

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 bouwen van 12 woningen op de locatie Zuideinde 45 te Westzaan (Plan Vis).

**OMGEVINGS
VERGUNNING**

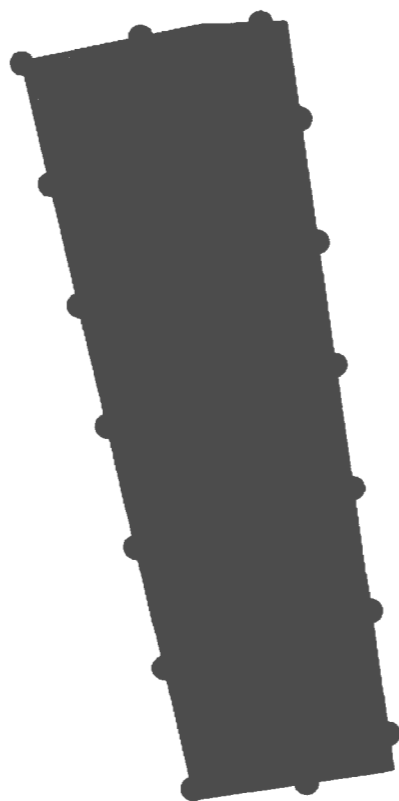
Dossiernummer: O20160070

Gemeente Zaanstad
horend bij besluit van
B en W Nr. *O20160070*
09 OKT. 2017

INHOUDSOPGAVE

Overzichtskaart plangebied en omgeving	4
Geometrische plaatsbepaling	
H. 1 Inleiding	6
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	9
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	13
H. 6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	13
6.1 Functie gerelateerd aan omgeving	
6.2 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving	
6.3 Verkeersontsluiting/-situatie	
6.4 Parkeren	
6.5 Welstandsnota Zaanstad	
H. 7 Water	14
H. 8 Milieuaspecten	15
8.1 Gemeentelijk (milieu) beleid	
8.2 Goede ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten	
8.3 Geluid	
8.4 Luchtkwaliteit	
8.5 Natuurbeschermingswet	
8.6 Flora- en faunawet	
8.7 Bodem	
H. 9 Monumenten en archeologie	21
H. 10 Grondexploitatie	21
H. 11 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	22
11.1 Provincie	
11.2 Rijk	
11.3 Hoogheemraadschap	
H. 12 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden	22
H. 13 Uitvoerbaarheid	23
H. 14 Conclusie	23
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	24

Bijlage 2: Nieuwe situatie	25
Bijlage 3: Geluid	

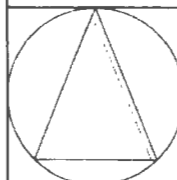


te bouwen 2 blokken met 6 geschakelde woningen

(niet van meten)

Westzaan, 05-04-2017

schaal 1 : 500



Overzichtskaart plangebied en omgeving



Ligging Plangebied in Omgeving

H. 1 Inleiding

1.1 Conclusie

Het beoogde project voor het bouwen van twee blokken van elke zes geschakelde woningen is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling, want het project is niet in strijd met het gemeentelijke en provinciaal beleid voor deze locatie en daarnaast past het binnen de huidige en toekomstige ontwikkelingen voor dit gebied. De motivering van dit besluit omvat deze ruimtelijke onderbouwing, waarin het project uitgebreid ruimtelijk onderbouwd wordt.



1.2 Omschrijving van het project

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van twee blokken van elk zes geschakelde woningen. In totaal worden er dus 12 woningen gerealiseerd, waarvan 4 hoekwoningen en 8 rijtjeswoningen. Achter de twee blokken van elk 6 woningen wordt ten behoeve van deze woningen, 6 dubbele blokken bergingen gerealiseerd met daartussen parkeervakken. Het project is geprojecteerd op het voormalige terrein van kistenfabriek Vis. De bestaande bebouwing op het perceel van de kistenfabriek wordt gesloopt. De woning aan het Zuideinde 51 (naast de ontsluitingsweg van de projectlocatie) blijft ongewijzigd.

1.3 Ligging en begrenzing van het project

Het project is gesitueerd achter de lintbebouwing aan het Zuideinde en wordt aan de achterzijde begrensd door de Dijksloot.

Het Zuideinde maakt deel uit van het lint in Westzaan. Dit lint is één van de karakteristieke historische dorpslinten in Zaanstad. In de basis is een lint een lange weg door de weilanden met aan weerszijden een smalle bebouwde strook. Kenmerkend is de afwisseling in het zicht vanaf het lint naar het achterliggende landschap, welke wordt bepaald door plaats en maat van de gebouwen. Het karakter is daarmee vooral afhankelijk van de plaatsing van huizen, boerderijen en bedrijven op grote kavels. Van belang daarbij is ook de aanwezigheid en ligging van schuren, schuttingen, garages, heggen en bomen. Het dorpslint is een ruimtelijke compositie met overal dezelfde elementen, maar steeds een ander effect. De verhoudingen tussen weg, gebouwen en weiland leveren steeds een ander beeld op. De verschillende delen van het dorpslint hebben hierdoor een eigen karakter met eigen kenmerken. Kenmerkend voor het dorpslint is de grote diversiteit in bebouwing, die bepaald wordt door differentiatie in onder andere kapvorm, kaprichting, goot- en nokhoogte en plek op de kavel. Deze diversiteit in (voornamelijk kleinschalige) bebouwing en bijbehorend gedifferentieerd beeld van het profiel (de ruimte van gevel tot gevel, zowel openbaar gebied als voortuinen) wordt als een te

behouden ruimtelijke kwaliteit benoemd. Hoewel de nadruk ligt op woningen is er een functionele mix met (agrarische) bedrijven.

1.4 Basisgegevens

Gegevens initiatiefnemers: KPO Planontwikkeling en Bot Bouw Initiatief

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 "Lintbebouwing Westzaan" geldt en heeft hierin de volgende bestemming (en):

Erven (artikel 7)

De gronden met de bestemming 'Erven' zijn bestemd voor erven behorend bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen (in dit geval een kistenfabriek) alsmede nutsvoorzieningen (artikel 7 lid 1). Op deze gronden mogen volgens artikel 7 lid 2 ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen;
- b. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het onderhavige project is in strijd met de bestemming 'Erven'. Een erf dient te worden ingericht ten dienste van het gebruik van de hoofdbebouwing. De hoofdbebouwing is bedrijfsbebouwing en onderhavig project betreft woningbouw. Dit vormt de reden waarom het project in strijd is met de bestemming 'Erven'. De noordzijde van het noordelijke blok is gedeeltelijk op deze gronden gesitueerd.

Bedrijfsdoeleinden B(1*)hb3/10 en B(z), (artikel 13)

De gronden met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' zijn bestemd voor bedrijven zoals genoemd in de Lijst van bedrijfstypen behorende tot ten hoogste de categorie, zoals op de verbeelding staat aangegeven.

Tevens ter plaatse van de bestemmingsaanduiding 'hb' een houtbewerkingsbedrijf categorie 3.2.

Dit alles met bijbehorende parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen.

Daar waar de aanduiding 'B(z)' (zonder gebouwen) voorkomt, mogen geen gebouwen worden gebouwd. Op gronden met onderhavige bestemming worden woningen en bijbehorende parkeerplaatsen gerealiseerd, hetgeen in strijd is met de voorschriften van het bestemmingsplan.

Water met bijzondere waarden (artikel 19)

De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Water met bijzondere waarden' zijn bestemd voor:

- a. primair voor behoud en herstel van :
 1. cultuurhistorische waarden;
 2. landschapswaarden, en
 3. natuurwaarden.
- b. secundair voor waterberging en waterafvoer.

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bruggen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- b. steigers, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'steiger'.

Het water wordt voor een gedeelte gedempt ten behoeve van erven en parkeerplaatsen.

Verder wordt een kleine brug voor langzaam verkeer gebouwd op een locatie waar op de verbeelding van het bestemmingsplan geen aanduiding 'bruggen' staat aangegeven.

Dit is ook in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan.

Archeologisch waardevol gebied (artikel 23)

De gronden met de bestemming 'Archeologisch waardevol gebied' 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.

Er is een aanlegvergunning nodig om werken en werkzaamheden uit te voeren in verband met:

- 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 ondergronds transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 30 cm, behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke historische vindplaatsen wordt uitgevoerd.

Ten behoeve van het woningbouwplan is een aanlegvergunning vereist. Deze kan pas worden verleend indien de plaats waar werken en/of werkzaamheden worden uitgevoerd, voldoende archeologisch is onderzocht en 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.
Zie hiervoor tevens hoofdstuk 9.

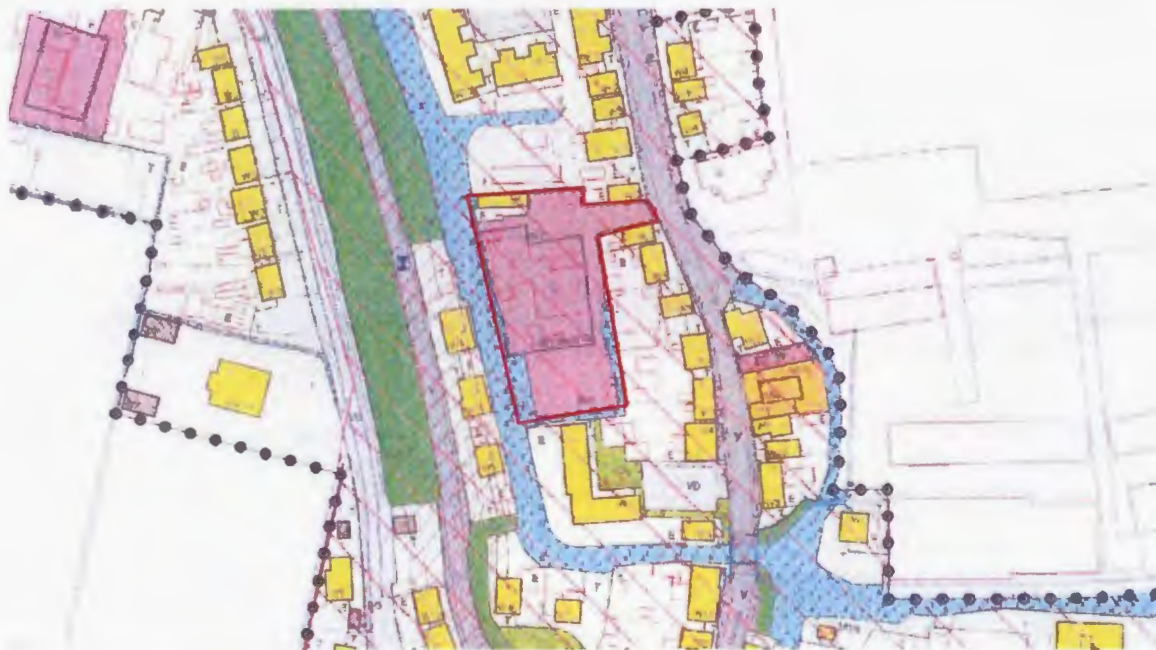
Hoogtebepalingen ingevolge het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (artikel 26)

Artikel 26 bepaalt dat binnen het plangebied geen objecten zijn toegestaan die hoger zijn dan 150 m. De woningen zijn aanmerkelijk lager en daarom is er geen sprake van strijdigheid met dit voorschrift van het bestemmingsplan.

Woonschepenligplaats (WL) (artikel 5)

De gronden met de bestemming "Woonschepenligplaats (WL)" zijn bestemd voor ligplaatsen voor woonschepen en bijbehorende drijvende bergingen.

In casu is er geen sprake van het aanleggen van woonschepen.



Afsnede uit de plankaart van het Bestemmingsplan Lintbebouwing Westzaan

2.2 Procedure

Uit de voorgaande paragraaf blijkt dat het project op meerdere onderdelen in strijd is met de voorschriften van het bestemmingsplan "Lintbebouwing Westzaan".

Dit 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.

Het onderhavige project valt onder de categorie 3 en dat betekent dat een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis aangebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

3.2 Beleid college van B&W

Bij besluit van 27 oktober 2010 onder nummer Z/2010/348720 heeft het college het beleid vastgesteld inzake het afwijken van bestemmingsplannen en 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. Het gevraagde is overigens niet in strijd met gemeentelijk beleid.

H.4 Beleidskaders ruimtelijk beleid algemeen onderbouwd

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

4.1 Rijksbeleid

In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Hierin schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke

en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het onderhavige project is niet in strijd met de hierboven vermelde rijksuitgangspunten.

4.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten stellen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de provincie een of meer structuurvisies vast. 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. Op 12 december 2016 hebben Provinciale Staten een wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. De nieuwe PRV trad in werking op 1 maart 2017. Gedeputeerde Staten hebben op 28 februari 2017 de uitvoeringsregeling met betrekking tot regionale afspraken over nieuwe stedelijke ontwikkelingen in Noord-Holland vastgesteld. Deze uitvoeringsregeling is ook op 1 maart 2017 in werking getreden. Op grond van het overgangsrecht is op deze aanvraag nog de verordening van toepassing zoals die gold voor 1 maart 2017.

In de PRVS wordt het gebied waarin het onderhavige project is gelegen aangewezen als 'Bestaand bebouwd gebied'. Het onderhavige plan is niet in strijd met het voor dit gebied bepaalde in de PRVS.

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 'Zaanse gebied', lint'. De structuurvisie zegt hier het volgende over.

'Gebiedskenmerken

De linten zijn belangrijke identiteitsdragers voor Zaanstad. Zij dragen bij tot het historische besef van de stad en de wens om het karakter van de dorpen te behouden. Dit profiel wordt gekenmerkt door kleinschaligheid en een lage dynamiek. Ieder lint heeft zijn eigen karakteristiek, waarmee het bijdraagt aan de eigen identiteit van ieder dorp afzonderlijk. De bebouwingsdichtheid is wisselend en varieert tussen de 10 en 30 woningen per hectare, soms nog lager. Het belangrijkste kenmerk van de linten is dat zij geen deel uitmaken van een netwerk en zich langs één richting hebben ontwikkeld. De linten

van de stad vormen samen echter de basisstructuur van de stad. Een structuur met een hoge recreatieve en toeristische potentie.

Openbare ruimte

De linten hebben een groene uitstraling, door het weidse landschap achter de bebouwing. Daarnaast dragen de erven met hun beplanting voor een belangrijk deel bij aan dit groene karakter. De openbare ruimte wordt bepaald door het lint zelf, meestal geflankeerd door diepe voorerven en op sommige plaatsen begeleid door een dijksloot. Elk lint heeft zijn eigen kenmerken, welke karakteristieken moeten worden behouden en versterkt. De inrichting bestaat overwegend uit gebakken materialen en authentiek straatmeubilair. Voor een aantal linten geldt een inrichting in asfalt. Het behouden en stimuleren van streekeigen inrichting van het erf is een belangrijk uitgangspunt bij het versterken van de identiteit van het lint. De sociale samenhang van deze linten is sterk ontwikkeld. Een aandachtspunt is de gerichtheid van de functies op het lint. Voor het autoverkeer dienen de linten meestal als buurtontsluiting. De uiteinden van de linten zijn vaak zwaar belast. Parkeren vindt hoofdzakelijk plaats op eigen terrein of als langsparkeren. Vanwege de uitgestrektheid van de linten is de bereikbaarheid per openbaar vervoer niet optimaal te regelen. De bereikbaarheid per auto is tamelijk goed. De linten vormen de drager van de langzaam verkeerstructuur. De linten vormen voor fietsers te lange routes, die het fietsverkeer belemmeren. Meer oost-west verbindingen zijn gewenst. De linten zijn over het algemeen aantrekkelijke en sociaal veilige routes.

Functies

Van oorsprong kent het lint een sterke menging van functies. Nu ligt het zwaartepunt meer op wonen, maar nog steeds is de uitwisselbaarheid van functies en flexibiliteit van bebouwing van belang. Een sterke variatie in eigendom en individualiteit van kavels en panden is duidelijk herkenbaar. Er is wat verspreide bedrijvigheid en op diverse plekken zijn kleine concentraties van voorzieningen. Vestiging van ambachtelijke niet-hinderlijke bedrijvigheid blijft mogelijk. Deze vorm van bedrijvigheid (bedrijven < 250 m²) zorgt voor een substantiële bijdrage aan de werkgelegenheid in Zaanstad. Daarnaast worden praktijkruimten aan huis gestimuleerd. In totaal wordt uitgegaan van rond de 10 arbeidsplaatsen per hectare. Het voorzieningenniveau is beperkt, maar voldoet aan de eerste basisbehoeften. Het aantal agrarische bedrijven neemt nog steeds af. Het behoud van deze voor het landschap belangrijke bouwmassa's moet worden gestimuleerd. Dit kan worden bereikt door binnen de karakteristieke bouwvolumes woningbouw, eventueel aangevuld met bedrijvigheid, toe te staan.

Het gevraagde past in het gebiedsprofiel 'Zaans gebied Lint'.

4.4 Ladder van duurzame verstedelijking (BRO, 3.1.6).

Ladder duurzame verstedelijking

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en moet overprogrammering worden voorkomen. Middels de 'ladder voor duurzame verstedelijking' vindt een toetsing plaats.

De ladder bestaat uit drie treden:

1. Is er een regionale behoefte? Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan.
2. Is de behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied? Indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties.
3. Indien buitenstedelijk: zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende behoefte. Indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

De ladder is kaderstellend voor juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de centrale overheden, zoals bestemmingsplannen en projectbesluiten.

Voor deze plannen moeten 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 betreft het bouwen van twee rijen van elk zes geschakelde woningen en de daarbij behorende bergingen. Zaanstad zet uitdrukkelijk in op het huisvesten van de eigen bevolking en heeft tevens binnen de Stadsregio (SRA) een huisvestingstaak en bouwopdracht in verband met de bevolkingsgroei in de regio.

Op dit moment is binnen de gemeente Zaanstad grote behoefte om aan de gewenste gemiddelde bouwproductie van gemiddeld 600 woningen per jaar invulling te geven. Recentelijk is vanuit de SRA de vraag voor een versnellingsopgave van 1.000 woningen per jaar voor Zaanstad gekomen.

De crisis heeft gezorgd voor een aanzienlijke stagnatie van deze productiebehoefte.

Hierbij wordt uitdrukkelijk voor de lijn intensiveren en transformeren gekozen om omliggende landschappelijk waarden zo veel mogelijk te ontzien. Het plan betreft het bouwen van 12 woningen. Het bouwen van deze woningen betreft een andere invulling van reeds bebouwd gebied en sluit aan bij dit beleidsuitgangspunt. Dit project is een goede invulling van het woonbeleid omdat het een transformatie en verdichting binnen het stedelijk weefsel betreft. Aangezien de behoefte binnen bestaand stedelijk gebied wordt opgevangen hoeft er geen toetsing aan de derde trede plaats te vinden. Daarmee wordt voldaan aan de ladder van duurzame verstedelijking.

Ook overig rijksbeleid is niet in het geding. Het onderhavige project is derhalve niet in strijd met de hierboven vermelde rijksuitgangspunten

H.5 Maatschappelijk draagvlak van het project

Er zijn geen signalen dat er negatief op het project zal worden gereageerd.

H.6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

6.1 Functie gerelateerd aan omgeving

Bij de herontwikkeling van de bestaande bedrijfslocaties aan of achter het lint naar woningbouw zijn er kansen aanwezig om de ruimtelijke situatie ter plaatse te verbeteren en de herkenbaarheid en autonomie van het lint ter plaatse te behouden en te versterken.

Bij het voorliggende plan blijft de bestaande lintbebouwing in stand. De bestaande aftakking naar het achterterrein blijft behouden. Hiermee wordt de herkenbaarheid/autonomie van het lint in stand gehouden. Risico bij herontwikkeling van terreinen langs of achter het lint ligt in het optreden van ongewenste verdichting van het gebied, het dichtzetten van het contact vanaf het openbare gebied van het lint naar het achterland en het uitbreiden van bebouwing het open landschap in.

De onderhavige locatie maakt onderdeel uit van het gebied in Westzaan Zuid tussen Dijksloot en lint. Dit gebied is in de huidige situatie reeds een dicht bebouwd gebied met door haar ligging een duidelijke begrenzing. Risico op uitbreiding in het open landschap is dan ook niet aanwezig.

Vanwege het aan de overzijde van de Dijksloot aanwezige dijklichaam is er geen sprake van zicht op het achterliggende landschap. Herontwikkeling naar woningbouw ligt hier stedenbouwkundig voor de hand.

6.2 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving

Met de voorgestelde bouw van twee blokken rijwoningen in twee lagen met kap parallel aan het lint en de Dijksloot wordt goed aangesloten op de in het verleden gerealiseerde woningbouw ten zuiden en noorden van de locatie, langs Klein Engeland en de Groene Jagerstraat.

6.3 Verkeersontsluiting/-situatie

Ontsluiting van het terrein vindt in de huidige situatie plaats vanaf het Zuideinde via de inrit tussen de huisnummers Zuideinde 51 en 55. In de nieuwe situatie komt hier geen verandering in.

De te realiseren woningen worden gesitueerd langs de Dijksloot en ontsloten vanaf een doodlopende weg, die parallel aan het bebouwingslint van het Zuideinde wordt gerealiseerd.

6.4 Parkeren

In artikel 2.5.30 lid 1 van de Bouwverordening Zaanstad 2008, op 4 augustus 2015 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.

De gemeenteraad heeft op 14 juli 2016 nieuw parkeerbeleid vastgesteld dat op 9 augustus 2016 in werking is getreden. Het betreft de 'Nota Ruimte voor Parkeren' met daarbij de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'. Deze uitvoeringsnota geeft de beleidsregels waaraan omgevingsvergunningen worden getoetst en vervangt de 'Parkeernota Zaanstad 2013'. De uitvoeringsnota geeft echter de volgende overgangsregeling: *Op een aanvraag om vergunning die is ingediend voor het tijdstip waarop de beleidsregels van de uitvoeringsnota van kracht worden en waarop op genoemd tijdstip niet is beschikt, zijn de bepalingen van de 'Parkeernota Zaanstad 2013' van toepassing, zoals deze luiden vóór de vaststelling van de onderhavige beleidsregels, tenzij de aanvrager de wens te kennen geeft dat de onderhavige regels worden toegepast.*

Op de onderhavige aanvraag is dus nog het oude beleid van toepassing.

Op grond van de situatietekening van de nieuwe toestand worden in het plan 26 parkeerplaatsen opgenomen. 12 voor bewoners op eigen voorerf en 14 openbare plekken tussen de bergingsblokken aan de overzijde van de weg.

Daarmee voldoet onderhavig project aan de voorschriften van artikel 2.5.30 lid 1 in samenhang met het beleid vastgesteld in de 'Parkeernota Zaanstad 2013'.

6.5 Welstandsnota Zaanstad

De adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad heeft op 9 februari 2016 op grond van de gebiedsgerichte criteria voor het gebied een positief advies afgegeven over het project.

Het plan is getoetst op grond van de Welstandsnota 2013: gebiedsgerichte criteria 'Gewogen bijzonder, Landelijk Lint'.

H.7 Water

Artikel 3.1.6, lid 1 sub b Bro stelt verplicht dat in de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

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

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

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

Ten behoeve van het project wordt voor een doorlopende erfgrens en het gelijktrekken van de achtererfoppervlakten de Dijksloot zowel versmald als verbreed. Het te dempen deel van de sloot (ca. 67 m²) betreft het terugbrengen in oorspronkelijke staat van het terrein.

In de jaren zeventig is hier de Dijksloot verbreed om een woonark aan te meren. Er is destijds toestemming gegeven voor deze woonark onder de voorwaarde dat de situatie in oude toestand zou worden teruggebracht, zodra de ark verwijderd wordt. De ark is al jaren geleden verwijderd maar tot op heden is het deel van de sloot nooit in de oude situatie teruggebracht.

Het hoogheemraadschap "Hollands Noorderkwartier" heeft aangegeven dat bij de watertoets de situatie van 2003 als uitgangspunt wordt gehanteerd. Wat er toen aan water aanwezig was dient behouden te blijven of bij demping één op één gecompenseerd te worden.

In casu wordt ca. 53 m² land uitgegeven aan de Dijksloot en ca. 67 m² van de Dijksloot gedempt ten behoeve van het aanleggen van achtererfgebied. Per saldo is 67 m² minus 53 m² = 14 m² minder oppervlaktewater aanwezig in het plangebied.

Dit wordt gecompenseerd door de op het terrein aanwezige sloot zo te corrigeren dat er over een breedte van ca. 0,5 meter, bij een lengte van 30 meter, de overige 14 m² aan oppervlaktewater wordt teruggebracht in het plan. De beschoeiingen worden waar nodig hersteld.

Inmiddels heeft het Hoogheemraadschap op 29 april 2016 een Watervergunning verleend.

H.8 Milieuaspecten

De volgende milieuplanologische onderwerpen zijn beoordeeld; de milieuplanologische inpasbaarheid van het project, geluid- en geurhinder, externe veiligheid, luchtkwaliteit, natuurbescherming, flora- en fauna, blootstelling aan elektromagnetische veldsterkte, opslag en aanbieding 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:

- geur; het project is geurgevoelig, maar bevindt zich niet binnen de milieuzone op grond van de VNG handreiking Bedrijven en milieuzonering van een geuremitterend bedrijf;
- externe veiligheid; het project betreft een kwetsbaar object, maar ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicobron;
- 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;
- duurzaamheid en klimaat; omdat het project te klein is of anderzijds niet geschikt om doelmatige voorzieningen te kunnen eisen, is toetsing niet aan de orde. Echter is duurzaam bouwen bij ieder bouwplan aan te bevelen. Zodoende is voor het project beoordeeld op welke wijze een EPC-waarde van 0 kan worden bereikt. Dit kan door extra PV-panelen (zonnepanelen) toe te voegen. In totaal komen op één dakvlak 16 panelen. Dit wordt als optie aan de koper aangeboden. De opbouwconstructie kan aan de hand van de ingediende bouwvergunningstekeningen worden bekeken. De omschrijving van de installatie staat omschreven in een beschikbare EPC-berekening.
- milieuklachten; er zijn bij de gemeente geen milieuklachten over nabijgelegen bedrijven bekend.
- M.e.r.-plicht; omdat het project niet in de bijlagen van het Besluit milieueffectrapportage voorkomt.

8.1.Gemeentelijk milieubeleid

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

- het aantal milieubelaste woningen terug te dringen van 60.000 naar 30.000 woningen vóór 2020
- In 2020 klimaatneutrale gemeente te zijn.

Milieubelaste woningen zijn woningen die blootstaan aan een hoge geluids- en/of geurbelasting, een slechte luchtkwaliteit, een verhoogd extern veiligheidsrisico, een hoge elektromagnetische veldsterkte en woningen die zich bevinden op verontreinigde bodem.

8.2 Goede ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten

Voor de beoordeling van de ruimtelijke inpassing van het project is de Staat van Bedrijfsactiviteiten van het bestemmingsplan "Lintbebouwing Westzaan" toegepast, die gerelateerd is aan de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk is uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).

De Staat van Bedrijfsactiviteiten 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 tot een gevoelige bestemming in 'gemengd gebied'.

In het bestemmingsplan 'Lintbebouwing Westzaan' heeft de projectlocatie onder meer de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'.

De aanvraag betreft het bouwen van twee blokken van zes geschakelde woningen.

Hieronder is een tabel met een inventarisatie opgenomen van de bedrijven rondom de projectlocatie. Uit de tabel blijkt, dat de locatie zich niet bevindt binnen de milieuzone van de omliggende bedrijven.

Tabel. Bedrijfsinventarisatie rondom de locatie Zuideinde 45 in Westzaan.

Adres	Nr	Naam	Aard van het bedrijf	SBI-code 2008	Milieu-categorie VNG	Richtafstand	Werkelijke afstand	Planologisch inpasbaar
Zuideinde	26	Schildersbedrijf Sol	Schildersbedrijf	41.3	2	30 m	50 m	Past
Zuideinde	79a	Microplus	Overige zakelijke dienstverlening kantoren	63-A	1	10 m	150	Past
Zuideinde	83a	Tuijn transport	Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	52102-A	3.1	50 m	200 m	Past
Zuideinde	83c	ID Lite BV	Kunststofverwerkende bedrijven. 1. -zonder fenolharsen	252	4.1	200 m	200 m	Past
Zuideinde	83d	Matteman	Grth. in overige consumentenart.	514	2	30 m	200 m	Past
Zuideinde	85	Deupla deuren	Stam-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	284	4.1	200 m	230 m	Past
Zuideinde	87A	Autoschade DC Kuiper & Zn + DCK Classic Cars	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven 1. autoplaatwerkbedrijven	501	3.2	100 m	260 m	Past

Conclusie.

De planologische inpasbaarheid vormt geen belemmering voor het bouwen van twee blokken van zes geschakelde woningen op de locatie.

8.3 Geluid

Het project betreft de bouw van 12 woningen. De locatie voor deze geluidgevoelige objecten ligt binnen de geluidszone van de Overtoom. Het Zuideinde en de Veldweg zijn 30 km wegen en hebben geen geluidzone, waardoor deze wegen niet hoeven te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Daarnaast ligt de locatie binnen de geluidzones van de gezoneerde industrieterreinen HoogTij en Westpoort. De woningen moeten worden getoetst aan de grenswaarden volgens de Wet geluidhinder voor het wegverkeerslawaai (de Overtoom) en het industrieelawaai (HoogTij en Westpoort).

Wegverkeerslawaai

De gemeente Zaanstad heeft de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai berekend. De berekeningen zijn voor het wegverkeerslawaai volgens de Standaard rekenmethode II uitgevoerd, zoals is weergegeven in Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Als input voor het wegverkeerslawaai is het Zaanse verkeersmodel prognose 2023 toegepast.

In de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn de invoergegevens en de berekeningsresultaten weergegeven voor het wegverkeerslawaaï.

Uit de berekening blijkt dat:

- de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï op de gevels van de woningen maximaal 47 dB bedraagt;
- voldaan wordt aan de voorkeurswaarde van 48 dB voor het wegverkeerslawaaï;

Het wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het bouwen van twee blokken van zes geschakelde woningen.

Industrielawaai.

De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD NZKG) heeft de geluidbelasting als gevolg van het Industrielawaai berekend. De berekeningen zijn voor het Industrielawaai volgens de Handleiding meten en rekenen Industrielawaai 1999 uitgevoerd, zoals is weergegeven in Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Als input voor het Industrielawaai is de zonebeheermodel voor HoogTij en Westpoort toegepast, zoals die in beheer zijn bij de OD NZKG.

- *Westpoort.*

Bij de bepaling van de geluidbelasting ten behoeve van planologische ontwikkelingen of wijzigingen moet altijd rekening worden gehouden met toekomstige ontwikkelingen die de geluidbelasting beïnvloeden. Op 8 juli 2014 is de startnotitie PIP geluidzones Westpoort en HoogTij vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland. Middels deze startnotitie is aangegeven dat Gedeputeerde Staten voornemens is om de geluidzone van Westpoort aan te passen met een Provinciaal InpassingsPlan (PIP). Op 10 oktober 2014 is het ontwerp Provinciaal Inpassingsplan en het ontwerp besluit hogere waarde ter inzage gelegd. Door deze zeer concrete toekomstige ontwikkeling moet de geluidbelasting op het bouwplan worden berekend volgens de nieuw vast te stellen geluidzone. In opdracht van het Havenbedrijf Amsterdam is, in overleg met de gemeente Zaanstad, gemeente Amsterdam en gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude, door DGMR het akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de aanpassing van de geluidzone van Westpoort. Met behulp van het rekenmodel dat ten grondslag ligt aan dit onderzoek zijn de berekeningen uitgevoerd. Uit de resultaten van deze berekening blijkt dat de geluidbelasting vanwege de nieuw vast te stellen zone maximaal 55 dB(A) etmaalwaarde bedraagt, met uitzondering van de meest zuidelijk gelegen zijgevel. Op deze gevel wordt een geluidbelasting van 56 dB(A) berekend. De zuidgevel van de meest zuidelijke gevel zal als 'dove gevel', dit is een gevel zonder te openen delen, moeten worden uitgevoerd. In de onderstaande figuur is de gevel weergegeven die als 'dove gevel' moet worden uitgevoerd. Voor de westgevels van de woningen zal door de gemeente Zaanstad een hogere waarde moeten worden vastgesteld van 55 dB(A) als gevolg van het Industrielawaai van Westpoort.

De berekeningsgegevens voor Westpoort zijn weergegeven in de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Figuur. Geveldeel, dat moet worden uitgevoerd als 'dove gevel'.



Uit de berekening blijkt dat:

- de geluidsbelasting vanwege het industrielawaai van Westpoort op de meest zuidelijk gelegen zijgevel van de woningen 56 dB(A) bedraagt. Deze gevel zal als 'dove gevel' moeten worden uitgevoerd;
- op de westgevels niet wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) voor het industrielawaai;
- de geluidsbelasting vanwege het industrielawaai van Westpoort op de westgevels van de woningen maximaal 55 dB(A) bedraagt;
- de maximale grenswaarde van 55 dB(A) op de overige gevels niet wordt overschreden;
- op de oostgevels wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) voor het industrielawaai, waardoor de woningen zijn voorzien van een geluidluwe gevel;
- er voor het project een hogere waarde van 55 dB(A) als gevolg van het industrielawaai van Westpoort moet worden vastgesteld zodat 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 zal worden voldaan.

• HoogTij.

Ook voor HoogTij geldt, dat door de zeer concrete toekomstige ontwikkeling de geluidbelasting op het bouwplan moet worden berekend volgens de nieuw vast te stellen zone. In opdracht van de gemeente Zaanstad is, door het adviesbureau Peutz akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de aanpassing van de geluidzone van HoogTij. Met behulp van het rekenmodel dat ten grondslag ligt aan dit onderzoek zijn de berekeningen uitgevoerd. Uit de resultaten van deze berekening blijkt dat de geluidbelasting vanwege de nieuw vast te stellen zone maximaal 53 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Voor de westgevels van de woningen zal door de gemeente Zaanstad een hogere waarde moeten worden vastgesteld van 53 dB(A) als gevolg van het industrielawaai van HoogTij.

De berekeningsgegevens voor HoogTij zijn weergegeven in de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit de berekening blijkt dat:

- voor de westgevels niet wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) voor het industrielawaai;
- de geluidsbelasting vanwege het industrielawaai van HoogTij op de westgevels van de woningen maximaal 53 dB(A) bedraagt;
- de maximale grenswaarde van 55 dB(A) op de gevels niet wordt overschreden;
- op de oostgevels wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) voor het

- industrielawaai, waardoor de woningen zijn voorzien van een geluidluwe gevel;
- er voor het project een hogere waarde van 53 dB(A) als gevolg van het industrielawaai van HoogTij moet worden vastgesteld zodat 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 zal worden voldaan.

Ruimtelijke ordening

Het bevoegd gezag dient bij het vaststellen van hogere grenswaarden in hun oordeel te betrekken of de gewogen gecumuleerde geluidsbelasting van alle bronsoorten (L_{cum}) al dan niet aanvaardbaar is. Voor de woningen is de gewogen gecumuleerde geluidbelasting voor de westgevels vastgesteld (zie bijlage 3). Deze wordt uitsluitend belast door het industrielawaai als gevolg van Westpoort en HoogTij. Voor het wegverkeerslawaaï wordt op alle gevels voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogste gecumuleerde geluidbelasting als gevolg van HoogTij en Westpoort bedraagt op de westgevel van de woningen 57 dB(A). De ten hoogste toelaatbare grenswaarde voor industrielawaai bedraagt voor aanwezige of in aanbouw zijnde woningen 60 dB(A). Conform artikel 1.5 van het Besluit geluidhinder kan de gemeente alleen hogere waarden vaststellen als cumulatie van verschillende geluidsbronnen niet leidt tot onaanvaardbare geluidsbelastingen. Door de gemeente Zaanstad is in het geluidbeleid opgenomen, dat er sprake is van een onaanvaardbare geluidbelasting indien de gecumuleerde waarde meer dan 3 dB hoger is dan de hoogste van de maximaal toegestane ontheffingswaarden. Voor het industrielawaai is er sprake van een onaanvaardbare geluidbelasting indien de geluidbelasting meer bedraagt dan 63 dB(A). Aangezien deze geluidbelasting maximaal 57 dB(A) bedraagt op de belaste westgevel is er op deze locatie geen sprake van een onaanvaardbare geluidsbelasting.

Bouwbesluit 2012.

Op grond van het Bouwbesluit 2012 moet de gevel van een gevoelige bestemming voldoende geluidwerend zijn. Het vereist binnenniveau bedraagt volgens het Bouwbesluit 2012 voor het industrielawaai 35 dB(A). Voor een bedgebied (slaapkamer) bedraagt het vereiste binnenniveau 30 dB(A). In de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is per geveldeel de geluidwering weergegeven om te kunnen voldoen aan het vereiste binnenniveau volgens het Bouwbesluit 2012.

Conclusie.

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï op de gevels van de woningen bedraagt maximaal 47 dB, waardoor wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB voor het wegverkeerslawaaï;
- op de westgevels wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) voor het industrielawaai;
- de geluidsbelasting vanwege het industrielawaai van Westpoort bedraagt op de meest zuidelijk gelegen zijgevel van de woningen 56 dB(A). Deze gevel zal als 'dove gevel' moeten worden uitgevoerd;
- de geluidsbelasting vanwege het industrielawaai van Westpoort op de westgevels van de woningen bedraagt maximaal 55 dB(A);
- de geluidsbelasting vanwege het industrielawaai van HoogTij op de geluidbelaste westgevels van de woningen maximaal 53 dB(A) bedraagt;
- op de oostgevels wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) voor het industrielawaai, waardoor de woningen zijn voorzien van een geluidluwe gevel;
- er voor het project een hogere waarde van 55 dB(A) als gevolg van het industrielawaai van Westpoort en 53 dB(A) als gevolg van het industrielawaai van HoogTij 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.

8.4 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 bouw van 12 woningen. Het Besluit 'Niet In betekenende mate bijdragen' is op het project van toepassing. In bijlage 1 van de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bouwproject valt onder één van deze aangewezen categorieën. Hierdoor vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bouwen van twee blokken van zes geschakelde woningen op de locatie Plan Vis.

8.5 Wet Natuurbescherming

Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van de beschermde gebieden genoemd in het ingediende onderzoek, is op voorhand uit te sluiten dat het project negatieve effecten op beschermde natuurgebieden zal hebben. Er is derhalve geen andere natuurwetgeving aan de orde in het plangebied.

8.6 Flora en fauna

De Flora- en Faunawet ziet toe op de bescherming van beschermde planten en dieren. Altijd moet aan de zorgplicht worden voldaan. Dit betekent dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moet worden voorkomen. De zorgplicht geldt voor iedereen en voor alle planten en dieren, beschermd of niet. Bij beschermde planten of dieren geldt de zorgplicht ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Om een goed oordeel te kunnen geven over de potentieel aanwezige beschermde planten en dieren is een ecologisch onderzoek uitgevoerd (Van der Goes en Groot). Ter plekke is door een ecologisch adviseur, beoordeeld of er beschermde soorten kunnen zijn die schade ondervinden van de geplande ontwikkelingen. De effecten worden beoordeeld als gevolg van de veranderde omgeving en het veranderde gebruik.

Verder wordt geanalyseerd of de werkzaamheden die noodzakelijk zijn om de veranderingen te bereiken een effect kunnen veroorzaken.

Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat er geen beschermde soorten op de locatie verwacht worden en de locatie ook niet geschikt is voor verblijfplaats van vleermuizen.

Een aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen is dan ook niet nodig.

Het project heeft dan ook geen aspecten in zich die een bedreiging vormen voor de flora- en fauna, zolang werkzaamheden waarbij nesten kunnen worden verstoord buiten het broedseizoen plaatsvinden.

8.7 Bodem

Bij de aanvraag is ter beoordeling het volgende rapport gevoegd: Verkennend bodemonderzoek Zuideinde 51 (lees: 45) te Westzaan, uitgevoerd door Geomechanica van 22 juni 2011 met kenmerk 2360/11.

Het oppervlak van de onderzochte locatie is circa 3.000 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.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de norm NEN 5740 en op het juiste terrein uitgevoerd. Het onderzoek is ouder dan twee jaar, maar niet ouder dan vijf jaar en dit is acceptabel aangezien er voor zover bekend in de tussentijd geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Resultaten

De bovenste laag van de bodem bestaat een (half)verharding van puin, slakken en asfalt. De bodemlaag hieronder bestaat uit zand of klei en is sterk verontreinigd met lood en licht tot matig verontreinigd met andere zware metalen. Hieronder bevindt zich een veenlaag die ten hoogste licht verontreinigd is met zware metalen. In de halfverharding en de grond is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Het grondwater is ten tijde van het onderzoek aangetroffen op een diepte van 0,5 m –mv. Het

grondwater is licht verontreinigd met barium.

Aan de hand van dit bodemonderzoek kan vermeld worden dat, gelet op de toekomstige bestemming "wonen met tuin", er actuele risico's aanwezig zijn voor de gezondheid van de gebruiker van het bouwwerk vanwege de sterke loodverontreiniging.

Om de risico's voor de toekomstige gebruikers weg te nemen, moet een sanering worden uitgevoerd. De omgevingsvergunning kan worden verleend, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. De locatie dient te worden gesaneerd volgens een door de gemeente Zaanstad goedgekeurd saneringsplan. De sanering dient onder milieukundige begeleiding te worden uitgevoerd. Het saneringsplan kunt u indienen via www.zaanstad.nl (zoekwoord saneringsplan). Onder bepaalde voorwaarden kan worden volstaan met het indienen van een BUS-melding.
2. De aanvraag om omgevingsvergunning zal worden aangehouden totdat het saneringsplan door de gemeente Zaanstad is goedgekeurd.
3. Na de saneringswerkzaamheden dient u binnen drie maanden een evaluatierapport te overleggen bij de regio Zaanstad van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Pas nadat het evaluatierapport door de regio Zaanstad van de Omgevingsdienst is goedgekeurd, mag begonnen worden met de bouwwerkzaamheden.

Nu deze voorwaarden aan de omgevingsvergunning worden verbonden, zijn er op voorhand geen beletselen voor vergunningverlening vanuit het aspect Bodem.

H.9 Monumenten en archeologie

In het onderhavige geval is geen sprake van een monument.

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

De locatie heeft tevens de bestemming 'Archeologisch waardevol gebied'. Deze gronden zijn tevens bestemd voor het herstel, het behoud en de ontwikkeling van de archeologische waarden.

Archeologisch onderzoek is derhalve in principe noodzakelijk.

Bouwwerken mogen slechts worden opgericht, indien en voor zover de belangen en bescherming van archeologie dit toestaan.

Verder is vanuit de bestemming 'Archeologisch waardevol gebied' het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijk 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 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 ondergronds transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur
- e. Het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm., behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke historische vindplaatsen wordt uitgevoerd.

Voor dit project is in 2008 een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat de bodem 50 cm. is opgehoogd.

Dit, gevoegd bij het feit dat van het oude maaiveld de bovenste 30 tot 50 cm ook al verstoord zijn, levert een laag van 1 meter dikte op die verstoord is. De funderingen van onderhavig project gaan niet dieper dan ongeveer 80 cm. en zullen dus alleen in verstoorde bodem worden ingegraven. Hierdoor worden door de nieuwbouw geen archeologische waarden aangetast.

Maatregelen met betrekking tot archeologie zijn dan ook niet nodig.

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° Wabo wordt genomen, indien de aanvrager vooraf met het college (voorbereid door afdeling Grondzaken) een anterieure overeenkomst heeft gesloten. Ook kan een besluit op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo worden genomen, indien kostenverhaal in het kader van de Grondexploitatiewet niet aan de orde is.

Ten behoeve van de realisering van dit project is een (anterieure) overeenkomst gesloten.

H.11 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

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.

Dit gezien het feit dat er sprake is van een andere ruimtelijke invulling van een bestaand bebouwd gebied, er wordt immers een bestaand bedrijf gesloopt en in de plaats daarvan worden 12 nieuwe woningen gerealiseerd.

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. Voor wat betreft dit aspect wordt verwezen naar hoofdstuk 7.

H.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 ontwerpbesluit wordt kennisgegeven in het Zaans Stadsblad en in de Staatscourant.

Ten aanzien van het ontwerpbesluit kan een ieder gedurende de inzage termijn mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen bij het college. De vastgestelde ruimtelijke onderbouwing wordt samen met het ontwerpbesluit ter inzage gelegd. Mochten hierop zienswijzen worden ingebracht, dan volgt een belangenafweging, waarna het college een besluit neemt.

In 2005 is met de invoering van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure in afdeling 3.4 Awb, de in het toenmalige art. 6a WRO voorgeschreven inspraakprocedure komen te vervallen. Ingevolge de op artikel 150 Gemeentewet gebaseerde gemeentelijke inspraakverordening kan een inspraakprocedure op een voorontwerp van een buitenplanse afwijking 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.

Er is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin ook de planschade is geregeld.

H.14 Conclusie

Het project voor het bouwen van twee blokken van elke zes geschakelde woningen aan het Zuideinde 45 te Westzaan 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 1

Artikel 1	Begripsbepalingen	1
Artikel 2	Wijze van meten	11
Artikel 3	Anti-dubbeltelbepaling	13

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik 15

Artikel 4	Woondoeleinden (W)	15
Artikel 5	Woonschepenligplaats (WL)	17
Artikel 6	Tuinen (T)	18
Artikel 7	Erven (E)	19
Artikel 8	Garages en Bergplaatsen	21
Artikel 9	Gemengde Doeleinden (GD)	22
Artikel 10	Detailhandelsdoeleinden (D)	25
Artikel 11	Horecadoeleinden (H)	26
Artikel 12	Maatschappelijke Doeleinden (M)	28
Artikel 13	Bedrijfsdoeleinden (B)	29
Artikel 14	Groenvoorzieningen (GR)	32
Artikel 15	Verkeersdoeleinden (V)	34
Artikel 16	Verblijfsdoeleinden (VD)	35
Artikel 17	Verblijfsdoeleinden groen (VDg)	37
Artikel 18	Water	39
Artikel 19	Water met bijzondere waarden	40
Artikel 20	Primair Waterkering	41
Artikel 21	Waterstaatsdoeleinden	42
Artikel 22	Primair Leidingen	43
Artikel 23	Archeologisch waardevol gebied	45

Hoofdstuk III Algemene bepalingen 48

Artikel 24	Algemene vrijstellingsbevoegdheden	48
Artikel 25	Overgangsbepalingen	49
Artikel 26	Hoogtebeperking Luchthavenindelingsbesluit Schiphol	50
Artikel 27	Gebruik van gronden en bouwwerken	51
Artikel 28	Procedure bij vrijstelling	52
Artikel 29	Bijlagen	53
Artikel 30	Titel	54

Bijlagen:

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

Artikel 5 Woonschepenligplaats (WL)

Doeleindenomschrijving

- 1 De gronden op de plankaart aangewezen voor Woonschepenligplaats (WL) zijn bestemd voor ligplaatsen voor woonschepen en bijbehorende drijvende bergingen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden geplaatst dan wel gebouwd:
 - a. woonschepen;
 - b. drijvende bergingen;
 - c. ter plaatse van de aanduiding "WL", walvoorzieningen.
3. Voor het plaatsen dan wel bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van woonschepen, gemeten vanaf het peil mag niet meer bedragen dan 5 meter;
 - b. de diepte van woonschepen mag niet meer bedragen dan volgens het waterpeil ter plaatse, toelaatbaar is;
 - c. per woonschip mag op de bestemming WL één drijvende berging worden gebouwd, waarvan het oppervlak niet meer bedraagt dan 12 m² en waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan 2,5 meter, gemeten vanaf het peil, mits hiermee de bouwhoogte gerekend vanaf het peil van het woonschip niet wordt overschreden;
 - d. de afstand tussen de woonschepen, inclusief bijbehorende bouwwerken, is minimaal 1,5 meter;
 - e. alvorens omtrent een aanvraag om bouwvergunning te beslissen, vragen burgemeester en wethouders advies aan de waterbeheerder.

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.

ARTIKEL 7 ERVEN (E)

Doeleindenomschrijving

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

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 - b. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
 - c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. van de gronden als bedoeld in lid 1 mag per bijbehorend hoofdgebouw niet meer dan 50% worden bebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 75 m², met dien verstande dat de oppervlakte van de erfbebouwing tenminste 9 m² mag bedragen en dat bij erven groter dan 300 m² tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m² mag worden gebouwd;
 - b. van aan de achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw gebouwde aan- en/of uitbouwen mag de hoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,25 m;
 - c. van aan de zijgevel van het bijbehorende hoofdgebouw gebouwde aan- en/of uitbouwen mag de goot- of boeiboordhoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,25 m en de dakhelling niet meer graden bedragen dan de dakhelling van het bijbehorende hoofdgebouw;
 - d. de achterzijde van de aan- en/of uitbouw mag niet meer dan 3 m achter de bestaande achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw liggen;
 - e. van bijgebouwen mag de goot- of boeiboordhoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,25 m en de hoogte niet meer dan 4,5 m bedragen;
 - f. op niet minder dan 3 m achter het verlengde van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw mogen aan de zijgevel aan- en/of uitbouwen worden gebouwd:
 1. waarvan de breedte niet meer mag bedragen dan de helft van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw met dien verstande dat de breedte tenminste 3 m mag bedragen;
 2. waarvan de achterzijde niet meer dan 3 m achter de bestaande achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw mag liggen;
 - g. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aanroeden in onder-

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	maximale hoogte
van erf- en terreinafscheidingen	2 m
van vlaggenmasten	6 m
van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m

Nadere eisen

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

Gebruiksvoorschriften

5. Indien de aangrenzende gronden als bedoeld in het eerste lid, onder a zijn aangewezen voor Woondoeleinden (W) dan of voor Gemengde Doeleinden (GD) wordt onder strijdig gebruik niet verstaan het gebruik van aan-, uitbouwen en bijgebouwen 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 wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 4, vijfde lid dan wel artikel 9, zevende lid.

Artikel 13 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. alsmede voor
 - ter plaatste van de bestemmingsaanduiding a: een bouw- en aannemersbedrijf met werkplaats categorie 3.1;
 - ter plaatste van de bestemmingsaanduiding lm: een lijstenmakerijen categorie 2;
 - ter plaatste van de bestemmingsaanduiding ab: een handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en service-bedrijf categorie 2;
 - ter plaatste van de bestemmingsaanduiding ap: een autoplaatwerkerij, categorie 3.2;
 - ter plaatste van de bestemmingsaanduiding t: een timmerwerkfabriek categorie 3.2;
 - ter plaatste van de bestemmingsaanduiding hb: een houtbewerkingbedrijf categorie 3.2;
 - ter plaatste van de bestemmingsaanduiding tb: een transportbedrijf categorie 3.1
 - ter plaatste van de bestemmingsaanduiding kv: een kunststofverwerkende bedrijf, zonder fenolharsen, categorie 4.1;
 - ter plaatste van de bestemmingsaanduiding mb: een stam-, pers-, dieptrek-, en forceerbedrijf, categorie 4.1;
 - ter plaatste van de bestemmingsaanduiding ra: een rubberartikelenfabriek categorie 3.2;
 - ter plaatste van de bestemmingsaanduiding tw: bedrijf voor de vervaardiging van textielwaren categorie 3.1
 - ter plaatste van de bestemmingsaanduiding sl: sign & lettering, een bedrijf voor de vervaardiging van reclameontwerpen, belettering, printwerk/stickers/displays/decors/lijstwerk/borden, waarvan de invloed op de omgeving niet meer mag bedragen dan een bedrijf behorend tot categorie 2;
 - c. behorende parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'w' op de plankaart is per bebouwingsvlak maximaal één bedrijfswoning toegestaan, waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 500 m³, met dien verstande dat op het perceel Zuinde 83c de bedrijfswoning alleen aan de straatkant van het bebouwingsvlak mag worden gebouwd;
 - e. ter plaatste van de aanduiding B(1*) op de plankaart zijn ook bedrijven in de Lijst van bedrijfstypen aangemerkt als categorie 2 toelaatbaar mits het maatgevend milieu-aspect alleen geluid is.
2. Onder bedrijven als bedoeld in lid 1, zijn niet begrepen:
 - a. detailhandelsbedrijven;

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik

- 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. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 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 onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	maximale hoogte
van erf- en terreinafscheidingen	2 m
van kunstobjecten	6 m
van vlaggenmasten	6 m
van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m

- b. daar waar op de plankaart de aanduiding "B(z)" (zonder gebouwen) voorkomt, mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- c. 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:

let op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Lijst van bedrijfstypen.

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.

Artikel 19 Water met bijzondere waarden

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Water met bijzondere waarden zijn bestemd voor:
 - a. primair voor behoud en herstel van:
 1. cultuurhistorische waarden,
 2. landschapswaarden, en
 3. natuurwaarden.
 - b. secundair voor waterberging en waterafvoer.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. bruggen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "brug";
 - b. steigers, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "steiger".
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de doorvaarthoogte van bruggen mag niet minder dan 1,20 meter bedragen. De doorvaartbreedte van bruggen dient tenminste 4,25 meter te zijn;
 - b. alvorens omtrent een aanvraag om bouwvergunning te beslissen en voor zover het treft het belang van deze bestemming, wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

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. de verkeersveiligheid;
 - c. de sociale veiligheid.

Artikel 23 Archeologisch waardevol gebied

Doeleindenomschrijving

1. 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.

Aanlegvergunning

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 cm, behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijk historische vindplaatsen wordt uitgevoerd.
3. Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 - a. het normale onderhoud of het normale agrarisch grondgebruik betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
4. De vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar 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.

Medebestemming

5. Voor zover de in het eerste lid bedoelde gronden, mede zijn bestemd voor:
 - a. Woondoeleinden (W), artikel 4;
 - b. Woonschepenligplaats (WL), artikel 5;
 - c. Tuinen (T), artikel 6;
 - d. Erven (E), artikel 7;
 - e. Garages en Bergplaatsen, artikel 8;
 - f. Gemengde Doeleinden (GD), artikel 9;
 - g. Detailhandel (D), artikel 10;
 - h. Horeca (H), artikel 11;
 - i. Maatschappelijke doeleinden (M), artikel 12;

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik

- k Groenvoorzieningen (GR), artikel 14,
 - l Verkeersdoeleinden (V), artikel 15;
 - m. Verblijfsdoeleinden (VD), artikel 16,
 - n. Verblijfsdoeleinden groen (VDg), artikel 17;
 - o Water, artikel 18
 - p Water met bijzondere waarden, artikel 19,
 - q Primair Waterkering, artikel 20;
 - r. Waterstaatsdoeleinden; artikel 21;
 - s Primair Leidingen, artikel 22,
- mogen de krachtens deze artikelen en de met vrijstelling van burgemeester en wethouders ingevolge artike. 24 (Algemene Vrijstellingsbevoegdheden) toelaatbare bouwwerken slechts worden opgericht, indien en voorzover de belangen en bescherming van archeologie dit toestaan
- 6 Alvorens omtrent een aanvraag om bouwvergunning te beslissen, wordt de gemeentelijk archeoloog om een advies gevraagd

Artikel 26 Hoogtebeperking ingevolge het Luchthaveninddelingsbesluit Schiphol

Hoogtebeperking

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

Aanlegvergunning

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

Bijlage 2: Nieuwe situatie





Bijlage 3: Geluid

Ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder voor 12 woningen ter hoogte van Zuideinde 45 te Westzaan

Beslissing van het college van burgemeester en wethouders van Zaanstad, gelet op artikel 110a van de Wet geluidhinder, tot vaststelling van hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting vanwege het industrielawaai van de industrieterreinen Westpoort en Hoogtij in het kader van de omgevingsvergunning onder nummer O20160070 ten behoeve van het project voor de bouw van 12 woningen ter hoogte van Zuideinde 45 te Westzaan. Kadastraal bekend: ZN000000D02164.

Wettelijk kader

Op grond van artikel 49 (industrielawaai) van de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) worden bij het nemen van een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken, de maximaal toelaatbare waarden voor geluidbelasting vanwege in dit geval industrielawaai uit de Wgh in acht genomen.

Ten behoeve van dit project is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat voor het industrielawaai de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden (zie artikel 44). Hiervoor kan een hogere waarde worden vastgesteld (zie artikel 45). De gegevens van het akoestisch onderzoek zijn als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt hier integraal onderdeel van uit.

Hogere waarde vanwege industrielawaai

Indien bij de vaststelling van een bestemmingsplan aan gronden een zodanige bestemming wordt gegeven dat daardoor een industrieterrein ontstaat, waar conform Bijlage I, onderdeel D van het Bor, grote lawaaimakers zijn toegestaan, wordt daarbij tevens een rond het betrokken terrein gelegen zone vastgesteld, waarbuiten de geluidbelasting vanwege dat terrein op gevoelige objecten zoals bijvoorbeeld woningen de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan (art. 40 Wgh). Voorts mag krachtens artikel 44 en 45 Wgh de geluidbelasting op de gevel van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, de uiterste grenswaarde van 55 dB(A) voor geprojecteerde woningen en 60 dB(A) voor aanwezige of in aanbouw zijnde woningen niet te boven gaan.

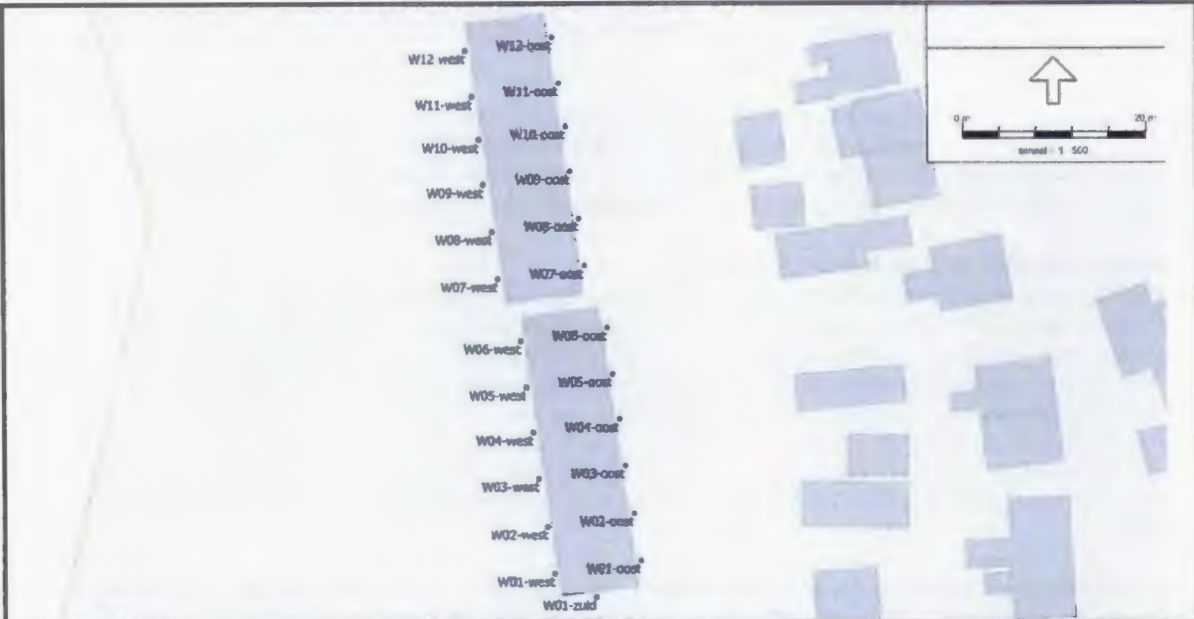
Wanneer de wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige of financiële aard, kan - onder voorwaarden - een verzoek worden gedaan tot vaststelling van een hogere waarde. De in de Wgh vastgelegde uiterste grenswaarde mag daarbij niet worden overschreden.

Akoestisch onderzoek

In het akoestisch onderzoek is voor de nieuwe woningen bekeken of er sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Uit het akoestisch onderzoek blijkt, dat de geluidbelasting vanwege het industrielawaai als gevolg van het gezoneerde industrieterreinen Westpoort in Amsterdam en Hoogtij in Zaanstad op de woningen varieert van 35 tot 54 dB(A), hierin zijn toekomstige ontwikkelingen op beide industrieterreinen meegenomen. Voor een aantal woningen, zie tabel 2, wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) voor industrielawaai, maar de ten hoogste toelaatbare grenswaarde van 55 dB(A) wordt niet overschreden. Voor de woningen genoemd in tabel 2 zullen hogere waarden moeten worden verleend, 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 vast te stellen hogere waarde is geel gearceerd weergegeven in de onderstaande tabel 1.

Op de tweede verdieping (7 m hoogte) bevindt zich alleen in het westelijk georiënteerde schuine dak een te openen raam. Het oostelijk georiënteerde schuine dak bevat geen te openen delen. Op de indelingsplattegrond van de woning is de tweede verdieping als 'onbenoemde ruimte' aangegeven. Voor een dergelijke ruimte wordt geen hogere waarde verleend. Dit betekend dat er op de tweede verdieping dan ook geen geluidgevoelige ruimte (bijvoorbeeld een slaapkamer) gerealiseerd mag worden.

Tabel 1. Berekende geluidbelasting industrielawaai a.g.v. het gezoneerde industrieterreinen Westpoort en Hoogtij op waarnemingspunten van het project.



Naam; zie figuur tabel 1	Omschrijving	Hoogte	Westpoort				Hoogtij			
			Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
W01-oost	woning W01-oost	1,5	41	40	39	49	35	33	33	43
W01-oost	woning W01-oost	5	44	43	41	51	33	30	28	38
W01-west	woning W01-west	1,5	42	41	40	50	43	42	41	51
W01-west	woning W01-west	5	44	43	42	52	45	43	42	52
W02-oost	woning W02-oost	1,5	41	40	39	49	34	33	32	42
W02-oost	woning W02-oost	5	44	42	40	50	31	28	26	36
W02-west	woning W02-west	1,5	41	40	40	50	43	42	41	51
W02-west	woning W02-west	5	44	43	42	52	45	43	42	52
W03-oost	woning W03-oost	1,5	41	40	39	49	34	33	32	42
W03-oost	woning W03-oost	5	44	42	40	50	30	27	26	36
W03-west	woning W03-west	1,5	41	40	39	49	43	42	41	51
W03-west	woning W03-west	5	43	42	42	52	45	43	42	52
W04-oost	woning W04-oost	1,5	41	40	39	49	35	33	32	42
W04-oost	woning W04-oost	5	44	42	40	50	30	27	26	36
W04-west	woning W04-west	1,5	42	42	40	50	43	42	41	51
W04-west	woning W04-west	5	45	44	43	53	45	43	42	52
W05-oost	woning W05-oost	1,5	42	41	40	50	35	33	32	42
W05-oost	woning W05-oost	5	44	42	40	50	30	28	26	36
W05-west	woning W05-west	1,5	42	41	40	50	43	42	41	51
W05-west	woning W05-west	5	44	43	42	52	45	43	42	52
W06-oost	woning W06-oost	1,5	42	41	40	50	35	33	32	42
W06-oost	woning W06-oost	5	44	42	40	50	32	29	28	38
W06-west	woning W06-west	1,5	43	42	42	52	43	42	41	51
W06-west	woning W06-west	5	45	45	44	54	45	43	42	52
W07-oost	woning W07-oost	1,5	42	41	40	50	36	35	34	44
W07-oost	woning W07-oost	5	42	41	39	49	30	28	27	37
W07-west	woning W07-west	1,5	42	41	40	50	43	42	41	51
W07-west	woning W07-west	5	44	43	42	52	45	43	42	52
W08-oost	woning W08-oost	1,5	42	41	39	49	35	34	34	44
W08-oost	woning W08-oost	5	43	41	40	50	29	27	26	36
W08-west	woning W08-west	1,5	42	41	40	50	43	41	41	51
W08-west	woning W08-west	5	43	42	41	51	45	43	42	52
W09-oost	woning W09-oost	1,5	43	41	40	50	36	35	34	44
W09-oost	woning W09-oost	5	43	41	40	50	29	26	25	35
W09-west	woning W09-west	1,5	43	41	40	50	43	41	40	50
W09-west	woning W09-west	5	43	42	42	52	45	43	42	52
W10-oost	woning W10-oost	1,5	43	42	40	50	37	36	35	45



Naam; zie figuur tabel 1	Omschrijving	Hoog- te	Westpoort				Hoogtij			
			Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
W10-oost	woning W10-oost	5	43	41	40	50	29	27	25	36
W10-west	woning W10-west	1,5	44	42	41	51	43	41	40	50
W10-west	woning W10-west	5	44	44	43	53	45	43	42	52
W11-oost	woning W11-oost	1,5	44	42	40	50	36	34	34	44
W11-oost	woning W11-oost	5	43	41	40	50	30	27	26	36
W11-west	woning W11-west	1,5	44	42	42	52	42	41	40	50
W11-west	woning W11-west	5	45	44	44	54	45	43	42	52
W12-oost	woning W12-oost	1,5	44	42	41	51	36	34	33	43
W12-oost	woning W12-oost	5	44	42	40	50	31	28	27	37
W12-west	woning W12-west	1,5	44	43	42	52	42	40	40	50
W12-west	woning W12-west	5	45	44	44	54	45	43	42	52

Overschrijding van de voorkeursgrenswaarde

Motivering.

Op basis van artikel 110a lid 1 van de Wet geluidhinder is de gemeente bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting

Ingevolge artikel 110a lid 5 (Wgh) kan er enkel een hogere waarde worden vastgesteld wanneer maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend zullen zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, vervoerskundige, landschappelijk of financiële aard. Maatregelen zijn echter niet mogelijk voor de woningen om de volgende redenen:

- het toepassen van een geluidscherm tussen de woningen en de gezoneerde industrieterreinen is stedenbouwkundig op deze locatie niet wenselijk.

Indien er geen hogere waarde wordt verleend, wordt de zonegrens de facto teruggelegd. De toelaatbare geluidbelasting en de daarmee samenhangende bedrijvigheid van het gehele industrieterrein zou dan verder worden beperkt dan wenselijk geacht ten tijde van de zonegrensvaststelling.

Beleid

Voor woning 12 wordt de (voorkeurs)etmaalwaarde op de begane grond vanwege de geluidbelasting in de nachtperiode overschreden. Het is gebruikelijk om de geluidbelasting voor eengezinswoningen in de dagperiode op 1,5 m en in de avond- en nachtperiode op 5 m hoogte te toetsen. Op grond daarvan wordt het in lijn van het Zaans geluidbeleid geacht om voor zowel de voor als achtergevel een hogere waarde te verlenen op 1,5 m hoogte omdat er in de daarvoor maatgevende dagperiode wel voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. In de dagperiode zijn beide gevels geluidluw

ondanks dat er voor beide gevels een hogere waarde verleend moet gaan worden. Er kan ook voor gekozen worden om in de zijgevel een te openen raam aan te brengen, dan is deze gevel de geluidluwe gevel (de geluidbelasting op de noordgevel is niet bepaald maar voldoet naar verwachting aan de voorkeursgrenswaarde). Vooralsnog is uitgegaan van een gesloten zijgevel.

Voor woning 1 is de geluidbelasting op beide gevels hoger dan de voorkeurswaarde. Volgens het Zaan geluidbeleid dient tenminste één gevel geluidluw te zijn. De gemeentelijke definitie van geluidluw is: 'Gevel met een lager (luw) geluidsniveau. Het geluidsniveau op deze gevel is niet hoger dan de voorkeurswaarde voor elke afzonderlijk te onderscheiden geluidsbron, dan wel de vastgestelde hogere waarde minus 10 dB.' Het cursieve gedeelte geeft een mogelijkheid voor een minder strenge interpretatie voor het begrip geluidluwe gevel, gezien de getalswaarde wordt bedoeld op weg- en railverkeerslawaaï. Bij een geluidbelasting van 5¹ tot 3² dB boven de voorkeursgrenswaarde kan de gevel nog als geluidluw gekwalificeerd worden. Vertaald naar industrielawaai met een veel kleinere marge tussen maximale ontheffingswaarde (55 dB) en voorkeurswaarde (50 dB) zou een gevel met een geluidbelasting van 1 dB boven de voorkeursgrenswaarde nog kwalificeren als geluidluw. De geluidbelasting van de oostgevel is slechts 0,7 dB boven de voorkeursgrenswaarde. De oostgevel kan daarmee als geluidluw worden aangemerkt, het is daarmee mogelijk om conform het Zaans geluidbeleid voor de westgevel een hogere waarde te verlenen.

Voor alle 12 woningen een hogere waarde moet worden vastgesteld als ook aan de Beleidsregel hogere waarden Zaanstad wordt voldaan. Voorwaarde van deze Beleidsregel bij het verlenen van een hogere waarde is dat de woning ook een geluidluwe gevel heeft. Aan deze voorwaarde wordt bij alle woningen voldaan.

Cumulatie geluidbelasting

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. Hierbij is de bronsoort met de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting maatgevend.

De maximaal toegestane hogere waarde als gevolg van het industrielawaai voor nieuwe woningen bedraagt 55 dB(A). Er is in dit geval nog sprake van een aanvaardbare geluidbelasting, indien de geluidbelasting als gevolg van het industrielawaai niet hoger is dan 58 dB(A). De hoogst berekende cumulatieve geluidbelasting op de zuidgevels van de woningen bedraagt 56 dB(A). Hierbij is nog sprake van een aanvaardbare geluidbelasting en een voldoende woon- en leefklimaat.

Procedure

Overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen is ons voornemen een hogere waarde vast te stellen gepubliceerd in het weekblad 'Zaans Stadsblad' van <DATUM>. Het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, is gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn is aan belanghebbenden de gelegenheid geboden tot het naar voren brengen van zijn of haar zienswijze omtrent het voornemen.

Beslissing van het college van burgemeester en wethouders van Zaanstad, gelet op artikel 110a van de Wet geluidhinder, tot vaststelling van hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting vanwege het industrielawaai van de industrieterreinen Westpoort en Hoogtij in het kader van de omgevingsvergunning onder nummer O20160070 ten behoeve van het project voor de bouw van 12 woningen ter hoogte van Zuideinde 45 te Westzaan. Kadastraal bekend: ZN000000D02164.

Besluit

Wij besluiten op grond van artikel 110a van de Wet Geluidhinder voor de locatie Zuideinde 45 in Westzaan, kadastraal bekend ZN000000D02164, een hogere waarde vanwege het industrielawaai van

¹ In geval van wegverkeer en een maximale ontheffing van 63 dB voor een nieuw te bouwen woning stedelijk – geluidluw zou dan zijn 53 dB(A), dat is 5 dB boven de voorkeurswaarde

² In geval van railverkeer en een maximale ontheffing van 68 dB voor een nieuw te bouwen woning – geluidluw zou dan zijn 58 dB(A), dat is 3 dB boven de voorkeurswaarde

de gezoneerde industrieterreinen Westpoort en Hoogtij vast te stellen voor woningen volgens de onderstaande tabel:

Berekende geluidbelasting industrielawaai a.g.v. het gezoneerde industrieterrein Westpoort en Hoogtij op waarneempunten van het project.

Naam; zie figuur tabel 1	Omschrijving	Hoogte	Westpoort	Hoogtij
W01-oost	woning W01-oost	5	51	
W01-west	woning W01-west	1,5		51
W01-west	woning W01-west	5	52	52
W02-west	woning W02-west	1,5		51
W02-west	woning W02-west	5	52	52
W03-west	woning W03-west	1,5		51
W03-west	woning W03-west	5	52	52
W04-west	woning W04-west	1,5		51
W04-west	woning W04-west	5	53	52
W05-west	woning W05-west	1,5		51
W05-west	woning W05-west	5	52	52
W06-west	woning W06-west	1,5	52	51
W06-west	woning W06-west	5	54	52
W07-west	woning W07-west	1,5		51
W07-west	woning W07-west	5	52	52
W08-west	woning W08-west	1,5		51
W08-west	woning W08-west	5	51	52
W09-west	woning W09-west	5	52	52
W10-west	woning W10-west	1,5	51	
W10-west	woning W10-west	5	53	52
W11-west	woning W11-west	1,5	52	
W11-west	woning W11-west	5	54	52
W12-oost	woning W12-oost	1,5	51	
W12-west	woning W12-west	1,5	52	
W12-west	woning W12-west	5	54	52

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad,



Verfijnde, deels houten
d.m.v. houten
overloopjes

7 8

Klein

WZNOOD 02507630016
WZNOOD 022

6 privé parkeerplaatsen op eigen perceel
bruggetje t.b.v.
langzaam verkeer

13 openbare parkeerplaatsen

6 privé parkeerplaatsen op eigen perceel

Verrijdbare beschutting
d.m.v. houten
overloopjes

WZNOOD 01722600000
WZNOOD 01721600000
WZNOOD 00812

47

49

51

55

Zuidel

openbare
Verfijnde