

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 verbouwen van een voormalig hulpsecretarie naar woning en het bouwen van twee onder één kapwoningen op de locatie Padlaan 12 te Krommenie

Dossiernummer: O20151401

**OMGEVINGS
VERGUNNING**

Gemeente Zaanstad
horend bij besluit van
B en W Nr. **O20151401**

09 FEB. 2017

INHOUDSOPGAVE

Overzichtskaart plangebied en omgeving	5
Geometrische plaatsbepaling	6
H. 1 Inleiding	7
1.1 Conclusie	
1.2 Omschrijving van het project	
1.3 Ligging en begrenzing van het project	
1.4 Basisgegevens	
H. 2 Bevoegd gezag en procedure.....	7
2.2 Bestemmingsplan	
2.3 Procedure	
2.4 Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo	
H. 3 Procedureel beleid	8
3.1 Raadsbeleid/ Verklaring van geen bedenkingen	
3.2 Beleid college van B&W	
H. 4 Beleidskaders ruimtelijk beleid algemeen onderbouwd	10
4.1 Rijksbeleid	
4.2 Provinciaal beleid	
4.3 Gemeentelijk beleid	
H. 5 Maatschappelijk draagvlak van het project	12
H. 6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	12
6.1 Functie gerelateerd aan omgeving	
6.2 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving	
6.3 Welstandsnota Zaanstad	
6.4 Verkeersontsluiting/-situatie	
6.5 Parkeren	
H. 7 Water	13
H. 8 Milieuaspecten	14
8.1 Gemeentelijk (milieu) beleid	
8.2 Geluid	
8.3 Geur	
8.4 Luchtkwaliteit	
8.5 Natuurbeschermingswet	
8.6 Flora- en faunawet	
8.7 Goede ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten	
H. 9 Monumenten en archeologie	24
H. 10 Grondexploitatie	24
H. 11 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen.....	25
11.1 Provincie	
11.2 Rijk	
11.3 Hoogheemraadschap	
H. 12 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden.....	25

H. 13 Uitvoerbaarheid.....	26
H. 14 Conclusie.....	26
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	27
Bijlage 2: Nieuwe situatie	30

Overzichtskaart plangebied en omgeving



Geometrische plaatsbepaling



H. 1 Inleiding

1.1 Conclusie

Het beoogde project voor het verbouwen van een voormalig politiebureau naar woning, het realiseren van een twee-onder-één-kapwoning en het kappen van drie bomen is een ruimtelijke verantwoorde ontwikkeling, want het project verbetert de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De motivering van dit besluit omvat de ruimtelijke onderbouwing, waarin het project uitgebreid ruimtelijk onderbouwd wordt.

1.2 Omschrijving van het project

In het pand aan de Padlaan 12 te Krommenie was voorheen het hulpsecretarie/ politiebureau gevestigd. Momenteel wordt de villa antikraak bewoond en neemt de verloedering toe. Vanaf 2011 zijn er voor deze locatie verschillende haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd waaronder het terugbrengen van deze karakteristieke laat 19^{de} -eeuwse villa naar zijn oorspronkelijke functie als woning. De locatie betrof gemeentelijk eigendom waarvoor de wens is vervuld om dit te verkopen aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemer wenst zich graag weer in Krommenie te vestigen en zal in dit pand gaan wonen. Het uiterlijk aanzien van het pand verandert niet; kozijnen worden vervangen, er wordt na-geïsoleerd, de fundering wordt hersteld en de indeling gewijzigd. Aan de buitenzijde komt slechts de vluchtrap te vervallen en worden er enkele sierhekken ten behoeve van buitenruimten geplaatst. Met de transformatie van het gebouw wordt er weer invulling gegeven aan het karakteristieke pand en komt dit ten goede aan de ruimtelijke uitstraling van het perceel.

Ten zuiden van het gebouw staan drie bomen. Deze bomen ontnemen zon- en daglicht en initiatiefnemer heeft daarom verzocht om de bomen te kappen. De berging aan de achterzijde wordt gesloopt.

Verder wenst initiatiefnemer op het perceel een bouwvolume toe te voegen, waarin een twee-onder-één-kapwoning wordt gerealiseerd. Dit bouwvolume heeft een goothoogte van 6.30 meter en een maximale bouwhoogte van respectievelijk 9.25 meter en 10.30 meter dat even lager ligt dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw. Hierdoor sluit de nieuwbouw goed aan op de massa van het bestaande gebouw en blijft daar toch enigszins ondergeschikt aan waardoor dit tezamen met de omgeving een natuurlijk geheel vormt. De bestaande garageboxen worden hiervoor gesloopt.

1.3 Ligging en begrenzing van het project

Het plangebied is gelegen op het adres Padlaan 12 in Krommenie. De Padlaan ligt aan de oorspronkelijke as in de dorpskern van Krommenie en maakt onderdeel uit van lintstructuur van Zaanstad.

Langs dit lint liggen afwisselend vrijstaande huizen, kleine bedrijven en winkels. De bebouwing is kleinschalig en individueel.

Op korte loopafstand wordt de Padlaan doorkruist door de Zuiderhoofdstraat, een sfeervolle winkelstraat met vele voorzieningen. Op fiets- of loopafstand is het NS-station Krommenie-Assendelft. Ook met de auto is er een goede verbinding met de rijksweg A8 richting Amsterdam en andere grote steden.

1.4 Basisgegevens

Locatie: Padlaan 12
Krommenie

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 is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan "Krommenie" geldt en heeft hierin de bestemming 'Maatschappelijk'.

Het project is hiermee in strijd omdat wonen binnen de bestemming 'Maatschappelijk' niet is toegestaan. Naast het feit dat er sprake is van strijdig gebruik, wordt de twee-onder-één-kapwoning buiten een bouwvlak gebouwd, hetgeen ook strijdigheid met het bestemmingsplan oplevert.

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 categorie 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 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 met terugwerkende kracht in werking getreden op 24 januari 2014 (geregistreerd onder nummer 2014/9982), heeft de raad haar beleid inzake het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen vastgesteld (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.

Ten behoeve van onderhavig project heeft de gemeente het gehele perceel aan de Padlaan 12 verkocht en het de daarop aanwezig bebouwing. Op een onbebouwd stuk grond wordt een twee-onder-één-kapwoning gerealiseerd en het voormalige hulpsecretarie/ politiebureau wordt verbouwd tot woning. In casu is er dus grond met een omschreven doel van de gemeente afgenomen dat nog niet aan de planologische regeling is aangepast. Dit deel van het verzoek valt onder categorie 1 sub c en hiervoor is geen verklaring van geen bedenkingen vereist.

Tevens is er een gebouw met een nader omschreven doel verkocht dat nog niet aan de planologische regeling is aangepast.

Dit deel van het verzoek valt niet onder 1 c maar onder categorie 3. Voor dit deel van het verzoek is ook geen verklaring van geen bedenkingen vereist, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvraag, dat de aanvraag politiek gevoelig is. Gelet op het voorgaande is voor het gehele project geen verklaring van geen bedenkingen van de raad 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 een project ten behoeve van woningbouw. Het gevraagde is overigens niet in strijd met gemeentelijk beleid en andere belangen verzetten zich niet tegen het project.

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.

Ladder van duurzame verstedelijking (Bro, artikel 3.1.6).

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De ladder is kaderstellend voor juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de centrale overheden, zoals bestemmingsplannen en projectafwijkingbesluiten. Voor deze plannen moet de treden van de ladder worden doorlopen.

Het doel van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Onderhavig project ligt in stedelijk gebied en voorziet in een zeer efficiënte benutting van ruimte daarbinnen. De toevoeging van bebouwing vindt plaats binnen een open ruimte in stedelijk gebied en er is verder geen sprake van aantasting van het landelijk gebied.

Zaanstad heeft binnen de Stadsregio (SRA) een huisvestingstaak en bouwopdracht. Op dit moment is er binnen de gemeente Zaanstad grote behoefte om aan de gewenste gemiddelde bouwproductie van gemiddeld 600 woningen per jaar invulling te geven. De crisis heeft gezorgd voor een aanzienlijke stagnatie van deze productiebehoefte. Bij het voorzien in de woningbouwbehoefte wordt uitdrukkelijk voor de lijn intensiveren en transformeren gekozen om omliggende landschappelijk waarden zo veel mogelijk te ontzien. Het gaat hierbij om het bouwen van eengezinswoningen. Het bouwen van deze eengezinswoningen in bestaand stedelijk gebied sluit aan bij dit beleidsuitgangspunt.

4.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten stellen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het hele grondgebied van de provincie één of meer structuurvisies vast. Bij de Structuurvisie hoort een Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), die de regels stelt waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en (tijdelijke) omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Het is aan gemeenten om hun ruimtelijke plannen in overeenstemming te brengen met de PRV.

In tegenstelling tot de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is de verordening bindend. De PRV is één van de instrumenten waarmee de provincie uitwerking geeft aan haar ruimtelijk beleid. Een aantal onderwerpen uit de PRV krijgt nadere uitwerking door middel van een regeling en/of handreiking. De PRV wordt regelmatig aangepast naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid. Provinciale Staten hebben op 28 september 2015 de Provinciale Ruimtelijke Verordening gewijzigd. Op 15 januari 2016 zijn deze wijzigingen in werking getreden.

Toetsing

In de PRV wordt het gebied waarin het onderhavige project is gelegen aangewezen als 'Bestaand bebouwd gebied'. Volgens artikel 13 van de PRV wordt als bestaand bebouwd gebied aangewezen de bestaande of de bij een geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing. Volgens artikel 13 van de PRV kan een bestemmingsplan niet voorzien in de ontwikkeling van nieuwe woningbouw in het landelijk gebied.

Het perceel aan de Padlaan 12 is niet gelegen binnen landelijk gebied en daarom is de afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van woningbouw niet in strijd met het provinciale beleid, zoals dat is verwoord 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 Zaanse' vastgesteld die op 10 oktober 2012 in werking is getreden.

In de ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaanse' is het gebied rond de onderhavige locatie aangeduid als "Dorp". Hierover wordt het volgende gezegd:

Het profiel 'dorp' beschrijft de dorpslinten en de directe bebouwing rond deze linten. De dorpslinten zijn belangrijke identiteitsdragers voor Zaanstad. Zij dragen bij tot het historische besef van de stad en de wens om de dorpen dorps te houden. Dit profiel ligt onder andere in de kernen van de oude linten.

Het profiel 'Dorp' is in een aantal opzichten gelijk aan het profiel van de linten, maar dynamischer en met een iets hogere dichtheid van zo'n 30-50 woningen per hectare. De dorpen en de linten vormen een ruimtelijke eenheid, maar zijn ondanks de verwevenheid nog duidelijk afzonderlijk herkenbaar.

De aan deze functie grenzende buurten vallen binnen de functie 'tuinstedelijk' maar liggen onder de invloedssfeer van de linten en maken in feit deel uit van dit profiel.

Het profiel "Dorp" vormt de wijk- en buurtcentra voor de dorpen waar binnen ze liggen. Bij een eventuele transitie vormt de maat van het bestaande gebouw en zijn karakter het uitgangspunt.

Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding omdat bij het project als uitgangspunt de maatvoering van de bestaande bebouwing is genomen en het project past binnen het bebouwingsbeeld van de bestaande bebouwing.

H.5 Maatschappelijk draagvlak van het project

Naar aanleiding van de publicatie van de aanvraag om omgevingsvergunning is er een reactie bij de gemeente binnengekomen.

Deze reactie is afkomstig van een bewoner van het pand dat tegenover Padlaan 12 is gesitueerd. Deze is blij met de ontwikkeling, mits de verbouwing met respect voor het pand wordt uitgevoerd.

Wel vindt hij het jammer dat door de bouw van de twee-onder-één-kapwoning de huidige tuin gedeeltelijk komt te vervallen. Wij merken hierover het volgende op. Met deze ontwikkeling wordt de verbouwing van het pand inderdaad met respect uitgevoerd. Het bestaande pand wordt in ere hersteld. De nieuwe bebouwing op het erf is echter noodzakelijk om de totale ontwikkeling, met herstel van het bestaande pand financieel haalbaar te maken. Daarbij constateren we dat de nieuwe bebouwing op het erf relatief weinig ruimtelijke impact heeft op de omgeving. (zie hierna stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten H6).

De nieuwe bebouwing met woonfunctie is goed inpasbaar in de woonomgeving. Mede doordat het parkeren op eigen terrein plaatsvindt wordt er ook geen extra belasting op de omgeving verwacht.

Door initiatiefnemer is aangegeven dat de directe burens van de percelen, nummer 10 en 14 blij zijn met de ontwikkeling.

H.6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

6.1 functie gerelateerd aan omgeving

Het project is gelegen aan de Padlaan. De Padlaan ligt aan de oorspronkelijke as in de dorpskern van Krommenie en maakt deel uit van de lintstructuur van Zaanstad. Langs dit lint liggen afwisselend vrijstaande huizen, kleine bedrijven en winkels en de bebouwing is kleinschalig en individueel.

Het stedenbouwkundige beleid voor het centrum en dit deel van Krommenie is gericht op het versterken en verbeteren van het karakter van het lint en het behoud van de structuur met paden. Vooral de samenhang tussen de bebouwing en de structuur met het lint, de paden en de vaart is van bijzondere waarde. De nadruk ligt daarbij op het karakter, de maat en de schaal van de gebouwen in samenhang met de structuur.

Behoud van de afwisseling is daarbij gewenst. De diversiteit is te vinden in verschillende goothoogten en gevelindelingen en de architectuur uit verschillende tijdperken.

Het is in deze van belang om bij planvorming sloop van beeldbepalende en technisch goede bebouwing zoveel mogelijk te vermijden.

6.2 bouwmassa gerelateerd aan omgeving

Het onderhavige project past binnen de hiervoor genoemde stedenbouwkundige uitgangspunten.

Onder andere gezien het feit dat er geen sprake is van aantasting van de verschijningsvorm van het beeldbepalende pand aan de Padlaan nummer 12, is dit onderdeel van het project in stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar.

Er is sprake van een toevoeging van een bouwvolume, waarin één twee-onder-één-kap woning wordt gerealiseerd. Dit bouwplan heeft een gothoogte van 6.30 meter en een maximale bouwhoogte van respectievelijk 9.25 meter en 10.30 meter.

Deze maten passen bij de goot- en bouwhoogte van de omliggende woningen, die een gothoogte van 6 meter en een bouwhoogte tot 10 meter hebben. Daarnaast past deze maatvoering binnen de bebouwingshoogten die in het bestemmingsplan worden aangegeven.

De voorgevel van dit nieuwe bouwvolume is asymmetrisch vormgegeven en ondergeschikt aan de bestaande karakteristieke bebouwing.

Deze diversiteit in de gevels sluit goed aan bij de gehele Padlaan, dat een diversiteit in gevels kent.

De Padlaan bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen en het onderhavige initiatief past daarom binnen dit straatbeeld.

Geconcludeerd kan worden dat het gehele project functioneel en ruimtelijk gezien een vanzelfsprekende aanvulling op de bestaande bebouwing en woningen op deze specifieke plek en in de gehele Padlaan vormt.

6.3 Welstandsnota Zaanstad

De Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Zaanstad, heeft op 23 mei 2016 op grond van de

gebiedsgerichte criteria 'Gewogen bijzonder, Zaanlint een positief advies afgegeven over het bouwplan. De welstandscommissie is van mening dat het verbouwplan van het voormalige politiebureau en het nieuwbouwplan van de twee-onder-één-kapwoning naast dit voormalige politiebureau voldoen aan genoemd beleid en redelijke eisen van welstand. De commissie vindt herbestemming van de bestaande

karacteristieke villa uit de late 19^{de} eeuw een lovenswaardig initiatief waar ze waardering voor heeft. In de naastgelegen tuin worden twee-onder-één-kapwoning van twee bouwlagen met kap toegevoegd. Gekozen is voor een historiserende stijl met de uitstraling van 19de -eeuwse herenhuizen passend in de omgeving.

6.4 Verkeersontsluiting/-situatie

Zowel de vrijstaande woning als de twee-onder-één-kapwoning beschikken over een eigen uitrit. In de APV is voor uitritten een regeling opgenomen, die is gericht op verschillende aspecten zoals:

- behoud van de bruikbaarheid van de weg;
- behoud van verkeersveiligheid;
- bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Al deze aspecten worden bij de besluitvorming omtrent het verlenen van de uitritvergunning betrokken en pas als blijkt dat er geen sprake is van strijdigheid hiermee, zal de uitritvergunning worden verleend.

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 bouwplan voldoet aan de voorschriften van artikel 2.5.30 lid 1 in samenhang met het beleid vastgesteld in de 'Parkeernota'.

Voor deze drie 'dure woningen' in het gebied 'matig stedelijke zone B' geldt een parkeereis van 1,6 parkeerplaatsen per woning. In casu geldt een parkeereis van afgerond 5 parkeerplaatsen. Aangezien geen gezamenlijke parkeerplaats wordt aangelegd, dient iedere woning afzonderlijk te voldoen aan de parkeereis van 1,6 dus afgerond 2 parkeerplaatsen per woning, dus in totaal 6 parkeerplaatsen. Er worden bij elke woning twee parkeerplaatsen gerealiseerd, dus met in totaal 6 parkeerplaatsen wordt er voldaan aan de parkeereis (De verschillende parkeerplaatsen zijn aangeduid op tekening nummer BA-02).

Omdat de aanvraag is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de 'Nota ruimte voor parkeren' op 9 augustus 2016, blijft, op basis van het in deze nota genoemde overgangsrecht, de 'Parkeernota' uit 2013 van toepassing.

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 (vernating 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.

Nabij de bouwlocatie ligt geen dijk of waterkering en geen sloten. De verhardingstoename is minimaal en onder de norm waarvoor een watervergunning noodzakelijk is. De verbouw en nieuwbouw beïnvloedt de waterhuishouding dus niet.

H.8 Milieuaspecten

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.

De volgende aspecten worden in de beoordeling van het project betrokken: de milieuplanologische inpasbaarheid van het project, geluid- en geurhinder, externe veiligheid, luchtkwaliteit, natuurbescherming, flora- en fauna, blootstelling aan elektromagnetische veldsterkte, opslag en aanbidding van huishoudelijk afval, lichthinder, duurzaamheid en klimaat, milieuklachten, de milieueffectrapportage (MER) verplichting en het gemeentelijke milieubeleid.

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

- externe veiligheid; het project ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicobron;
- natuur; het project ligt op meer dan 700 meter van het Natura 2000 gebied 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 zo groot is dat er geen nadelige invloed op de flora en fauna van het Natura 2000 gebied kan ontstaan;
- 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;
- lichthinder; er komt geen lichthinder op de projectlocatie voor en/of het project zal geen lichthinder veroorzaken;
- duurzaamheid en klimaat; hoewel ieder project geschikt is voor het treffen van duurzaamheidsmaatregelen, kunnen deze niet worden geëist;
- milieuklachten; er zijn bij de gemeente 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 inpassing van het project is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Deze handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk is uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). De handreiking geeft richtafstanden voor de ruimte die moet worden aangehouden tussen bedrijven en gevoelige bestemmingen van derden. Deze richtafstand is afhankelijk van de omgeving waarin de woningen zich bevinden. In het algemeen geldt dat de richtafstand tot een gevoelige bestemming in een 'rustige woonomgeving' groter moet zijn dan de richtafstand tot een gevoelige bestemming in 'gemengd gebied'. Op deze handreiking is de Staat van Bedrijfsactiviteiten met functiemenging uit het bestemmingsplan Krommenie gebaseerd.

De omgeving van de projectlocatie kan gelet op het feit dat bedrijven en woningen naast elkaar voorkomen worden getypeerd als een gebied met functiemenging.

Voor een dergelijk gebied mogen de richtafstanden uit de handreiking van de VNG met één afstandsstap worden verlaagd.

De afstand tussen de milieurelevante bestemmingen 'Centrum', 'Gemengd' en 'Bedrijf' in de omgeving van de planlocatie en de te realiseren woningen bedraagt ten minste 40 meter. De afstand tussen de milieurelevante bestemmingen en thans in de omgeving gelegen bestaande woningen is echter al kleiner dan deze 40 meter. In die zin is het project zonder meer ruimtelijk inpasbaar in de omgeving. Bovendien is de afstand van 40 meter ruimschoots voldoende om aan de richtafstanden tot bedrijven conform de handreiking te kunnen voldoen, mede gelet op de ligging in gemengd gebied.

Conclusie

Het project is gelet op de afstanden van de te realiseren woningen tot in de directe omgeving gelegen bedrijven planologische inpasbaar. Door de realisatie van de woningen worden de afstanden tussen woningen en bedrijven in de omgeving niet verkleind.

Geluid

Omdat binnen het project geluidgevoelige objecten betrokken zijn die binnen een geluidszone van een weg liggen is op dit het project de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing.

De projectlocatie is gelegen binnen de stedelijke geluidzone van 200 meter van de Padlaan te Krommenie. In verband hiermee dienen de woningen op de planlocatie getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. De projectlocatie is niet gelegen binnen de geluidzone van een spoorweg of industrieterrein.

De geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai is berekend met het programma Geomilieu 2.62. Als input voor het wegverkeerslawaai is het Zaanse verkeersmodel prognose 2023 gebruikt (ProZa 4.3.1). In de onderstaande figuur 1 zijn de beoordelingspunten weergegeven en in tabel 1 zijn de berekende geluidbelastingen op de gevels van de woning(en) als gevolg van de Padlaan opgenomen, inclusief wettelijke aftrek ex artikel 110g Wgh. Deze aftrek bedraagt voor 50 km wegen 5 dB.

Figuur 1: Beoordelingspunten bij de woningen voor het wegverkeerslawaai



Tabel 1: Berekende geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï (in dB) t.g.v. de Padlaan op de beoordelingspunten van de woningen, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh

Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	L _{den}
01_A	Padlaan 12 noordgevel	1,50	62,0	58,6	53,9	63,0
01_B	Padlaan 12 noordgevel	5,00	61,0	57,6	52,9	62,0
02_A	Padlaan 12 zuidgevel	1,50	38,3	34,9	30,1	39,2
02_B	Padlaan 12 zuidgevel	5,00	40,2	36,8	32,1	41,2
03_A	Padlaan 12a/b noordgevel	1,50	60,2	56,8	52,1	61,2
03_B	Padlaan 12a/b noordgevel	5,00	59,8	56,4	51,7	60,8
04_A	Padlaan 12a/b zuidgevel	1,50	34,8	31,4	26,7	35,8
04_B	Padlaan 12a/b zuidgevel	5,00	36,5	33,1	28,4	37,5

Uit de berekening blijkt dat:

- de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï van de Padlaan op de gevel van de woning aan de Padlaan 12 ten hoogste 63 dB bedraagt en de geluidbelasting op de gevels van de woningen aan de Padlaan 12A en 12B ten hoogste 61 dB bedraagt;
- niet voldaan wordt aan de voorkeurswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï;
- de ten hoogste toelaatbare grenswaarde van 63 dB(A) voor nog niet geprojecteerde woningen in stedelijk gebied niet wordt overschreden;
- voor de woning aan de Padlaan 12 (huidige politiebureau) een hogere waarde van 63 dB moet worden vastgesteld en voor de beide woningen gelegen aan de Padlaan 12A en 12B (te realiseren twee onder-één-kap woning) een hogere waarde van 61 dB moet worden vastgesteld. Hierbij moet aan de Beleidslijn hogere waarden Zaanstad worden voldaan.
Voorwaarde van deze beleidslijn bij het verlenen van een hogere waarde is dat de woningen een geluidluwe gevel hebben. Hieraan wordt voldaan.

Gecumuleerde geluidbelasting

In tabel 2 zijn de gecumuleerde geluidbelastingen op de gevels van de woningen weergegeven. Omdat er hier sprake is van één bronsoort (wegverkeerslawaaï) en één bron (de Padlaan) is de gecumuleerde geluidbelasting gelijk aan de berekende geluidbelasting exclusief de aftrek ex artikel 110g Wgh.

Tabel 2: Gecumuleerde geluidbelasting als gevolg van de industrieterreinen Westpoort in Zaanadam en HoogTij in Westzaan.

Naam	Omschrijving	Hoogte	L^*_{VL}	L_{CUM}	$L_{VL\ CUM}$
01_A	Padlaan 12 noordgevel	1,50	68,0	68,0	68,0
01_B	Padlaan 12 noordgevel	5,00	67,0	67,0	67,0
02_A	Padlaan 12 zuidgevel	1,50	44,2	44,2	44,2
02_B	Padlaan 12 zuidgevel	5,00	46,2	46,2	46,2
03_A	Padlaan 12a/b noordgevel	1,50	66,2	66,2	66,2
03_B	Padlaan 12a/b noordgevel	5,00	65,8	65,8	65,8
04_A	Padlaan 12a/b zuidgevel	1,50	40,8	40,8	40,8
04_B	Padlaan 12a/b zuidgevel	5,00	42,5	42,5	42,5

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 onaantvaardbare geluidsbelastingen. Het bevoegd gezag moet definiëren wanneer er sprake is van een onaantvaardbare geluidbelasting. De gemeente Zaanstad hanteert, dat er sprake is van een onaantvaardbare 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.

Wanneer het onderzoek plaatsvindt op grond van de Wet geluidhinder en de bronsoort het wegverkeer betreft, moet bovendien worden bedacht dat in de bijdrage van de wegverkeersbron aan het cumulatieve niveau geen rekening is gehouden met de aftrek op grond van artikel 110g Wgh. In het geval van een onderzoek aan een wegverkeersbron op grond van de Wgh ligt vergelijking met de normering voor wegverkeer, 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, bij de maximaal toegestane hogere waarde als gevolg van het wegverkeerslawaaï voor nieuwe woningen de correctie van 5 dB voor 50 km wegen in stedelijk gebied niet toegepast. Zonder correctie bedraagt de maximaal toegestane hogere waarde als gevolg van het wegverkeerslawaaï voor nog niet geprojecteerde woningen in stedelijk gebied 68 dB. Er is in dit geval nog sprake van een aanvaardbare geluidbelasting, indien de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaaï niet hoger is dan 71 dB. De hoogst berekende cumulatieve geluidbelasting op de zuidgevels van de woningen bedraagt 68 dB(A). Er is derhalve nog sprake van een aanvaardbare geluidbelasting en een voldoende woon- en leefklimaat.

Bouwbesluit

Voor het bestaande pand aan de Padlaan 12 betreft het de verbouw van een maatschappelijke functie (voormalig politiebureau met voornamelijk kantoorruimten) tot een woning. Voor het verbouwen van een pand is in het Bouwbesluit 2012 als eis opgenomen dat voldaan moet worden aan het rechteks verkregen niveau. Omdat voor kantoorfuncties in het Bouwbesluit - ook in het verleden - geen eisen werden gesteld

aan de binnenwaarde kunnen deze, volgens het Bouwbesluit 2012, ook niet worden gesteld aan de binnenwaarde voor de toekomstige woning.

Conclusie geluidonderzoek

Voor het verbouwen van het voormalige politiebureau tot woning aan de Padlaan 12 te Krommenie dient een hogere waarde te worden vastgesteld vanwege wegverkeerslawaaï van 63 dB.

Voor de bouw van de twee-onder-één-kapwoning aan de Padlaan 12 A en B te Krommenie dient een hogere waarde te worden vastgesteld vanwege verkeerslawaaï van 61 dB.

Er is met betrekking tot de gecumuleerde geluidbelasting nog sprake van een aanvaardbare situatie en een voldoende woon- en leefklimaat.

Geur

In deze paragraaf wordt het aspect geur ter plaatse van de ontwikkeling getoetst aan het Zaanse geurbeleid 2016, dat op 14 juli 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het beleid is te vinden op de website van de gemeente Zaanstad www.zaanstad.nl en op de algemene website van de overheid:

http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/historie/Zaanstad/411607/411607_1.html

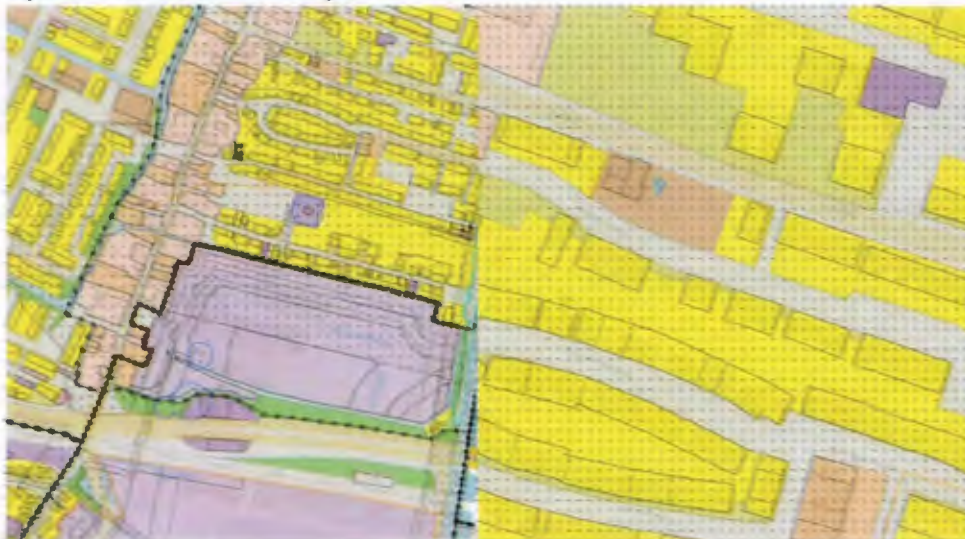
In deze paragraaf gaan we in op de volgende aspecten:

1. Wat wordt er mogelijk gemaakt? Anders gezegd: zijn er geurgevoelige objecten voorzien? Zijn deze geurgevoelige objecten standaard, minder of minst geurgevoelige objecten?
2. Zijn er bedrijven die geur veroorzaken ter plaatse van de ontwikkeling of het plangebied?
3. Is de geurbelasting aanvaardbaar? Anders gezegd: welke streefqualiteit geldt er voor de betrokken (standaard, minder, minst) geurgevoelige objecten?
4. Als we alles in ogenschouw nemen is er dan sprake van een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat? Hierbij toetsen we de geurbelasting ter plaatse van de geurgevoelige objecten.

1. Wat wordt er mogelijk gemaakt en zijn dat geurgevoelige objecten?

Voorliggend bouwplan is gesitueerd op een locatie waarvoor medio 2013 de bestemming door vaststelling van bestemmingsplan 'Krommenie' is gewijzigd van 'Woondoeleinden (met subfuncties)' naar de bestemming 'Maatschappelijk'. Dit bouwplan betreft nu opnieuw de wijziging van een maatschappelijke functie naar een woonfunctie. Het bouwplan betreft de functiewijziging van een voormalig woonhuis dat jarenlang is gebruikt als wijksteunpunt en politiepост en nu zijn oorspronkelijke woonfunctie weer terugkrijgt. Naast het bestaande pand betreft het bouwplan tevens het realiseren van twee nieuwe woningen (twee onder één kap) op het zij-erf. Het huidige bestemmingsplan staat geen woningen toe op het zij-erf (zie uitsnede).

Figuur: uitsnede bestemmingsplan



De ontwikkeling betreft dus het transformeren van een maatschappelijke bestemming naar een woonhuis en het bouwen van 2 woningen. Deze 3 woningen worden beschouwd als standaard geurgevoelige objecten. Voor deze woningen streeft de gemeente naar een streefkwaliteit voor de geurbelasting. Onder punt 3 wordt verder ingegaan op de hoogte van de streefkwaliteit.

2. Zijn er bedrijven die geurhinder veroorzaken in of nabij deze ontwikkeling?

Aan de hand van de richtafstanden voor geur uit de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering, milieuvorschriften¹, geuronderzoek en evt. geurklachten is bepaald welke bedrijven geurhinder kunnen veroorzaken ter plaatse van deze ontwikkeling.

De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in onderstaande tabel en worden hierna toegelicht.

Tabel: onderzochte bedrijven.

Bedrijf	SBI code (2008)	Locatie	Afstand tot locatie	Richtafstand geur (gemengd gebied)	Klachten bekend	Geurrapport aanwezig	Relevantie voor de ontwikkeling
Forbo Flooring BV	n.v.t.	Industrieweg 12	560	Niet bekend	Ja	Ja	Ja

Voor het bedrijfsproces van Forbo is geen richtafstand voor geur opgenomen in de VNG-Handreiking Uit het geurrapport 'Geuronderzoek bij Forbo Linoleum bv te Assendelft' dat in 2004 in opdracht van gemeente is opgesteld (uitgevoerd door Buro Blauw, d.d.16 november 2004, BL2004.2532.01) blijkt echter dat het bedrijf relevante geurhinder veroorzaakt. Onder punt 4 wordt hier nader op ingegaan.

3. Streefkwaliteit voor geurbelasting voor deze ontwikkeling

Voor de woningen in deze ontwikkeling streeft de gemeente naar een streefkwaliteit voor geurbelasting. De streefkwaliteit wordt uitgedrukt in een hedonische waarde voor de geurbelasting. Met het begrip hedonische waarde wordt de onaangenaamheid van de geur gerelateerd aan de geurconcentratie. De hedonische waarde $H=-1$ staat voor een licht onaangename geur en de hedonische waarde $H=-2$ staat voor een onaangename geur. Omdat de concentratie waarin een geur als onaangenaam wordt ervaren per type geur verschilt, wordt per bedrijf, aan de hand van de overheersende geuruitstoot, bepaald welke geurconcentratie bij welke hedonische waarde behoort. De geurconcentratie wordt in odourunits per m^3 uitgedrukt (OU_E/m^3).

Voor woningen is de streefkwaliteit een concentratie horend bij $H=-1$, bij continue bronnen (98-percentiel) en $2 \times H=-1$ bij discontinue bronnen (99,5-percentiel).

Uitgangspunt van de gemeente Zaanstad is dat bij Forbo Flooring BV de continue bronnen maatgevend zullen zijn. De hedonische waarden kunnen worden weergegeven in geurcontouren.

4. Beschrijving en beoordeling van de geursituatie op de ontwikkellocatie

Forbo Flooring BV

¹ Milieuvorschriften:

- de voorschriften die vastgesteld zijn in het kader van: besluiten over een, al dan niet aangevraagde, vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder e en i van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals deze in het besluit dan wel in de bij het besluit behorende aanvraag zijn opgenomen (dat wil zeggen bij een vergunning voor het oprichten, veranderen of veranderen van de werking of het in werking hebben van een inrichting)
- verklaringen van geen bedenkingen

Voor het bedrijfsproces van Forbo Flooring BV is geen richtafstand voor geur opgenomen in de VNG-Handreiking. Op 3 december 1998, nr. 98-918876 is aan Forbo Flooring BV een vergunning Wet milieubeheer verleend. Van deze vergunning maakte een geurrapport met een contour geen onderdeel uit. Forbo verricht momenteel onderzoek naar de geursituatie in het kader van de voorbereiding van een aanvraag om revisievergunning. Het geurrapport is in voorbereiding maar nog niet beschikbaar. In verband daarmee wordt nu nog gebruik gemaakt van het geurrapport 'Geuronderzoek bij Forbo Linoleum bv te Assendelft' dat in 2004 in opdracht van gemeente is opgesteld (uitgevoerd door Buro Blauw, d.d.16 november 2004, BL2004.2532.01).

Geurconcentraties bij hedonische waarden

Onderdeel van het genoemde geuronderzoek was het vaststellen van de gemiddelde hedonische waarden $H=-1$ en $H=-2$. Bij deze hedonische waarden horen de volgende concentraties:

$H = -1$ bij $2,5 \text{ oue}/\text{m}^3$

$H = -2$ bij $8 \text{ oue}/\text{m}^3$

In de volgende figuur is de contour van de concentratie horend bij de $H=-1$ aangegeven.



Uit de voorbereidingen van het geurrapport ten behoeve van de aanvraag van de revisievergunning is bekend dat deze contour waarschijnlijk dichterbij Forbo komt te liggen. Dit betekent dat de geurbelasting nu hoger wordt weergegeven dan deze in werkelijkheid zal blijken te zijn.

Beoordeling van de geurbelasting

Uit de geurcontour behorende bij het geuronderzoek van november 2004 blijkt dat de geurbelasting vanwege Forbo op de ontwikkellocatie hoger is dan $2,5 \text{ OU}_E/\text{m}^3$. Daarmee wordt niet voldaan aan de geurconcentratie behorend bij de streefkwaliiteit.

De gemeente acht geurgevoelige objecten in gebieden waarin de streefkwaliiteit wordt overschreden mogelijk als er voldoende waarborgen bestaan voor een gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit; een goed woon- en leefklimaat.

Hierna gaan wij in op de randvoorwaarden die daarvoor in het Zaans geurbeleid 2016 zijn geformuleerd.

Geurimmissie is beter dan onaangenaam

In gevallen waarin de H=-2 contour wordt overschreden wordt de geur als onaangenaam ervaren. Conform het Zaans geurbeleid 2016 mogen er daarom in beginsel géén nieuwe standaard geurgevoelige objecten (zoals woningen) en minder gevoelige objecten (zoals een kantoor) worden geprojecteerd in een gebied gelegen binnen een geurcontour die een hedonische waarde van H=-2 overschrijdt.

Op basis van de genoemde aanwezige informatie is duidelijk dat ter plaatse van de ontwikkeling de geurbelasting lager is dan de concentratie horend bij de H=-2. Ter plaatse van de ontwikkeling van de woningen wordt dan ook voldaan aan het criterium dat de geurhinder beter is dan onaangenaam.

Cumulatie voldoet aan de randvoorwaarde

Om ontoelaatbare cumulatie te voorkomen is in het geurbeleid opgenomen dat standaard geurgevoelige objecten niet binnen meer dan drie H=-1 contouren mogen staan. Staan standaard geurgevoelige objecten binnen meer dan drie H=-1 contouren dan is de geurimmissie ontoelaatbaar omdat in dat geval deze veelvuldig geurbelast zullen zijn door verschillende bedrijven. Uit het onderzoek blijkt dat de standaard geurgevoelige objecten binnen de H=-1 contouren van Forbo liggen. Er wordt daarmee voldaan aan de randvoorwaarde dat de locatie niet binnen meer dan 3 x H=-1 –contouren mag liggen. Ter plaatse van de ontwikkeling is geen sprake van een ontoelaatbare cumulatie

Geurbelasting op minst geurgevoelige objecten (type 3)

Het Zaans geurbeleid 2016 geeft aan welke geurbelasting op een minst geurgevoelig object aanvaardbaar is. Het betreffen hier standaard geurgevoelige objecten. Deze randvoorwaarde is daarom niet op deze ontwikkeling van toepassing.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

De volgende aspecten zijn van belang bij de afweging of sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In de vergunning van 3 december 1998, nr. 98-918876 zijn geen maatregelen vastgelegd om de geuremissie verder te reduceren. Forbo verricht echter momenteel onderzoek naar de geursituatie ten behoeve van de aanvraag van een revisievergunning. In het vergunningsverleningstraject zal nagegaan worden in hoeverre maatregelen op basis van de best bestaande technieken mogelijk en nodig zijn.

In de directe omgeving van de locatie bevinden zich met name bestemmingen wonen en op de nabijgelegen Zuiderhoofdstraat "gemengde doeleinden" en "centrum". Tussen de Forbo Flooring BV en de ontwikkeling liggen op een afstand van ca. 300 meter vanaf de Forbo Flooring BV reeds woningen. De ontwikkellocatie ligt in bestaand stedelijk gebied. Er wordt belang aan gehecht dat het stedelijk gebied als zodanig goed blijft functioneren.

Zowel de huidige maatschappelijke bestemming als de voormalige woonbestemming laat geurgevoelige objecten toe. Volgens de huidige bestemming is het mogelijk hier b.v. zorgwoningen of een bejaardenhuis te realiseren, welke onder de hoogste categorie (standaard geurgevoelig, type 1) geschaard worden volgens het geurbeleid. In planologisch opzicht betekent de wijziging van de maatschappelijke functie naar een woonfunctie dus geen toevoeging van nieuwe geurgevoelige functie. Woningen worden namelijk volgens het beleid onder object type 1 geschaard. Gezien bovenstaande is de afwijking beperkt van de reeds toegestane situatie.

Op de locatie is sprake van twee typen ontwikkelingen. De ontwikkeling waarbij het bestaande gebouw wordt gewijzigd in een woonfunctie is minder zwaarwegend omdat hier al functies mogelijk waren die standaard geurgevoelig zijn. Het aantal toegevoegde blootgestelden blijft gelijk. Met dit bouwplan treedt er geen verandering op in het karakter van de geurgevoeligheid van de functie en neemt het aantal blootgestelden niet toe. Gelet hierop en gelet op de ligging in bestaand bebouwd gebied menen wij dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en achten wij de aanwezige geurbelasting aanvaardbaar.

Bij de nieuwe woningen op het huidige onbebouwde deel van de locatie is sprake van een toevoeging van het aantal blootgestelden. Ofschoon het terreindeel een bestemming "maatschappelijk" heeft zijn hier geen functies mogelijk die al standaard geurgevoelig zijn omdat hiervoor buiten het bouwvlak moet worden gebouwd. Hiermee is dus sprake van een beperkte toename van de blootgestelden. Omdat het hier gaat om het nieuw realiseren van woningen achten wij het toevoegen van de nieuwe twee onder één kap woningen ook aanvaardbaar mits in de nieuwe woningen balansventilatie met geurfilters wordt toegepast. Door toepassen van een balansventilatie met filters in de nieuwe woningen zal voldaan kunnen worden aan een goed woon en leefklimaat. Ondanks het feit dat dan buiten de woning geurhinder kan worden ervaren achten wij dat in het kader van de algehele belangenafweging (H14) aanvaardbaar.

Overleg met het geuremitterende bedrijf

Aangezien ter plaatse van de ontwikkeling niet voldaan wordt aan de streefkwiteit heeft de gemeente Zaanstad, conform het geurbeleid 2016, op 10 november de gemeente Zaanstad overleg gevoerd met Forbo Flooring BV over deze ontwikkeling. Forbo Flooring BV heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen deze ontwikkeling, als het geen beperkingen geeft voor de vergunning van de inrichting.

Omdat de ontwikkeling in stedelijk gebied ligt, tussen bestaande woningen, en niet dichtbij Forbo Flooring BV komt dan de bestaande woningen, zal deze ontwikkeling geen beperkingen geven voor de vergunning van de inrichting.

Conclusie

Op de ontwikkellocatie zijn drie woningen voorzien. De afwijking met de huidige bestemming en mogelijkheden is voor de verschillende objecten verschillend. Er is onderzocht of er bedrijven zijn die geurhinder veroorzaken en of je last kunt hebben van de geurhinder.

Daaruit blijkt dat ter plaatse van deze ontwikkeling niet wordt voldaan aan de streefkwiteit voor geurhinder vanwege geurimmissie door het bedrijf Forbo.

Gelet op de geursituatie op de ontwikkellocatie zijn maatregelen ter plaatse van het reeds bestaande gebouw niet noodzakelijk. Bij de nieuwe woningen is noodzakelijk om balansventilatie toe te passen met geurfilters. Ondanks het feit dat dan buiten de woningen geurhinder kan worden ervaren achten wij dat in het kader van de algehele belangenafweging (H14) aanvaardbaar.

Luchtkwaliteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer (Wet Luchtkwaliteit) zijn de normen voor luchtkwaliteit opgenomen. In artikel 5.16 en 5.16a Wet milieubeheer staat hoe het onderwerp luchtkwaliteit bij planvorming in acht genomen dient te worden. Op basis hiervan kunnen projecten worden uitgevoerd indien:

- de grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer niet worden overschreden, of,
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, of,
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, of
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het project betreft de realisatie van een drietal woningen. Het Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdragen' is op het project van toepassing. In bijlage 3a van de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bouwproject valt ruim onder één van deze aangewezen categorieën. Hierdoor vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie

Het project draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Flora en fauna

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

Uit de Natuuratlas Zaanstad (een uitgave van het Zaan natuur en milieucentrum Zaanstad 2012) blijkt dat er ter plaatse, en in de omgeving van de projectlocatie in principe geen beschermde flora en fauna voorkomt. Op grond van de Flora- en faunawet geldt echter ook de algemene zorgplicht. Bij realisatie van het project worden een drietal bomen gekapt. Aan de zorgplicht wordt voldaan zolang er in het broedseizoen geen bomen worden gekapt of vegetatie wordt verwijderd.

Gezien het feit dat de bomen niet beeldbepalend zijn en verder niet potentieel waardevol of anderzijds behoudenswaardig zijn, kunnen deze worden gekapt, zodra de gemeente geen eigenaar meer is van het perceel

Om het effect van het project op de dieren en planten op en in de buurt van de projectlocatie te kunnen beoordelen is door adviesbureau Staro een toetsing aan de Flora- en faunawet uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het plangebied mogelijk wordt gebruikt door algemeen voorkomende soorten amfibieën en grondgebonden zoogdieren die zijn opgenomen in FFtabel 1. Voor de soorten van FFtabel 1 geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet. Het plangebied is op zich geschikt als broed- en foerageergebied voor algemeen voorkomende vogelsoorten. Negatieve effecten voor broedende vogels kunnen worden voorkomen door kap of snoei van bomen en/of struiken buiten het broedseizoen uit te voeren. Verder kent het plangebied geen broedgelegenheid voor huismussen en gierzwaluwen en is een negatief effect op deze soorten uitgesloten. Tot slot is het plangebied en de daaraan grenzende omgeving op zich geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. In de omgeving blijft echter foerageergebied aanwezig en verder kent het plangebied ook geen mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen en zijn negatieve effecten op vleermuizen uitgesloten.

8.7 Bodem

Bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn de volgende onderzoeksrapporten betreffende de bodemgesteldheid ingediend:

- Verkennend bodemonderzoek, Tauw B.V., 16 mei 2013, kenmerk: 1213380
- Verificatie onderzoek, Tauw B.V., 10 juli 2015, kenmerk 1231467
- Verkennend bodemonderzoek, APS, december 2015, R15-B757

Het oppervlak van de onderzochte locatie is 300 m².

Het onderzoek voldoet aan de eisen die krachtens paragraaf 1.2.5 onder e. van hoofdstuk 1 van de bijlage uit het Besluit indieningvereisten en artikel 2.1.5 van de Bouwverordening van de gemeente Zaanstad worden gesteld aan een bodemonderzoek.

Resultaten

De bovengrond is over het algemeen licht verontreinigd met zware metalen en PCB. Lokaal is sprake van een sterke verontreiniging met lood en een matige verontreiniging met koper en lood.

In de ondergrond zijn sterke verontreinigingen met koper, lood aangetroffen. Verder is de ondergrond maximaal licht verontreinigd met zware metalen. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

In het kader van de Woningwet zijn er, wat de bodem betreft, geen belemmeringen voor de afgifte van de Omgevingsvergunning, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Vanaf een 0,5 meter beneden maaiveld is wel een sterke verontreiniging aangetroffen met lood en koper (lokaal ook in de bovengrond). Bij bouwwerkzaamheden dient rekening gehouden te worden dat voor graafwerkzaamheden in deze sterk verontreinigde laag sanerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze werkzaamheden vallen onder het "Besluit uniforme saneringen (BUS) of de regeling klein

grond verzet. Grondverzet in sterk verontreinigde grond moet worden gemeld bij de Gemeente Zaanstad via www.zaanstad.nl (zoekterm grondverzet of BUS).

2. Voor de toekomstige gebruiker van het perceel dient eveneens rekening gehouden te worden met deze sterk verontreinigde laag. In principe is de eerste halve meter licht verontreinigd. Maar bij werkzaamheden in de onderliggende sterk verontreinigde laag kan niet zonder maatregelen gegraven worden.

8.8 Goede ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten

De ruimtelijke inpassing van het project kan als volgt worden beoordeeld. Alle milieuaspecten zijn getoetst aan de normen van de betreffende wetten 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.

H.9 Monumenten en archeologie

In het onderhavige geval is geen sprake van een monument.

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Krommenie" zijn voorwaarden met betrekking tot archeologie opgenomen en valt het project in een gebied met archeologische waarde.

Om deze reden is een archeologisch vooronderzoek op het terrein uitgevoerd (bijlage Honigh, B.D., 2016: 'Inventariserend veldonderzoek middels proefsleuven aan de Padlaan 12 te Krommenie, gemeente Zaanstad').

Tijdens dit onderzoek zijn archeologische resten aangetroffen, die op grond van hun fysieke en inhoudelijke kwaliteit behoudenswaardig zijn bevonden. Het gaat hierbij om een intacte waterkelede uit de 17^e of 18^e eeuw, een sloot met een vondsrijke vulling uit voornamelijk de 18^e eeuw en ophogingslagen uit de 18^e en 19^e eeuw. Deze archeologische resten worden door de geplande nieuwbouwwerkzaamheden ernstig bedreigd. Ook werden op een dieper niveau sporen uit de late middeleeuwen aangetroffen. Deze diep gelegen sporen worden niet bedreigd en kunnen in situ behouden worden.

Er dient een vervolgonderzoek te worden uitgevoerd door middel van een beperkte archeologische opgraving. Hierbij zal de vondsrijke vulling uit het eerder genoemde spoor worden opgegraven omdat deze belangrijke informatie bevat over de voormalige bewoning langs de Padlaan en tevens als representatief vondstassemblage geldt. Dit vervolgonderzoek zal door de gemeente worden uitgevoerd en zal tegelijkertijd met de sanerende maatregelen in het kader van BUS (zie bodemadvies) worden uitgevoerd.

H.10 Grondexploitatie

Een doel van de Wro inclusief de Grondexploitatiewet is dat gemeenten regie en sturing hebben op de ruimtelijke ontwikkelingen in de stad (ook voor gebieden zónder 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^o 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^o Wabo worden genomen, indien kostenverhaal in het kader van de Grondexploitatiewet niet aan de orde is.

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

Wel zal met initiatiefnemer een planschade overeenkomst worden gesloten.

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 de digitale toets in werking. Op de site 'www.de watertoets.nl' wordt zichtbaar of een ruimtelijk plan raakt aan belangen van HHNK (watersysteem, waterkering, persleiding enz.). Indien daartoe aanleiding is, wordt contact opgenomen met het hoogheemraadschap. In het onderhavige geval is dit niet aan de orde.

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.

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 worden voorgeschreven. Voor dit plan is de inspraakprocedure niet van toepassing verklaard. Dit op basis van hetgeen hierin in de inspraakverordening van de gemeente Zaanstad over is bepaald. Wat betreft de inspraak over de totstandkoming van ruimtelijke plannen en vrijstellingsbesluiten wordt in de inspraakverordening opgemerkt dat deze uitputtend geregeld zijn in de op deze beslissing van toepassing verklaarde voorbereidingsprocedure. Gelet op deze voorbereidingsprocedure ligt het niet in de rede in aanvulling hierop te voorzien in een tweede, daaraan voorafgaande inspraakvoorziening.

H.13 Uitvoerbaarheid

Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat de (economische) uitvoerbaarheid van het project op problemen zou stuiten dan wel onmogelijk zou zijn. De inkomsten voortvloeiende uit de verkoop van de nieuw te bouwen twee- onder één kap zijn noodzakelijk om de verbouwing van het bestaande pand te financieren

H.14 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het project voor het verbouwen van een voormalig politiebureau naar woning, het realiseren van een twee-onder-één-kapwoning en het kappen van drie bomen een ruimtelijke verantwoorde ontwikkeling is. Het project voorziet in een duidelijke woningbouwbehoefte, in een wijk waar reeds woningen zijn gesitueerd en verbetert de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Hoewel het project qua geur niet voldoet aan de streefkwaliteit is mede door de interne maatregelen in de nieuw te bouwen woningen, in combinatie met situering in gemengd gebied, met reeds bestaande woningen en voorzieningen (winkelstraat, bereikbaarheid ov auto en fiets) sprake van een goed woon- en leefmilieu. Het gehele project vormt functioneel en ruimtelijk gezien een vanzelfsprekende aanvulling op de bestaande bebouwing en woningen op deze specifieke plek en in de gehele Padlaan. Wat Forbo Flooring betreft is geen sprake van oprukkende woningbouw. Gelet op het voorgaande is dit project een ontwikkeling, waaraan in het kader van de algehele belangenafweging medewerking kan worden verleend. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan

Artikel 13 Maatschappelijk

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen cq. dienstverlening;
 - b. ter plaatse van de aanduiding bg tevens een begraafplaats;
 - c. verenigingsleven;
- met de daarbij behorende;
- d. horeca, maximaal categorie 1, zoals opgenomen in bijlage 2 "Staat van Horeca-activiteiten, ondergeschikt, gerelateerd aan en ten dienste van de bestemming;
 - e. dienstverlening: ondergeschikt, gerelateerd aan en ten dienste van de bestemming;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. (openbare) nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
 - h. verkeersvoorzieningen;
 - i. water;
 - j. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

13.2 Bouwregels

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

13.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan.
- d. indien een bebouwingspercentage is opgenomen mag ten hoogste dat percentage worden bebouwd.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel en het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 5 meter bedragen.

Artikel 27 Waarde - Archeologie 1

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Waar een basisbestemming, aangegeven op de verbeelding, samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

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

- a. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 30 (Waterstaat - Waterkering) (dubbelbestemming);
- b. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 25 Leiding - Gas (dubbelbestemming);
- c. in de derde plaats de bepalingen van artikel 26 Leiding - Hoogspanning (dubbelbestemming);
- d. in de vierde plaats de bepalingen van artikel 27 Waarde - Archeologie 1 (dubbelbestemming);
- e. in de vijfde plaats de bepalingen van artikel 28 Waarde - Archeologie 2 (dubbelbestemming) (dubbelbestemming);
- f. in de zesde plaats bepalingen van artikel 29 Waarde - Archeologie 5 (dubbelbestemming).

27.2 Bouwregels

27.2.1 Vaststelling archeologische waarden

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

27.2.2 Voorwaarden

Indien uit het archeologisch rapport zoals bedoeld onder lid 27.2.1 blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door de werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

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

27.2.3 Uitgezonderde bouwwerkzaamheden

Het onder lid 27.2.1 bepaalde is niet van toepassing in geval van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor:

- a. de bouw van bouwwerken, waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,50 meter onder het maaiveld;
- b. de bouw van een bouwwerk waarvan de totale oppervlakte kleiner is dan 50 m²;
- c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd.

27.3 Nadere eisen

Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen gesteld worden ten aanzien van de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden aangewezen voor Waarde - Archeologie 1, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

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

27.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het tot stand brengen of in exploitatie nemen van boor- en pompputten;
- b. het ontginnen, het bodemverlagen, het afgraven, het egaliseren en het vergraven dieper dan 0,50 meter;
- c. de bodem ophogen hoger dan 0,50 meter;
- d. het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere watergangen;
- e. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- en ander leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- g. het bebossen van gronden of aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplanting;
- h. het rooien van bos of boomgaarden dieper dan 0,50 meter;
- i. het aanleggen, verbreden en (half)verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- j. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem dieper dan 0,50 meter.

27.4.2 Uitzondering

Het in lid 27.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;

d. een oppervlakte hebben die minder dan 50 m² bedraagt.

27.4.3 Vaststelling archeologische waarden

De omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 27.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

27.4.4 Voorwaarden

Aan de omgevingsvergunning kan één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

27.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, te wijzigen, in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door één of meerderde bestemmingsvlakken met dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 van de verbeelding te verwijderen of te verkleinen, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in de bescherming van deze waarden.

Bijlage 2: Nieuwe situatie

