
 - c. Tuinen (T);
 - d. Erven (E);
 - e. Garages en Bergplaatsen (G);
 - f. Gemengde Doeleinden (GD);
 - g. Horecadoeleinden (H);
 - h. Maatschappelijke doeleinden (M);
 - i. Bedrijfsdoeleinden (B);
 - j. Groenvoorzieningen (GR);
 - k. Verkeersdoeleinden (V);
 - l. Verblifsdoeleinden (VD);
 - m. Verblifsdoeleinden- groen (VDg);
 - n. Primair Leidingen.

Artikel 25 Gebruik van gronden en bouwwerken

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming.
2. Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning en het gebruiken van de gronden en bebouwing ten behoeve van seksinrichtingen en prostitutiebedrijven.
3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 indien strikte toepassing van het verbod zou leiden tot beperkingen van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

Procedure bij vrijstelling

4. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 3, wordt de procedure gevolgd die is opgenomen in artikel 26 "Algemene procedurevoorschriften".