



Ons kenmerk: 2018/27162

ZNSTD

gemeente Zaanstad
Klantcontactcentrum (KCC)

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

www.zaanstad.nl



- 3 AUG. 2018

DATUM
ONS KENMERK
BIJLAGE(N)

O20160530

ONDERWERP

Omgevingsvergunning

Geachte heer Hulsker,

Op 10 mei 2016 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project het bouwen van 23 appartementen met de volgende activiteiten:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk
2. Het vellen of doen vellen van een houtopstand

Wij hebben geconcludeerd dat de activiteit in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.10 lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht merken wij uw aanvraag voorts aan als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit:

3. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie tussen Hogendijk 48 en Lage Horn 2 alsmede tussen Krimp 15 en Lage Horn 2 te Zaandam (perceelnummers 9317 en 1504).

Over de voortgang van de behandeling van uw aanvraag berichten wij u het volgende.

In het aanvraagformulier verzoekt u om 5 houtopstanden te vellen. De houtopstanden bevinden zich in het openbaar gebied grenzend aan het perceel waar het project gaat plaatsvinden. Dit betreft gemeentegrond. Voor bomen op gemeentegrond kunt u niet zelf een aanvraag doen voor het vellen van een houtopstand. U kunt via de gemeentelijke website www.zaanstad.nl een verzoek tot kappen indienen. Dit betekent dat wij de hierboven onder 2 genoemde activiteit niet verder behandelen. Als gevolg hiervan is deze activiteit van de aanvraag buiten behandeling gelaten.

Deze brief bevat in onderstaande volgorde:

- a. het besluit op uw aanvraag
- b. overige bijgevoegde documenten, waaronder de bijlage 'Onderdelen omgevingsvergunning'
- c. de rechtsmiddelen die tegen dit besluit openstaan
- d. moment van inwerkingtreding van dit besluit
- e. leges
- f. overige verplichtingen

- g. mogelijkheid voor het verkrijgen van nadere informatie

a. Ontwerpbesluit

Wij besluiten:

1. gelet op artikel: 2.1. lid 1 onder a en c juncto artikel 2.10 en 2.12 en artikel 2.22 t/m 2.25 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen onder de voorschriften zoals die voor de desbetreffende activiteit in het desbetreffende onderdeel behorend bij deze vergunning zijn beschreven.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- a. Het (ver)bouwen van een bouwwerk onder de in onderdeel 2 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.
- b. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan gelet op de in onderdeel 3 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.

b. Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

- Bijlage onderdelen omgevingsvergunning
- Bijlage Handleiding tijdens de bouw en/of sloop (voorschriften uit het Bouwbesluit)
- Bijlage samenvatting en beantwoording zienswijze
- Aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 2 juni 2017 (aangepast)
- Rapportage ruimtelijke onderbouwing met stempeldatum ontvangst d.d. 29 maart 2018
- Tekening impressieboekje met stempeldatum ontvangst d.d. 2 juni 2017
- Tekening BA-900 situatie met stempeldatum ontvangst d.d. 23 maart 2018
- Tekening BA-105 plattegrond niveau 5 situatie met stempeldatum ontvangst d.d. 23 maart 2018
- Tekening BA-104 plattegrond niveau 4 met stempeldatum ontvangst d.d. 23 maart 2018
- Tekening BA-103 plattegrond niveau 3 met stempeldatum ontvangst d.d. 23 maart 2018
- Tekening BA-102 plattegrond niveau 1 met stempeldatum ontvangst d.d. 23 maart 2018
- Tekening BA-101 plattegrond niveau 0 met stempeldatum ontvangst d.d. 23 maart 2018
- Tekening BA-100 plattegrond niveau -1 met stempeldatum ontvangst d.d. 23 maart 2018
- Tekening BA-201 gevelaanzichten binnengevels Krimp en Hogendijk met stempeldatum ontvangst d.d. 23 maart 2018
- Tekening BA-200A gevelaanzichten straatgevels Krimp en Hogendijk met stempeldatum ontvangst d.d. 23 maart 2018
- Tekening BA-200 gevelaanzichten straatgevels Krimp en Hogendijk met stempeldatum ontvangst d.d. 23 maart 2018
- Tekening BA-301 dwarsdoorsnede Hogendijkzijde met stempeldatum ontvangst d.d. 23 maart 2018
- Tekening BA-302 langsdoorsnede Hogendijk- Krimp met stempeldatum ontvangst d.d. 23 maart 2018
- Tekening BT-300 dwarsdoorsnede Krimpzijde met stempeldatum ontvangst d.d. 23 maart 2018
- Tekening BA-600 dakkapel diverse posities met stempeldatum ontvangst d.d. 23 maart 2018
- Tekening H-01 detailboekje met stempeldatum ontvangst d.d. 2 juni 2017
- Rapportage actualiserend en nader bodemonderzoek met stempeldatum ontvangst d.d. 29 maart 2018
- Rapportage PAS-berekening met stempeldatum ontvangst d.d. 29 maart 2018
- Rapportage planschaderisicoanalyse met stempeldatum ontvangst d.d. 29 maart 2018
- Watervergunning HHNK met stempeldatum ontvangst d.d. 29 maart 2018

- Rapportage parkeerberekening auto's met stempeldatum ontvangst d.d. 30 januari 2018
- Rapportage parkeerberekening fietsen met stempeldatum ontvangst d.d. 30 januari 2018
- Rapportage meetrapport volgens NTA 2581 en NEN 2580 met stempeldatum ontvangst d.d. 30 januari 2018
- Overzicht materialenstaat met stempeldatum ontvangst d.d. 13 februari 2018
- Rapportage bouwbesluittoetsingen met stempeldatum ontvangst d.d. 6 juni 2017
- Rapportage EPC-berekening 11 appartementen met stempeldatum ontvangst d.d. 20 februari 2018
- Rapportage EPC-berekening 12 appartementen met stempeldatum ontvangst d.d. 30 januari 2018
- Rapportage bouwveiligheid met stempeldatum ontvangst d.d. 2 juni 2017
- Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012 met stempeldatum ontvangst d.d. 20 oktober 2017
- Rapportage milieuprestatie gebouw met stempeldatum ontvangst d.d. 20 oktober 2017
- Tekening 01 bruto vloeroppervlakte bouwlaag -1 en 0 met stempeldatum ontvangst d.d. 30 januari 2018
- Tekening 02 bruto vloeroppervlakte bouwlaag 1 en 2 met stempeldatum ontvangst d.d. 30 januari 2018
- Tekening 03 bruto vloeroppervlakte bouwlaag 3 en 4 met stempeldatum ontvangst d.d. 30 januari 2018
- Tekening 02 gebruiksoppervlakten verdieping 1 en 2 met stempeldatum ontvangst d.d. 2 juni 2017
- Tekening 03 gebruiksoppervlakte verdieping 3 en 4 met stempeldatum ontvangst d.d. 2 juni 2017
- Tekening 04 verblijfsgebieden kelder en begane grond met stempeldatum ontvangst d.d. 2 juni 2017
- Tekening 05 verblijfsgebieden verdieping 1 en 2 met stempeldatum ontvangst d.d. 2 juni 2017
- Tekening 06 verblijfsgebieden verdieping 3 en 4 met stempeldatum ontvangst d.d. 2 juni 2017
- Rapportage brandveiligheid met stempeldatum ontvangst d.d. 30 januari 2018
- Rapportage brandoverslag met stempeldatum ontvangst d.d. 30 januari 2018
- Rapportage spuiventilatie parkeerkelder met stempeldatum ontvangst d.d. 30 januari 2018
- Tekening 04 brandveiligheid met stempeldatum ontvangst d.d. 21 februari 2018
- Tekening 05 brandveiligheid met stempeldatum ontvangst d.d. 21 februari 2018
- Tekening 06 brandveiligheid met stempeldatum ontvangst d.d. 21 februari 2018
- Tekening 07 brandveiligheid met stempeldatum ontvangst d.d. 21 februari 2018
- Tekening 01 brandveiligheid indeling BC met stempeldatum ontvangst d.d. 3 november 2017
- Tekening 02 brandveiligheid indeling BC met stempeldatum ontvangst d.d. 3 november 2017
- Tekening 03 brandveiligheid indeling BC met stempeldatum ontvangst d.d. 3 november 2017
- Tekening 2.201 palenplan met stempeldatum ontvangst d.d. 13 oktober 2017
- Tekening 2.301 fundering matenplan niveau-1 met stempeldatum ontvangst d.d. 23 maart 2018
- Tekening 2.302 fundering wapening niveau-1 met stempeldatum ontvangst d.d. 23 maart 2018
- Tekening 2.303 fundering matenplan niveau 0 met stempeldatum ontvangst d.d. 23 maart 2018
- Tekening 2.311 overzicht niveau 1 met stempeldatum ontvangst d.d. 23 maart 2018
- Tekening 2.312 overzicht niveau 2 met stempeldatum ontvangst d.d. 23 maart 2018
- Tekening 2.313 dakconstructie en balklagen vlieringen Krimp met stempeldatum ontvangst d.d. 23 maart 2018
- Tekening 2.313 dakconstructie en balklagen vlieringen Krimp met stempeldatum ontvangst d.d. 23 maart 2018

- Tekening 2.314 dakconstructie en balklagen vlieringen Hogendijk niveau 3 met stempeldatum ontvangst d.d. 23 maart 2018
- Tekening 2.321 doorsneden A-A en B-B met stempeldatum ontvangst d.d. 23 maart 2018
- Tekening 2.322 doorsneden C-C en B-B met stempeldatum ontvangst d.d. 23 maart 2018
- Tekening 2.323 doorsneden E-E en F-F met stempeldatum ontvangst d.d. 23 maart 2018
- Tekening 2.324 doorsneden G-G en H-H met stempeldatum ontvangst d.d. 23 maart 2018
- Rapportage statische berekening 17-122-B01 met stempeldatum ontvangst d.d. 13 oktober 2017
- Rapportage statische berekening 17-122-B02 met stempeldatum ontvangst d.d. 23 maart 2018
- Rapportage sondering met stempeldatum ontvangst d.d. 2 juni 2017

De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van de vergunning. Voor zover de vergunningaanvraag niet in overeenstemming is met de gestelde voorschriften, zijn de voorschriften bepalend.

c. Rechtsmiddelen

Belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit kunnen binnen 6 weken onmiddellijk liggend na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via

<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Het indienen van een beroepschrift schort de werking van het besluit niet op. Indien onverwijld spoed dit vereist, kan tijdens de beroepsprocedure een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de voorzieningenrechter van genoemde rechtbank. Voor het behandelen van het verzoek en het beroep wordt griffierecht geheven. U kunt kosteloos de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid' bestellen bij rijksoverheid.nl, telefoonnummer 1400 (lokaal tarief) of downloaden van deze site.

d. Moment van inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Wanneer gedurende deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

e. Leges

Tot slot vermelden wij dat u separaat van dit besluit een nota voor de opgelegde leges toegezonden krijgt of heeft gekregen. Tegen deze nota staat een afzonderlijke procedure voor bezwaar en beroep open.

f. Overige verplichtingen

Bodemverontreiniging

Indien de bodem verontreinigd is en hierin werkzaamheden zullen gaan plaatsvinden (bijvoorbeeld het ontgraven van grond t.b.v. tijdelijke uitplaatsing, grondverbetering of fundering) dan gelden de verplichtingen op grond van de Wet bodembescherming. U moet zich daarom als initiatiefnemer vooraf op de hoogte stellen van de bodemkwaliteit. Dit heeft u gedaan.

Op basis van de beschikbare onderzoeksresultaten is op de locatie sprake van een spoedeisend geval van ernstige bodemverontreiniging. Gezien de aanwezige humane risico's dienen contactmogelijkheden met de verontreinigde grond te worden uitgesloten. Dit is mogelijk door het aanbrengen van een verharding of een schone leeflaag met een dikte van minimaal één meter ter plaatse van onbebouwd oppervlak. Ten aanzien van de voorgenomen nieuwbouw blijkt het gehele

perceel 100% te worden bebouwd op de eerste bouwlaag en daarmee zijn contactmogelijkheden uitgesloten.

Eventuele ontgravingswerkzaamheden ten behoeve van de nieuwbouw dienen plaats te vinden conform de BRL SIKB 6000 "Milieukundige begeleiding en evaluatie van bodemsanering" en BRL SIKB 7000 "Uitvoering bodemsanering". Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een BUS-melding te worden ingediend en goedgekeurd door het bevoegd gezag.

Graafwerkzaamheden

Wanneer u bij werkzaamheden gebruik maakt van bijvoorbeeld een graafmachine, betekent dit dat u aan mechanische grondroering doet of laat doen. Om graafschade te voorkomen en de veiligheid van de graver en de directe omgeving te bevorderen verplicht de Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten (WION) u hiervoor een Graafmelding te doen. De graafmelding dient uiterlijk 3 werkdagen vóór aanvang van graafwerkzaamheden te worden gedaan. Dit kunt u doen via de website van het kadaster: www.kadaster.nl of u kunt contact opnemen met hun Klantcontactcenter via (0800) 0080.

Oude bebouwing

U dient zich vooraf aan de graafwerkzaamheden op de hoogte te stellen van kwaliteit van de bebouwing in de omgeving en hier het werk op in te richten. In Zaanstad spelen op grote schaal funderingsproblemen bij panden met een aanlegdatum van vóór 1970, waardoor deze panden een risico kunnen vormen tijdens werkzaamheden in de omgeving.

- Informatie over de bouwjaren en funderingskwaliteit van de panden kunt u vinden op www.zaanstad.nl onder 'funderingsgegevens' of u kunt contact opnemen met het Gemeentelijk Adviesbureau Funderingsherstel (GAF). Het GAF is op werkdagen tijdens kantooruren bereikbaar op telefoonnummer (075) 655 2227 en per e-mail via funderingsherstel@zaanstad.nl. Nader onderzoek moet door de vergunninghouder zelf worden gedaan.

Afvalinzameling

Ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval vindt bij hoogbouw in Zaanstad de inzameling plaats middels ondergrondse afvalcontainers. Voor uw project is het noodzakelijk een ondergrondse afvalcontainer te plaatsen. Met u is afgesproken dat u een evenredige bijdrage levert voor de kosten van de realisatie van de ondergrondse afvalcontainer. Houdt u rekening met een termijn van ongeveer 4 maanden voor plaatsing. Neemt u dus tijdig contact op met het ingenieursbureau van de gemeente via 14 075 zodat bij in gebruik name van de woning een voorziening voor afvalinzameling aanwezig is.

Kap houtopstanden op gemeentegrond

U hebt verzocht om de vijf houtopstanden in de groenstrook grenzend aan uw perceel te laten kappen. Dit om de realisatie van uw project mogelijk te maken. Een deel van de bomen hangen over uw perceel heen. Gezien de kwaliteit van de houtopstanden is het redelijk dat u drie bomen compenseert. Gezien de geplande herinrichting van de Krimp in het najaar van 2018 wordt de realisatie van deze 3 bomen in deze herinrichting meegenomen. Met u is afgesproken dat u de kosten op zich neemt voor het realiseren van 3 bomen. Neemt u contact op met de projectleider van de herinrichting, de heer A. Kat (tel 075 681 6516).

Riool, nutsvoorzieningen (wanneer hoofdleidingen aanwezig zijn)

De vergunninghouder vraagt zelf de riolaansluiting(en) aan via de site van Zaanstad www.Zaanstad.nl

De vergunninghouder vraagt zelf nutsaansluitingen aan via www.aansluitingen.nl

Kosten

In principe zijn alle kosten ten gevolge van het initiatief voor uw eigen rekening.

Aanleg van een wegconstructie met fundering, riolering vuil & regenwater en openbare verlichting nuts voorzieningen riolering, vuil en regenwater.

Brandkranen

In het voorontwerp moet in overleg met de brandweer en PWN bekeken worden of er via de leidingen van de PWN (bestaande, nieuwe) voldoende bluswater geleverd kan worden. In geval van een tekort aan bluswater zal u in overleg met PWN en de brandweer alternatieve oplossingen moeten bedenken.

g. Nadere informatie

Indien u nog vragen hebt of inlichtingen wenst, dan kunt u contact opnemen met de heer R. Huijser, van de afdeling Vergunningen. De heer Huijser is bereikbaar onder telefoonnummer 14075. Met vragen over de uitvoering kunt u contact opnemen met één van de in de bijlage "Handleiding tijdens de bouw en/of sloop" vermelde bouwinspecteurs.

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O20160530. Wilt u bij vragen of overleg dit nummer bij de hand houden en het in uw schriftelijke correspondentie vermelden?

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad,

Afdelingshoofd Vergunningen
mr. P. de Vries MCC

Bijlage: Onderdelen omgevingsvergunning

Inhoudsopgave

- 1) Procedureel
- 2) Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- 3) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

1) Procedureel

Gegevens aanvraag

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het bouwen van 23 appartementen.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- 1) Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- 2) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om op de omgevingsvergunning te beslissen.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van artikel 2.8 Wabo, paragraaf 4.2 Bor en de artikelen uit de Regeling omgevingsrecht getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 15 juli 2016 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 15 juni 2017. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 334 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is, ingevolge het bepaalde in artikel 3.10, lid 1 onder b van de Wabo, uitgevoerd overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Vanaf 30 mei 2018 heeft voor een periode van 6 weken een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel gebruik gemaakt.

De zienswijze geeft ons geen aanleiding af te zien van gebruikmaking van onze bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan.

Zie verder de bijlage: zienswijze; samenvatting en beantwoording.

2) Het (ver)bouwen van een bouwwerk

1. Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten in tweevoud ter goedkeuring bij de afdeling Advies en Toezicht van de sector Klantcontactcentrum (KCC) de volgende bescheiden worden ingediend:

1. Aangepaste berekening en tekening naar aanleiding van de in rood gemaakte opmerkingen;
2. Funderingsadvies;
3. Berekening waaruit blijkt dat de constructieve delen van het bouwwerk alsmede het bouwwerk als geheel voldoen aan de uiterste grenstoestand in relatie tot de buitengewone belastingcombinatie conform NEN-EN 1991-1-7;
4. Indien een bouwput wordt gemaakt:
 - a. de hoofdpzets van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
 - b. de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
5. Indien er werkzaamheden worden verricht waarbij trillingsoverlast wordt veroorzaakt voor de omgeving dan dient voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden ter goedkeuring worden ingediend:
 - a. Een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken. Uit het monitoringsplan moet tenminste blijken op welke wijze en plaats metingen worden verricht, wat de uitgangspunten zijn en welke repressieve maatregelen in geval van overschrijding worden genomen. Voor het vaststellen van het maximaal toelaatbare trillingsgetal kunt u zich baseren op meet- en beoordelingsrichtlijn SBR Schade aan gebouwen, Deel A;
6. Berekening en tekening van het palenplan;
7. Berekening en tekening van de paalwapening;
8. Berekening en tekening van de wapening in het werk gestorte beton;
9. Berekening en tekening van de voetplaten en ankers;
10. Berekening en tekening van alle prefab constructieonderdelen;
11. Berekening en tekening van de verbindingen tussen constructieonderdelen;
12. Berekening en tekening van de doorvalbeveiligingen en hekwerken inclusief de verankerings;
13. De constructies welke van invloed kunnen zijn op de brandwerende scheiding(en), balken, kolommen e.d., moeten een brandwerendheid bezitten die tenminste voldoet aan de brandwerendheidseis die gesteld is aan de desbetreffende bijbehorende brandwerende scheiding(en). U kunt dit bereiken door middel van bescherming of overdimensionering. Van een mogelijke overdimensionering moet een berekening ingediend worden;
14. Rapporten waarmee aangetoond wordt dat de wanden, vloeren en daken, waaraan een brandwerendheidseis is gesteld, aan deze brandwerendheidseis voldoen;
15. Er dient te worden aangetoond dat de bouwconstructie bij brand een brandwerendheid bezit die in de vergunning is vastgesteld.
16. Bouwveiligheidsplan overeenkomstig hoofdstuk 8 Bouwbesluit 2012
17. Afstemming werkzaamheden in overleg met projectleider herinrichting Krimp, de heer A. Kat

2. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij de volgende aspecten overwogen.

Ingevolge artikel 2.10 Wabo dient de aanvraag om omgevingsvergunning te worden geweigerd indien een van de in dit wetsartikel genoemde weigeringsgronden zich voordoet.

Deze weigeringsgronden zijn:

1. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
2. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van de Bouwverordening;

3. het bouwwerk is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan, de beheersverordening, het exploitatieplan of algemene regels van het rijk of de provincie als bedoeld in artikel 4.1, derde lid en 4.3, derde lid, Wro;
4. het bouwwerk voldoet niet aan redelijke eisen van welstand;
5. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.

Bouwbesluit 2012

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan het Bouwbesluit. Wij hebben met inachtneming van de hierboven gestelde voorschriften geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft aan het Bouwbesluit voldoet.

Bouwverordening Zaanstad 2008

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan de Bouwverordening Zaanstad 2008. Wij hebben geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft aan de Bouwverordening Zaanstad voldoet.

Met betrekking tot parkeren en het verbod tot het bouwen op verontreinigde bodem hebben wij het volgende overwogen.

Parkeren

In artikel 2.5.30 lid 1 van de Bouwverordening Zaanstad 2008, op 11 maart 2010 in werking getreden, wordt bepaald dat, indien de omvang of de bestemming van een bouwwerk daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat bouwwerk behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het bouwwerk, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer.

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 berekening voor parkeerplaatsen voor auto's en fietsen in het plan worden derhalve bepaald door de eisen in de Parkeernota 2016 en de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016.

Uitgangspunten bij de vaststelling van de parkeereis voor auto's zijn de volgende:

- * het projectgebied bevindt zich in stedelijke zone A, zeer stedelijk.
- * het bouwplan omvat 23 appartementen:
 - 1 appartement > 80 m2 GBO < 110 m2 GBO
 - 16 appartementen > 55 m2 GBO < 80 m2 GBO
 - 6 appartementen < 55 m2 GBO
- * onder het appartementencomplex wordt een inpandige parkeergelegenheid gerealiseerd met in totaal 17 parkeerplaatsen.

De toe te passen parkeernormen voor auto's zijn de volgende:

- 1 appartementen > 80 m2 GBO < 110 m2 GBO heeft een parkeereis van 0,9 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 parkeerplaats voor bezoek.
- 16 appartementen > 55 m2 GBO < 80 m2 GBO hebben een parkeereis van 0,8 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 parkeerplaats voor bezoek.
- 6 appartementen < 55 m2 GBO hebben een parkeereis van 0,6 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 parkeerplaats voor bezoek.

Dit levert in totaal een parkeereis op van 17 parkeerplaatsen, waarvan 7 parkeerplaatsen toegankelijk voor bezoek.

Het maatgevend moment is op de koopavond, wanneer de parkeerdruk wordt bepaald door 90% bewonersbezetting en 100% bezetting winkelpubliek in openbaar gebied.

Met de realisatie van 17 autoparkeerplaatsen op eigen terrein voldoet het bouwplan aan de parkeereis.

De toegangscontrole voor bewoners wordt volgens het volgende systeem voorzien: geregleerde lange afstand toegangverlening middels passieve voorruitkaarten d.m.v. een centrale op locatie.

De toegangscontrole voor bezoekers wordt volgens het volgende systeem voorzien: geregleerde korte afstand toegangverlening middels meldingsbutton met pinpad-bediening door de complexbewoner waarbij aanmelding heeft plaatsgevonden, met telprogramma d.m.v. een centrale op locatie.

Uitgangspunten bij de vaststelling van de parkeereis voor fietsen zijn de volgende:

- * het projectgebied bevindt zich in stedelijke zone A, zeer stedelijk.

- * het bouwplan omvat 23 appartementen:

- 17 appartementen > 55 m2 GBO met 3 vlakke fietsopstelplaatsen bewoners per individuele berging
- 6 appartementen < 55 m2 GBO met totaal 7 vlakke fietsopstelplaatsen bewoners in collectieve bergingen

- * ter plaatse van het binnenhof, welke bereikbaar is via de centrale entree van het gehele complex op straatniveau Hogendijkzijde, zijn 27 vlakke fietsopstelplaatsen aanwezig voor bezoekers.

De toe te passen parkeernormen voor fietsen zijn de volgende:

Conform de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 geldt lineair berekend als eis voor fietsparkeren voor het onderhavige project: totaal 85 fietsopstelplaatsen, waarvan 58 voor bewoners en 27 voor bezoekers.

Met de realisatie van 58 vlakke fietsopstelplaatsen van 60 x 190 cm in de individuele en collectieve bergingen behorend bij de 23 appartementen wordt aan de betreffende parkeereis voor bewoners voldaan.

Met de realisatie van 27 vlakke fietsopstelplaatsen van 60 x 190 cm ter plaatse van het binnenhof wordt aan de betreffende parkeereis voor bezoekers voldaan.

Verbod tot het bouwen op verontreinigde bodem

Ingevolge artikel 2.4.1 van de bouwverordening Zaanstad is het verboden op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers, te bouwen voor zover dat bouwen betrekking heeft op een bouwwerk:

- a. waarin voortdurend op nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven;
- b. voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist; en
 1. dat de grond raakt, of
 2. waarvan het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik niet wordt gehandhaafd.

De aanvrager heeft de plicht om ingevolge artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem in te dienen. Een dergelijke rapportage is bij de aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Uit deze rapportage is gebleken dat de grond ter plaatse in zodanige mate verontreinigd is dat overeenkomstig de Wet bodembescherming sprake is van een geval van ernstige verontreiniging.

In de omgevingsvergunning is daarom op grond van artikel 6.2c van de Wabo een uitgestelde inwerkingtreding opgenomen.

Het onderzoek betreft een actualiserend en nader bodemonderzoek, alsmede een verkennend onderzoek naar asbest op de onderhavige projectlocatie, wat door Verhoeven Milieutechniek B.V. is uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd conform de normen NEN 5725:2009, NEN 5740:2009, NEN 5707:2003/C1 en NTA 5755:2010. Het betreffende rapport dateert van 4 december 2012.

Op basis van de beschikbare informatie uit historisch onderzoek (bijmengingen met puin, sintels en kolengruis) is voor de algemene bodemkwaliteit de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot de aanwezigheid van verontreinigingen met metalen. Gezien de aanwezigheid van de ophooglaag (puinbijmengingen) tot een diepte variërende tussen de 0,5 m-mv en 2,0 m-mv, zijn de boringen doorgezet tot circa 2,5 m-mv. Ten behoeve van het nader bodemonderzoek zijn direct per bodemlaag individuele monsters ingezet voor analyse op het metalenpakket. Voor de onderzoekslocatie is de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een verontreiniging met asbest.

Als conclusie op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat op de gehele locatie (oppervlakte ca. 831 m²) lichte tot sterke grondverontreinigingen met metalen voorkomt. Uitgaande van een gemiddelde laagdikte van circa 1,5 meter wordt de omvang van de licht tot sterke grondverontreiniging met koper, lood, zink en chroom ingeschat op circa 1.250 m³. Uit indicatieve toetsing van de analyseresultaten aan het Besluit Bodemkwaliteit is gebleken dat deze grond niet voldoet aan het beoogde gebruik van de locatie als "Wonen met tuin". In een mengmonster van de bovengrond is een matige verontreiniging met PAK aangetoond. Deze verontreiniging is echter ondergeschikt aan de grondverontreiniging met metalen.

Tevens is op de perceelsgrens aan de westzijde in de ondergrond een matige grondverontreiniging met minerale olie aangetoond, welke waarschijnlijk gerelateerd is aan een voormalig garagebedrijf op het naastgelegen perceel en geen nader onderzoek behoeft vanwege het feit dat de verontreiniging met minerale olie ondergeschikt is aan de verontreiniging met metalen en de kans op verspreiding nihil is. Op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek naar asbest blijkt dat zowel visueel (fractie > 16 mm) als analytisch (fractie < 16 mm) geen asbest is aangetoond. Met het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie in voldoende mate vastgelegd.

Om van een geval van ernstige bodemverontreiniging te spreken dient voor ten minste één stof de gemiddelde concentratie van minimaal 25 m³ grond hoger te zijn dan de interventiewaarde. Op basis van de bovengenoemde onderzoeksresultaten is voor de locatie derhalve sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Aangezien het een immobiele verontreiniging betreft, welke niet in contact staat met het grondwater, zijn er geen actuele ecologische- of verspreidingsrisico's aanwezig. Op basis van het gemiddeld gemeten gehalte voor lood is echter wel sprake van humane risico's en dient de verontreiniging met spoed te worden gesaneerd.

De aanbevelingen zijn als volgt geformuleerd:

Op basis van de beschikbare onderzoeksresultaten is op de locatie sprake van een spoedeisend geval van ernstige bodemverontreiniging. Gezien de aanwezige humane risico's dienen contactmogelijkheden met de verontreinigde grond te worden uitgesloten. Dit is mogelijk door het aanbrengen van een verharding of een schone leeflaag met een dikte van minimaal één meter ter plaatse van onbebouwd oppervlak. Ten aanzien van de voorgenomen nieuwbouw blijkt het gehele perceel 100% te worden bebouwd op de eerste bouwlaag en daarmee zijn contactmogelijkheden uitgesloten.

Eventuele ontgravingswerkzaamheden ten behoeve van de nieuwbouw dienen plaats te vinden conform de BRL SIKB 6000 "Milieukundige begeleiding en evaluatie van bodemsanering" en BRL SIKB 7000 "Uitvoering bodemsanering". Vooraangaand aan de werkzaamheden dient een BUS-melding te worden ingediend en goedgekeurd door het bevoegd gezag.

Ondanks het gegeven dat het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek ouder is dan 5 jaar kan het voor de bodembeoordeling voor onderhavig plan nog worden gebruikt omdat de aangetroffen sterke verontreiniging zich niet verplaatst via het grondwater en niet wordt afgebroken in de bodem waardoor het nog op dezelfde plek aanwezig zal zijn.

Conclusie:

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Inverdan' te Zaandam geldt en heeft hierin de bestemming 'Uit te werken gemengde doeleinden (UGD IX)' op grond van artikel 4. Uw bouwplan is hiermee in strijd.

- De goothoogte van de bebouwing mag niet meer dan 9,00 meter bedragen. De goothoogte bedraagt echter circa 9,10 aan de Krimp en en voor een deel 9,30 meter aan de Hogendijk.
- Bij de uitwerking van het bestemmingsvlak dient voor geluidgevoelige bebouwing, die wordt geprojecteerd binnen een afstand van 15 m van de op de plankaart aangegeven grens van het toegestaan bedrijf 'bb', een ten hoogste toelaatbare geluidbelasting vanwege dat bedrijf van 50 dB(A) in acht te worden genomen. Het bouwplan is hiermee niet in strijd omdat het weliswaar binnen een afstand van 15 meter van het toegestane bedrijf is geprojecteerd maar op basis een uitgevoerd onderzoek (zie Hoofdstuk 8.1 ruimtelijke onderbouwing) geen hogere geluidsbelasting heeft dan 50 dB(A).
- Bij de uitwerking van het bestemmingsvlak dient voor geluidgevoelige bebouwing, die wordt geprojecteerd binnen een afstand van 50 m van de op de plankaart in het bestemmingsvlak aangegeven grens van het toegestaan bedrijf 'mb', een ten hoogste toelaatbare geluidbelasting vanwege dat bedrijf van 50 dB(A) in acht te worden genomen. Het bouwplan is hiermee in strijd omdat het binnen een afstand van 50 meter van het toegestane bedrijf is geprojecteerd en op basis een uitgevoerd onderzoek (zie Hoofdstuk 8.1 van de ruimtelijke onderbouwing) een hogere geluidsbelasting heeft dan 50 dB(A).
- De bouwdiepte van het hoofdgebouw is ten hoogste 15 m aan de Hogendijk. Het hoofdgebouw aan de Hogendijk valt binnen de gestelde grens van 15 meter bouwdiepte. Met name door de onderbouw ter hoogte van straatniveau Krimp met de parkeergarage en bergingen wordt echter nagenoeg het gehele terrein van de projectlocatie volgebouwd.
- Van een perceel mag ten hoogste 70% worden bebouwd. De percelen worden geheel bebouwd.

Er geldt een bouwverbod op de bestemming.

De overige bestemmingen zijn conform de planvoorschriften.

In het kader van de bestemming "Archeologisch waardevol gebied" is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren een en ander 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 aanleggen van drainage;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingendieper dan 0,50 meter, behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke historische vindplaatsen wordt uitgevoerd.

In hoofdstuk 9 van de ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd dat het bouwplan niet in strijd is met deze planregel.

Ingevolge artikel 2.10, tweede lid van de Wabo hebben wij het verzoek om omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3 derde lid Wro. In onderdeel 3 van deze bijlage motiveren wij waarom wij hieraan medewerking verlenen.

Welstandscriteria

Supervisie Inverdan

Het ontwerp is akkoord bevonden door het Supervisie team conform de notulen d.d. 16 december 2016. De daarbij gemaakte opmerkingen zijn in alle vergunningsstukken verwerkt. De parkeerplaatsen voor auto's en fietsen zijn geheel conform de eisen in de Parkeernota 2016 en de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 in het plan geprojecteerd. De loopbruggen ter ontsluiting van de appartementen zijn met de brandveiligheidsofficier besproken, waarna alle gegevens dienaangaande zijn vastgelegd in een brandveiligheidsrapport en bijgeleverde brandoverslagberekeningen. De bruggen zijn op de minimale breedte conform Bouwbesluit gemaatvoerd, zijnde 1,20 meter tussen de leuningen. De balustraden van de loopbruggen zijn gedetailleerd in een samengestelde constructie van hout en glas om een zo licht en transparant mogelijk effect te sorteren met zo min mogelijk schaduwwerking op het binnenhof. Door het vervallen van de loggia's en het toevoegen van drie individuele woningentrees aan Krimpzijde is het plan esthetisch beter geworden dan de voorgaande versie.

Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft naar aanleiding van het positieve advies van supervisie Inverdan op 31 mei 2016 en 11 juli 2017 (wijziging in het plan) op grond van de gebiedsgerichte criteria Gewogen Bijzonder, Zaandam centrum INVERDAN een positief advies afgegeven over het bouwplan met de volgende motivering:

Bevindingen 31 mei 2016:

Het betreft een inbreidingslocatie (de tuinen van Monet) in het centrum van Zaandam, een woningcomplex met 22 appartementen, in twee blokken in Zaanse stijl aan een binnenterrein (een hofje). De supervisor heeft het plan voorzien van een positief advies. De commissie sluit aan bij het positieve advies van de supervisor.

Bevindingen 11 juli 2017:

Het plan is gewijzigd. Over de wijzigingen heeft het supervisieteam positief geadviseerd en de commissie sluit aan bij het positieve advies.

Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels

Het betreft hier geen tunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels. Dit toetsingscriterium is derhalve niet aan de orde.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

3. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bouwbesluit 2012
- Bouwverordening Zaanstad 2008
- Bestemmingsplan 'Inverdan'
- Welstandsnota Zaanstad 2013
- Nota ruimte voor parkeren met daarbij de Uitvoeringsnota parkeren Zaanstad 2016

3) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

1. Voorschriften

Onder het kopje 'overige verplichtingen' in dit besluit hebben wij beschreven op welke wijze en onder welke voorwaarden wij instemmen met het kappen van de houtopstanden en de verplichtingen met betrekking tot afvalinzameling. De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. Voorafgaand aan de kap van de houtopstanden zijn de kosten voor de herplant van drie bomen door u betaald aan de Gemeente Zaanstad. U neemt hiervoor contact op met de heer Aart Kat van de gemeente Zaanstad.
2. Voorafgaand in gebruikname van de woningen heeft u evenredig bijgedragen aan de kosten voor de realisatie van de benodigde ondergrondse afvalcontainer. U neemt hiervoor contact op met het ingenieursbureau van de gemeente Zaanstad via tel. 14 075

2. Overwegingen

Bestemmingsplan

Zoals in onderdeel 2 van deze bijlage reeds is beschreven is het door u aangevraagde project in strijd met het bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo dient de aanvraag om omgevingsvergunning te worden geweigerd indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 2.10 lid 2 Wabo, dient een activiteit die in strijd is met een bestemmingsplan tevens te worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast is in dit artikel bepaald dat een vergunning slechts wordt geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

In artikel 2.12 lid 1, aanhef en onder a zijn de omstandigheden beschreven onder welke een omgevingsvergunning, in strijd met een bestemmingsplan kan worden verleend. Dat kan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

- met toepassing van in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
- in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

In onderhavig geval zijn er voor deze activiteit in het bestemmingsplan geen regels opgenomen inzake het afwijken van het bestemmingsplan. Er kan derhalve geen vergunning worden verleend met toepassing van deze regels.

Onderhavige situatie is ook geen geval dat bij algemene maatregel van bestuur is aangewezen.

In dit geval moet de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten. Deze is als bijlage bij deze vergunning opgenomen.

Op grond van het voorgaande zijn wij in principe bevoegd tot het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c Wabo met toepassing van de procedure genoemd in artikel 2.12, lid 1, onder a 3° Wabo.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Samenvatting zienswijze BMD namens KPN

KPN is eigenaar van het pand aan de Krimp 3.

Met de voorgenomen omgevingsvergunning wordt de mogelijkheid gecreëerd om op korte afstand hiervan woningen te realiseren. KPN dient zich uiteraard aan geldende wet- en regelgeving te houden, in dit geval specifiek aan paragraaf 2.8 van het Activiteiten-besluit milieubeheer. Maar KPN vreest door het voorgenomen besluit in haar bedrijfsvoering te worden beperkt en verzoekt om de gevolgen voor haar bedrijfsvoering te verduidelijken als gevolg van dit bouwplan.

Onze reactie:

U geeft aan dat KPN zich dient te houden aan paragraaf 2.8 van het Activiteitenbesluit Milieubeheer. Wij gaan er van uit dat u doelt op afdeling 2.8 van het Activiteitenbesluit. In de ruimtelijke onderbouwing, onderdeel van het besluit op voorliggende aanvraag, is het volgende opgenomen: In het milieuonderzoek, behorend bij het vigerende bestemmingsplan Inverdan, is voor het KPN gebouw, telecommunicatiebedrijf aan het Krimp 3 het volgende opgenomen:

Het betreft een telecommunicatiebedrijf en is op basis van SBI code 64.2 een categorie 1 bedrijf voor het aspect geluid. Voor een categorie 1 bedrijf geldt een richtafstand van 0 meter tot aan een woning in gemengd gebied.

De werkelijke afstand van de projectlocatie tot aan de telefooncentrale is ongeveer 17 meter, zodat ruimschoots aan de richtafstand van 0 meter, tot aan woningen in gemengd gebied wordt voldaan.

Daarnaast ligt de locatie volgens het vigerende bestemmingsplan Inverdan op gronden die zijn aangewezen voor Uit te werken Gemengde Doeleinden, UGD IX. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor woningen en woongebouwen. Hiertegen is door KPN BV bij de vaststelling van het bestemmingsplan Inverdan destijds geen zienswijze ingediend of beroep ingesteld bij de Raad van State.

De locatie voor het appartementencomplex ligt ten opzichte van het KPN gebouw op dezelfde hoogte als het naastgelegen pand Krimp 15. Het pand Krimp 15 heeft zowel een industriefunctie, als een woonfunctie. In het pand bevindt zich het bouwbedrijf Adelaar op de begane grond en een woning op de eerste verdieping. Het appartementencomplex ligt in de rooilijn van Krimp 15, dus ook op 17 meter afstand van het KPN gebouw. In de zienswijze van KPN BV wordt gesteld, dat in de huidige situatie de inrichting dient te voldoen aan de geluidsvoorschriften zoals gesteld in afdeling 2.8 van het Activiteitenbesluit. Aangezien de locatie voor het appartementencomplex zich op dezelfde afstand en in dezelfde richting bevindt als de woning aan de Krimp 15 ten opzichte van het KPN gebouw, zal KPN BV niet worden geschaad in de uitvoering van haar activiteiten. De woning op Krimp 15 is momenteel al bepalend om te kunnen voldoen aan de geluidgrenswaarden volgens het Activiteitenbesluit in oostelijke richting. Het appartementencomplex zal hier geen verandering in brengen.

Bijlage: Handleiding tijdens de bouw en/of sloop (voorschriften uit het Bouwbesluit)

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

1. Het bevoegd gezag (bouwtoezicht) wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag (bouwtoezicht) wordt ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld.
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

Mededeling aanvang en beëindiging sloopwerkzaamheden

1. Het bevoegd gezag (bouwtoezicht) wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de sloopwerkzaamheden, zoals gemeld bij de sloopmelding, schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, in kennis gesteld door degene die de sloopwerkzaamheden gaat uitvoeren.
2. Het bevoegd gezag (bouwtoezicht) wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de sloopwerkzaamheden zoals gemeld in de sloopmelding, van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld door degene die de sloopwerkzaamheden heeft uitgevoerd.
3. Voor zover van toepassing verstrekt degene die de sloopwerkzaamheden heeft uitgevoerd het bevoegd gezag (bouwtoezicht) binnen twee weken na beëindiging van de werkzaamheden een afschrift van de resultaten van de eindbeoordeling, bedoeld in artikel 9, eerste en tweede lid, van het Asbestverwijderingsbesluit 2005.
4. Op verzoek van het bevoegd gezag (bouwtoezicht) overlegt degene die de sloopwerkzaamheden, zoals gemeld bij de sloopmelding, heeft uitgevoerd, binnen een door het bevoegd gezag te bepalen termijn na beëindiging van de werkzaamheden, een opgave van de aard en de hoeveelheid van de bij de werkzaamheden vrijgekomen afvalstoffen en van de afvoerbestemming van die stoffen.

Gebiedsindeling van inspecteurs afdeling toezicht

Naam	gebied	e-mailadres
M. de Klerk	Zaandam centrum, Havenbuurt en Hembrugterrein	m.klerk@Zaanstad.nl
T. Walta en	Zaandam ten oosten van de Zaan	t.walta@Zaanstad.nl
J. van der Burg		j.burg@Zaanstad.nl
B. Koppes	Zaandijk, Koog a/d Zaan en Zaandam west	b.koppes@Zaanstad.nl
S. Slot	Krommenie, Westknollendam en Wormerveer	s.slot@Zaanstad.nl
D. Elsinga	Assendelft en Westzaan	d.elsinga@Zaanstad.nl

Start- en gereedmelding s.v.p. via mail kenbaar maken o.v.v. het dossiernummer en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag (bouwtoezicht):

- a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- b. het straatpeil is uitgezet.

Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen en/of zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- a. vergunning voor het bouwen en/of sloopmelding;
- b. bouw- en/of sloopveiligheidsplan;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom;
- d. overige voor het bouwen en/of van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen, en
- e. indien op grond van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 een asbestinventarisatierapport is vereist, een asbestinventarisatierapport als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 dan wel een afschrift van de resultaten van de eindbeoordeling als bedoeld in artikel 9, eerste en tweede lid, van dat besluit.

Bemalen van bouwputten

Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden leidt niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen (kwaliteit funderingen).

Zowel voor het mogen bemalen van een bouwput (onttrekken grondwater) als voor het mogen lozen van het opgepompte grondwater is een vergunning of melding nodig.

Voor het onttrekken van grondwater en voor directe lozingen (op het oppervlaktewater) kunt u via www.omgevingsloket.nl een watervergunning aanvragen.

Voor indirecte lozingen (op het riool) is of een melding op grond van het Activiteitenbesluit vereist (inrichtingen) via www.omgevingsloket.nl of een melding op grond van het Besluit lozen buiten inrichtingen via www.infomil.nl.

Meer informatie kunt u vinden op www.helpdeskwater.nl

Intrekking vergunning bij niet-tijdige start of tussentijdse staking van bouwwerkzaamheden

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 2.33, lid 2, sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de vergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, indien binnen 26 weken of binnen de in de vergunning genoemde termijn, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Algemeen

Beschadiging of bevulling van wegen en terreinen door de aannemer of zijn onderaannemers, zullen direct door de aannemer of indien hij in gebreke blijft, doch voor zijn rekening, worden hersteld of verwijderd. Het normale onderhoud is voor rekening van de gemeente. Bouwafval moet tijdig door de aannemer van het bouwterrein worden verwijderd. Onder geen voorwaarde mag het bouwterrein en zijn omgeving verontreinigd worden.

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 23 appartementen op de locatie, gelegen tussen Krimp 15 en Lage Horn 2 en tussen Hogendijk 48 en Lage Horn 2 te Zaandam.

Ingekomen op

29 MAART 2018

Sector KCC

DATUM:

01 juni 2017

GEWIJZIGD:

1) 30-01-2018

2) 09-02-2018

3) 26-03-2018

BESTANDSNAAM:

NL.IMRO.9927.IPGELCONWPRHT2016-va01

DOSSIER:

O20160530

**OMGEVINGS
VERGUNNING**

behorend bij: 020160530

m 3 architecten

generaal berenschotlaan 211-213

2283 jm rijswijk

t. +31 (0)70 3944349

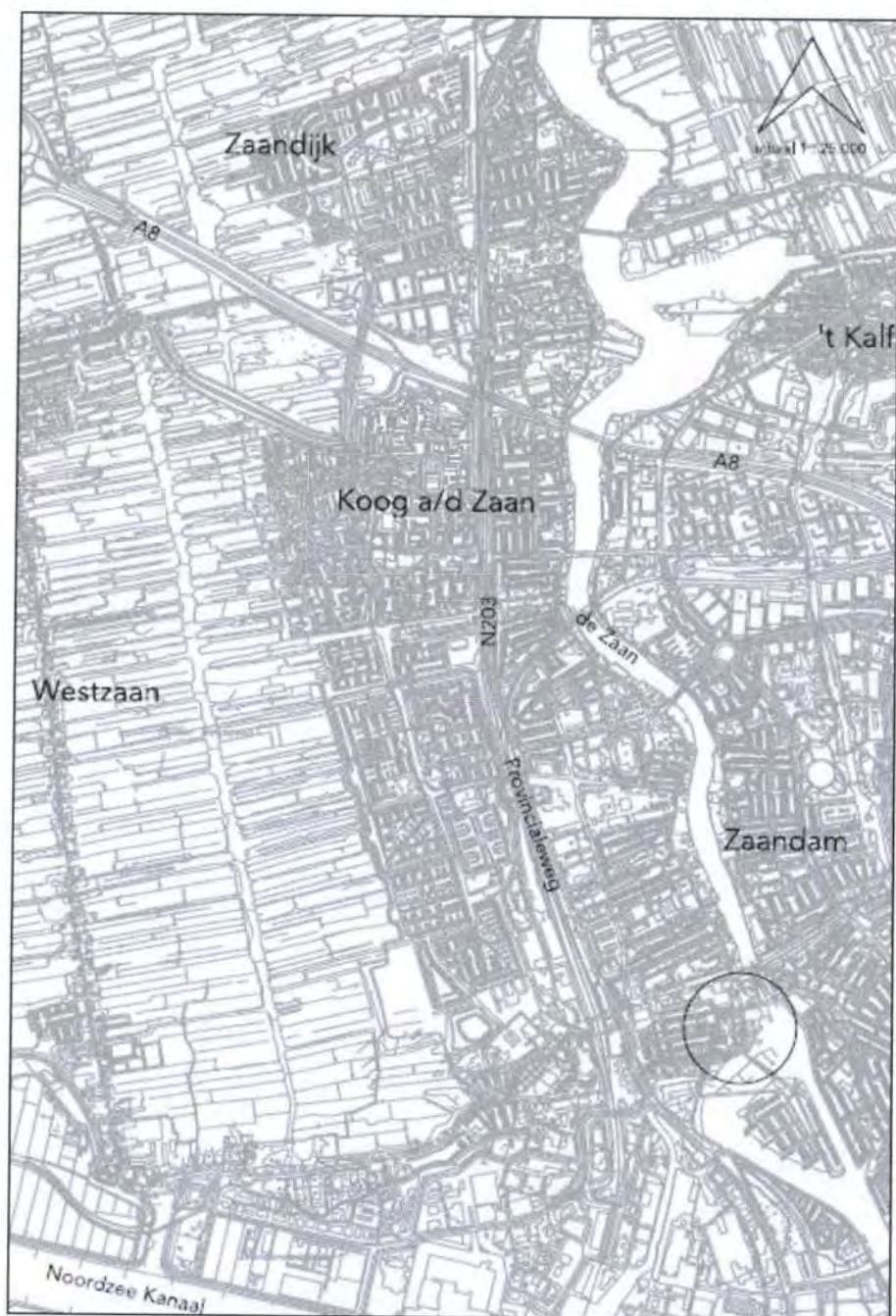
info@m3architecten.com

INHOUDSOPGAVE

Overzichtskaart plangebied en omgeving	3
Geometrische plaatsbepaling.....	4
H. 1 Inleiding	5
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
2.1 Bestemmingsplan	
2.2 Procedure	
2.3 Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo	
H. 3 Procedureel beleid	10
3.1 Raadsbeleid/ Verklaring van geen bedenkingen	
3.2 Beleid college van B&W	
H. 4 Beleidskaders ruimtelijk beleid algemeen onderbouwd	12
4.1 Rijksbeleid	
4.2 Provinciaal beleid	
4.3 Gemeentelijk beleid	
H. 5 Maatschappelijk draagvlak van het project	15
H. 6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	15
6.1 Stedenbouwkundige opzet	
6.2 Stedenbouwkundige beoordeling	
6.3 Verkeersontsluiting/-situatie	
6.4 Parkeren	
6.5 Welstandsnota Zaanstad	
H. 7 Water	20
H. 8 Milieuaspecten	21
8.1 Gemeentelijk milieubeleid	
8.2 Geluid	
8.3 Geur	
8.4 Luchtkwaliteit	
8.5 Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming)	
8.6 Wet natuurbescherming (soortenbescherming)	
8.7 Bodem	
8.8 Externe veiligheid	
8.9 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen	
8.10 UMTS- en GSM antennes	
8.11 Milieueffectrapportage (MER)	
8.12 Goede ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten	
8.13 Verantwoording duurzame verstedelijking (Bro, artikel 3.1.6)	
8.14 Duurzaamheid en klimaat	
8.15 Luchthavenindelingsbesluit (Schiphol)	
H. 9 Monumenten en archeologie.....	31
H.10 Grondexploitatie	31

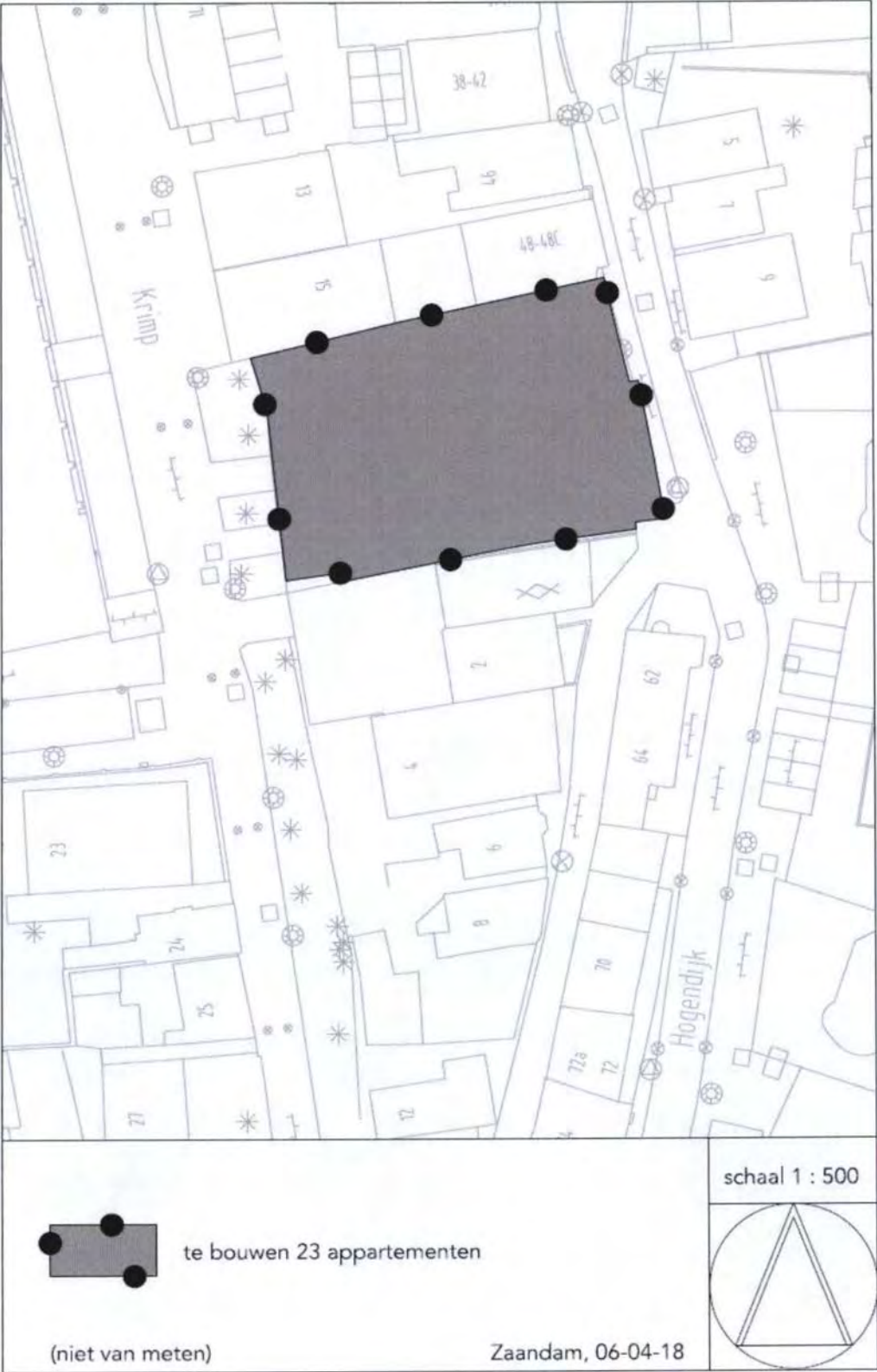
H.11 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen.....	32
11.1 Provincie	
11.2 Rijk	
11.3 Hoogheemraadschap	
H.12 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden.....	33
H.13 Uitvoerbaarheid.....	33
H.14 Conclusie.....	33
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	
Bijlage 2: Nieuwe situatie	
Bijlage 3: Bezonningsdiagrammen.....	
Bijlage 4: RO/Milieu advies.....	

Overzichtskaart plangebied en omgeving



Ligging Plangebied in Omgeving

Geometrische plaatsbepaling



H. 1 Inleiding

1.1 Conclusie

Het beoogde project "nieuwbouw 23 appartementen met parkeergarage en bijbehorende bergingen aan het Krimp (tussen Krimp 15 en Lage Horn 2) en de Hogendijk (tussen Hogendijk 48 en Lage Horn 2) te Zaandam" is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling, want uit onderzoek hiernaar blijkt dat er geen belemmering bestaat voor de ontwikkeling van dit plan. De motivering van dit besluit omvat de ruimtelijke onderbouwing, waarin het project uitgebreid ruimtelijk onderzocht wordt.

1.2 Omschrijving van het project

Het project betreft de bouw van 23 appartementen in twee volumes aan het Krimp (tussen Krimp 15 en Lage Horn 2) en de Hogendijk (tussen Hogendijk 48 en Lage Horn 2) te Zaandam, met in de onderbouw een parkeergarage voor bewoners en bezoekers en de fietsenbergingen behorend bij de appartementen. Op de projectlocatie is alle voormalige bebouwing reeds gesloopt en is tussen februari 2011 en maart 2016 het betreffende perceel in gebruik geweest als collectieve "Monettuin". Op dit moment ligt het terrein braak. Het nieuw te bouwen volume aan het Krimp bestaat uit vier beuken, waarvan de rechter beuk (naast Lage Horn 2) uit twee lagen met kap bestaat (goothoogte 5,96 meter en nokhoogte 11,65 meter) en de drie linker beuken uit drie lagen met kap bestaan (goothoogte 8,85 meter en nokhoogte 11,51 meter). Op de begane grond bevinden zich drie toegangen tot de bovengelegen appartementen, alsmede de toegang tot de parkeergarage en de toegang tot de fietsenbergingen. Het nieuw te bouwen volume aan de Hogendijk bestaat tevens uit vier beuken, waarvan de tweede van rechts (waar zich op de begane grond de centrale entree tot het complex bevindt) uit drie lagen met kap bestaat (goothoogte 8,92 meter en nokhoogte 14,98 meter) en de overige drie beuken uit twee lagen met kap bestaan (goothoogte 6,03 meter en nokhoogte 12,09 meter). Overigens ligt het straatniveau aan Krimpzijde één verdieping lager dan aan Hogendijkzijde. In het volume aan het Krimp bevinden zich 11 appartementen en de collectieve toegang tot parkeergarage en bergingen. In het volume aan de Hogendijk bevinden zich 12 appartementen en de centrale entree tot het gehele complex. Het voorgenomen programma, met realisatie van voldoende parkeerplaatsen voor auto's en fietsen voor zowel bewoners als bezoekers op eigen terrein, leidt tot een volume waarbij ter plaatse van de onderbouw op straatniveau Krimpzijde het perceel volledig wordt bebouwd. Daarboven worden de appartementen in twee volumens gebouwd, gelegen aan het Krimp en aan de Hogendijk met een tussengelegen collectieve buitenruimte. Het bebouwd oppervlak van de twee volumens van de bovenbouw beslaat 70% van het perceel. De commerciële benaming van het project luidt "Hof van Monet".

De ambitie van de opdrachtgever is om op de onderhavige projectlocatie een mooi en verzorgd ingepast plan te ontwikkelen in een architectuur die geheel in de traditionele Zaanse beleving past, alsmede in de beeldkwaliteit volgens stedenbouwkundig masterplan Inverdan. Zulks met de bedoeling om enerzijds een aantal van 23 appartementen aan de voorraad in de binnenstad van Zaandam toe te kunnen voegen, en anderzijds de projectlocatie de permanente invulling te geven zoals die in het bestemmingsplan "Inverdan" is vastgelegd. Het gehele perceel met kadastrale aanduiding gemeente Zaandam, sectie K, nummers 11565, 9317 en 1604 is door de opdrachtgever in april 2014 aangekocht.



1.3 Ligging en begrenzing van het project

De projectlocatie aan de Hogendijk en het Krimp is gelegen in het Centrumgebied van Zaandam. Op onderstaande kaart is de projectlocatie aangeduid.



1.4 Basisgegevens

Locatiegegevens:

Het projectgebied heeft een oppervlakte van 830,20 m2 Het perceel heeft de kadastrale aanduiding: gemeente Zaandam, sectie K, nummers 11565, 9317 en 1604 en is in eigendom van de aanvrager.

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 aangevraagde omgevingsvergunning te beslissen.

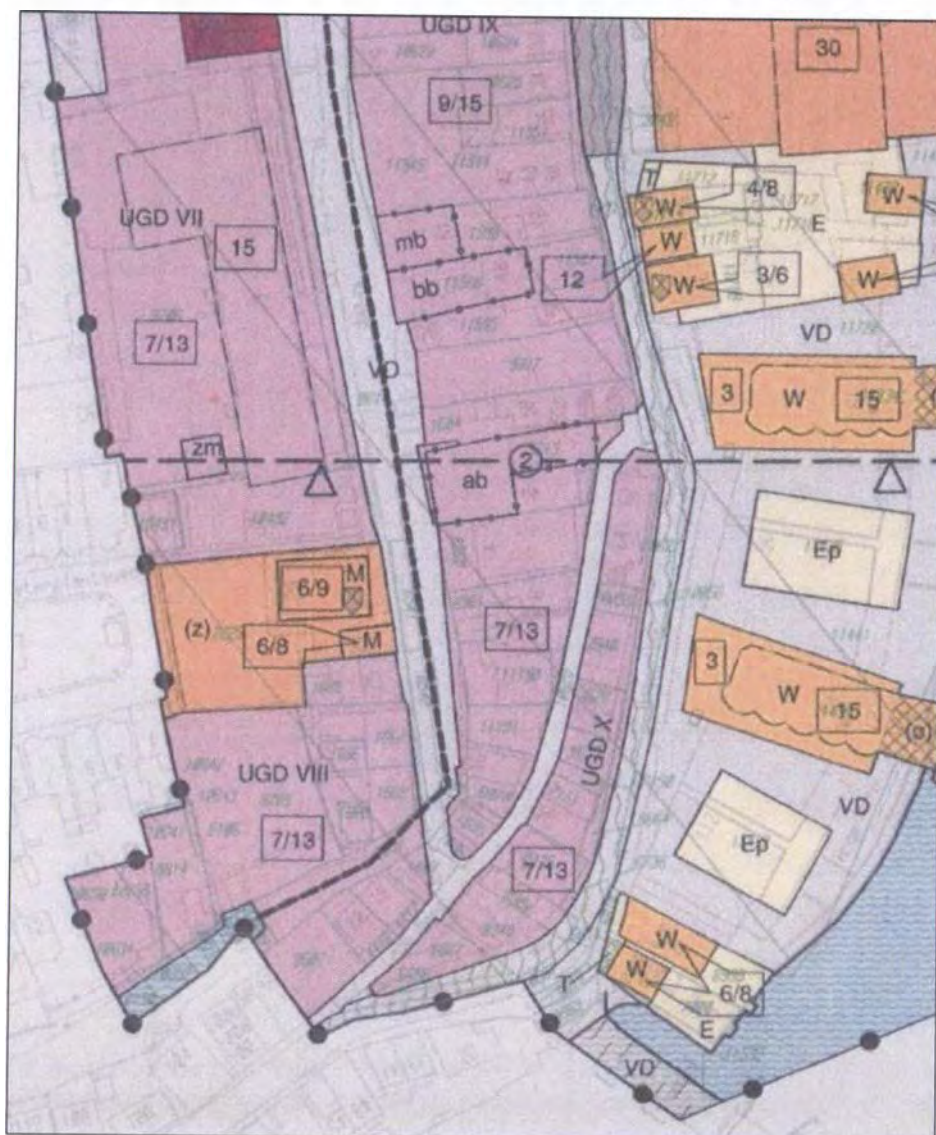
Het onderhavige project is getoetst aan het bestemmingsplan.

2.1 Bestemmingsplan

De desbetreffende percelen van de projectlocatie zijn gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan "Inverdan" geldt. Dit bestemmingsplan is op 06 juli 2006 vastgesteld door de gemeenteraad van Zaanstad met identificatie v.NL.IMRO.04790000STED3727PCP-.

Mede van toepassing is de "Eerste partiële herziening Inverdan", welke op 04 juni 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad van Zaanstad met identificatie v.NL.IMRO.04790000z.2009.55946PCP-.

De percelen van de projectlocatie waarop de appartementen, de onderbouw met parkeervoorzieningen en bergingen, alsmede de buitenruimten worden gerealiseerd, zijn gelegen in de bestemming "Uit te werken gemengde doeleinden (UGD IX)" van de planvoorschriften. Het bouwplan past niet in de uitwerkingsregels van deze bestemming. Zie onderstaand het betreffende deel van de bestemmingsplankaart.



De aanvraag betreft het bouwen van 23 appartementen met bergingen en parkeervoorzieningen. De strijdigheden betreffen:

Uit te werken Gemengde Doeleinden (UGD IX):

- Op grond van artikel 4, lid 4A, sub a van het bestemmingsplan geldt dat de goot- en bouwhoogte van bebouwing niet hoger mag zijn dan op de plankaart is aangegeven. Op de plankaart staat een goothoogte van 9 meter aangegeven en een bouwhoogte van 15 meter. Deze hoogten worden niet overschreden.
- Op grond van artikel 4, lid 4A, sub d van het bestemmingsplan dient bij de uitwerking van het bestemmingsvlak voor geluidgevoelige bebouwing, die wordt geprojecteerd binnen een afstand van 50 meter van de op de plankaart in het bestemmingsvlak aangegeven grens van het toegestane bedrijf "mb", een ten hoogste toelaatbare geluidbelasting vanwege dat bedrijf van 50 dB(A) in acht te worden genomen. Het bouwplan is hiermee in strijd omdat het binnen een afstand van 50 meter van het toegestane bedrijf is geprojecteerd en op basis een uitgevoerd onderzoek (zie Hoofdstuk 8.1) een hogere geluidsbelasting heeft dan 50 dB(A).
- Op grond van artikel 4, lid 4A, sub e van het bestemmingsplan dient bij de uitwerking van het bestemmingsvlak voor geluidgevoelige bebouwing, die wordt geprojecteerd binnen een afstand van 15 meter van de op de plankaart in het bestemmingsvlak aangegeven grens van het toegestane bedrijf "bb", een ten hoogste toelaatbare geluidbelasting vanwege dat bedrijf van 50 dB(A) in acht te worden genomen. Het bouwplan is hiermee niet in strijd omdat het weliswaar binnen een afstand van 15 meter van het toegestane bedrijf is geprojecteerd maar op basis een uitgevoerd onderzoek (zie Hoofdstuk 8.1) geen hogere geluidsbelasting heeft dan 50 dB(A).
Op grond van artikel 4, lid 4 B – UGD IX, sub b van het bestemmingsplan mag de bouwdiepte van het hoofdgebouw aan de Hogendijk ten hoogste 15 meter bedragen en de bouwdiepte van het hoofdgebouw aan de Lage Horn ten hoogste 12 meter; de bouwdiepte van het hoofdgebouw aan het Krimp wordt in de regels van het geldende bestemmingsplan niet genoemd. Het hoofdgebouw aan de Hogendijk valt binnen de gestelde grens van 15 meter bouwdiepte. Met name door de onderbouw ter hoogte van straatniveau Krimp met de parkeergarage en bergingen wordt echter nagenoeg het gehele terrein van de projectlocatie volgebouwd.
- Op grond van artikel 4, lid 4B – UGD IX, sub d van het bestemmingsplan mag op een perceel in het bestemmingsvlak ten hoogste 70% worden bebouwd. Nagenoeg het gehele terrein van de projectlocatie wordt volgebouwd, met name door de onderbouw ter hoogte van straatniveau Krimp met drie woningentrees, de parkeergarage en bergingen. Het bouwplan is derhalve in strijd met deze planregel.
- Op grond van artikel 4, lid 5 van het bestemmingsplan geldt er een bouwverbod op de bestemming.

De overige bestemmingen zijn conform de planvoorschriften.

Aanlegvergunningenstelsel in bestemmingsplan:

Op grond van artikel 4, lid 2 sub c en artikel 27 van het bestemmingsplan geldt dat in het kader van de medebestemming "Archeologisch waardevol gebied" het verboden is zonder, of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders (zijnde een aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren; één en ander ongeacht het bepaalde in de voorschriften bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

- Het ontgronden, afgraven en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur.
- Het aanleggen van drainage.
- Het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- Het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,50 meter, behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke historische vindplaatsen wordt uitgevoerd.

In hoofdstuk 9 van dit document is gemotiveerd dat het bouwplan niet in strijd is met deze planregel.

Privaatrechtelijk risico:

In het bestaande bouwwerk met aanduiding bedrijf "bb", zijnde opslagruimte van Bouwbedrijf De Adelaar aan het Krimp 15, bevinden zich enkele vensters binnen een afstand van twee meter ten opzichte van de perceelsgrens. Vanwege het feit dat de reeds gesloopte bebouwing zich daar binnen de genoemde afstand van twee meter bevond voor het tijdstip waarop sprake is van voltooiing van juridische verjaring, kan er geen sprake zijn van onredelijk hinderen. De opdrachtgever heeft in goed overleg met Bouwbedrijf De Adelaar het betreffende privaatrechtelijk risico besproken en met wederzijdse goedkeuring afgehandeld.

2.2 Procedure

Het bestemmingsplan bevat geen bepalingen op grond waarvan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1° van de Wabo het onderhavige project gerealiseerd kan worden.

Het onderhavige project kan voorts niet worden gerealiseerd met toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 2° van de Wabo, aangezien het niet past in de in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, aangewezen categorie gevallen.

Uit het voorgaande vloeit voort dat voor de onderhavige gewenste ontwikkeling een procedure tot afwijking van het bestemmingplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3° van de Wabo gevoerd dient te worden.

Krachtens artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo kan het bevoegd gezag – in het onderhavige geval – het college van burgemeester en wethouders, ten behoeve van de verwezenlijking van een project van gemeentelijk belang een besluit nemen tot afwijken van een bestemmingsplan. Het besluit dient een goede ruimtelijke onderbouwing van het project te bevatten. Op de voorbereiding van een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing (de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure).

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

Voor het onderhavige plan wordt voldaan aan de plicht om de eisen die gesteld worden in artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) juncto artikel 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening in de ruimtelijke onderbouwing te behandelen. In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing worden alle relevante aspecten behandeld die in bovengenoemde artikelen zijn opgenomen als voorwaarden van een goede ruimtelijke onderbouwing.

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' van de gemeenteraad niet is vereist.

3.2 Beleid college van B&W

Bij besluit van 27 oktober 2010 onder nummer Z/2010/348720 heeft het college het beleid vastgesteld inzake het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen (Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010).

Uitgangspunt van de Wro is dat voorziene ruimtelijke ontwikkeling voor de komende tien jaar in een bestemmingsplan wordt vastgelegd. Zaanstad hanteert een stringent beleid ten aanzien van het toepassen van de bevoegdheid om besluiten tot afwijking van bestemmingsplannen en beheersverordeningen te nemen. Alleen in uitzonderingssituaties wanneer een project ruimtelijk wenselijk en toelaatbaar is, kan worden afgeweken van het geldende beleid.

De uitgangspunten die verwoord zijn in de Actualisatienotitie 2006 blijven ook onder de Wabo van belang.

De beleidsregels gelden als aanvulling op het algemene uitgangspunt dat bij de besluitvorming voldaan moet worden aan wet- en regelgeving. De beleidsregels voor besluitvorming over het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen, artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo, luiden als volgt:

1. Een omgevingsvergunning is mogelijk voor (bouw)plannen ten behoeve van woningbouw, bedrijfsdoeleinden als bedoeld in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' zoals die luidt op het moment van indiening van de desbetreffende aanvraag, verenigings-, sport- en recreatiedoeleinden en het algemeen belang, mits andere belangen zich niet tegen deze plannen verzetten.
2. De gemeente werkt mee met (bouw)plannen waarvoor de aanvrager in het verleden met een omschreven doel grond van de gemeente heeft afgenomen, de planologische regeling nog niet aan dit doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen die doelstelling.
3. De gemeente kan, ten behoeve van het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing, van de aanvrager verlangen dat hij of zij daar gegevens toe aanlevert of kan hiervoor geheel of gedeeltelijk kosten in rekening brengen bij de aanvrager. De gemeente behoudt zich het recht voor om haar medewerking aan het desbetreffende besluit tot afwijking van bestemmingsplan of beheersverordening alsnog te weigeren, indien een aanvrager verzuimt de gevraagde gegevens aan te leveren.

Het onderhavige project past in de beleidsregel onder punt 1. aangezien hier sprake is van woningbouw. Het aangevraagde plan 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. Provinciale Staten hebben op 28 september 2015 de Provinciale Ruimtelijke Verordening gewijzigd. Op 15 januari 2016 zijn deze wijzigingen in werking getreden.

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 Zaans' vastgesteld die op 10 oktober 2012 in werking is getreden.

Ruimtelijke Structuurvisie 'Zichtbaar Zaans'

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

Gebiedskenmerken

Dit is het meest gemengde en stedelijke van alle profielen. De hoge dichtheid, de intensieve menging van diverse functies die een aantrekkingskracht hebben voor mensen uit de hele stad en soms zelfs in een regionale behoefte voorzien, zijn de belangrijkste kenmerken. Dit dynamische profiel beantwoordt van alle het meest aan de ambitie de stad stadser te maken. Het kent dus een dynamisch karakter. Samen met het grote aanbod aan voorzieningen gaat dit gepaard met enige overlast voor bewoners. In een hoge dichtheid tot meer dan 100 woningen per hectare is een compacte combinatie mogelijk van diverse stedelijke functies. Dit profiel heeft aantrekkingskracht op verschillende doelgroepen, zoals studenten en starters, maar ook voor ouderen is hier een markt.

Openbare ruimte

Het gebied bestaat uit een netwerk van hoogwaardige en toegankelijke openbare ruimten, ingericht op een intensief gebruik. Hierdoor leent dit gebied zich bij uitstek om het eigen karakter van de stad tot uitdrukking te laten komen. De gebruikte materialen zijn daarom op bijzondere plekken van een hoogwaardige en duurzame kwaliteit. Op diverse plekken zijn grotere verblijfsruimten uitgespaard. De bereikbaarheid met openbaar vervoer en de fiets is uitstekend. Per auto moeten enige concessies worden gedaan, vooral wat betreft de parkeermogelijkheden. Uitgangspunt is dat het parkeren in een gebouwde vorm wordt opgelost. Ondergronds parkeren verdient de voorkeur. Bij andere vormen van parkeren is de opdracht om de kwaliteit van de openbare ruimte te garanderen. De parkeeroplossingen en bergingen worden afgezoomd door woningen, bedrijven en entrees. Wonen is een belangrijke functie om de sociale samenhang en sociale controle vorm te geven. Wonen boven winkels en andere functies wordt gestimuleerd.

Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

Woonvisie 'Zaans Mozaïek'

Zaanstad wil zich profileren als aantrekkelijke woon- en werkstad met bijzondere woonmilieus in een waterrijk landschap en met een imposant industrieel erfgoed. De strategische doelstelling van de woonvisie is daarom: het gericht benutten en versterken van de verscheidenheid in mensen en woonmilieus vanuit de kracht van de specifieke identiteit van Zaanstad: Het Zaans Mozaïek.

De kwantitatieve opgave richt zich op de opvang van groei en herstructurering. Het blijven bouwen van voldoende woningen blijft een belangrijke opgave in het woonbeleid. Niet alleen om in de lokale en een deel van de regionale behoefte te voorzien, maar vooral ook omdat daarmee de gewenste verandering in het kwalitatieve woningaanbod kan worden bewerkstelligd. In 2010-2030 zal Zaanstad minimaal 13.000 woningen bouwen.

In de gemeentelijke Woonvisie kijkt de gemeente tot 2020 vooruit op het wonen in Zaanstad en op de wijze waarop dit zich verder moet ontwikkelen. Het gaat hier vooral om de kwaliteit van wonen.

De volgende vier beleidsopgaven geven richting aan het Zaans Mozaïek:

1. Door sterker te sturen op kwaliteit en gedifferentieerde woonmilieus kan Zaanstad een veelzijdige en aantrekkelijke stad blijven en haar positie binnen de regio versterken.
2. Het tegengaan van verval en benutten van kansen in de wijken versterkt de fysieke, economische en sociale kwaliteit van de wijken en draagt bij aan de verscheidenheid van de stad.
3. De vergrijzing en het streven om mensen met een zorgvraag te laten participeren in de samenleving vraagt om een verdere uitrol van het ingezette beleid van wonen, welzijn en zorg.
4. Duurzaamheid als basis is een voorwaarde voor een op de langere termijn kwalitatief hoogwaardige, aantrekkelijke, veilige en gezonde stad.

Vooraf de eerste beleidsopgave is voor het bouwplan relevant. Het bouwplan sluit aan bij dit uitgangspunt.

Verantwoording duurzame verstedelijking (Bro, artikel 3.1.6)

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 de volgende treden:

1. Is er een behoefte? Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een behoefte voor het betreffende ruimtelijke verzorgingsgebied? De aard en omvang van een stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt.
2. Buitenstedelijk? Indien de voorgenomen stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, moet worden gemotiveerd waarom niet binnen een bestaand stedelijk gebied in de behoefte van de ontwikkeling kan worden voorzien.

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.

Gezien de aard en de omvang van het project is er sprake van een stedelijke ontwikkeling zodat in beginsel een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking dient plaats te vinden. Het betreft hier de nieuwbouw van een gebouw met 23 appartementen op een perceel in bestaand bebouwd gebied dat op basis van de bestemming van het vigerende bestemmingsplan voor 70% mag worden bebouwd. Op basis van vaste jurisprudentie mogen bij de vraag of er sprake is van verstedelijking de bestaande planologische bebouwingsmogelijkheden worden gesaldeerd. Dit betekent dat het bebouwde oppervlakte op het perceel ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden niet significant zal toenemen. Door deze relatief geringe toevoeging is er geen sprake van een verstedelijking, zodat ook geen toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking hoeft plaats te vinden.

Mocht het project toch als stedelijke ontwikkeling aangemerkt dienen te worden, waarop de ladder van duurzame verstedelijking wel van toepassing is, dan voldoet dit project aan de eisen van de ladder.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand.

In het geval van de voorgenomen bouw van 23 appartementen op de onderhavige projectlocatie kan worden vastgesteld dat het een plan betreft wat in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd en zorgvuldig is ingepast in het bestaande weefsel. De realisatie van 23 woonfuncties komt geheel tegemoet aan het beleid om wonen in het betreffende stedelijke gebied toe te voegen om de sociale samenhang en sociale controle in de directe omgeving te verbeteren. De parkeeroplossingen en bergingen zijn daarbij geheel op eigen terrein gerealiseerd binnen het bouwvolume. Daarmee draagt het onderhavige plan in optimale zin bij aan de gewenste ontwikkelingen binnen het sterk stedelijke gebied met een hoogwaardige inpassing en aansluiting op de openbare ruimte. De appartementen beantwoorden programmatisch geheel aan de wensen van de primaire doelgroepen en tevens aan de bijbehorende bandbreedte van woonlasten. De behoefte aan woonruimte in de aangeboden vorm is een veelvoud van het aanbod in het betreffende stedelijke gebied. Daarmee is de kans op ongewenste leegstand minimaal.

Daarnaast zet Zaanstad 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 realiseren van de 23 appartementen in bestaand stedelijk gebied sluit aan bij dit beleidsuitgangspunt. Dit project is een goede invulling van het woonbeleid omdat het een verdichting binnen het stedelijk weefsel betreft. Derhalve vormt dit onderdeel van het rijksbeleid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Energiebesparingsdoelstellingen

Op 7 februari 2017 heeft het college het besluit 'Green deal Experimenten Aardgasloze wijken' genomen. Voorts heeft de Raad op 16 maart 2017 in het kielzog van dit besluit de motie 'Gasloos bouwen bij particulier opdrachtgeverschap' aangenomen. Daarin wordt het college opgedragen om 'zich tot het uiterste in te spannen om ook bij particulier opdrachtgeverschap aardgasloos bouwen als randvoorwaarde mee te geven; en alle mogelijkheden daartoe te onderzoeken en indien wenselijk daarbij aan te sluiten bij de Green Deal Experimenten aardgasloze wijken alsmede bij andere landelijke initiatieven daartoe'.

De Green Deal richt zich vooral op de bestaande gebouwvoorraad (in Zaanstad 66.000 woningen). Maar de gemeente wil ook voorkomen dat met de nieuwbouwopgave (20.000 woningen vanuit MAAK Zaanstad) nog aardgasaansluitingen nodig zijn. Op dit moment is dit nog niet juridisch afdwingbaar omdat het in de wet nog niet is geregeld. De ambitie zal daarom juist in een zo vroeg mogelijk stadium bij gebiedsontwikkeling worden betrokken.

Voor wat betreft de energiebesparingsdoelstellingen voor onderhavige ontwikkeling dient te worden vastgesteld dat het project aardgasloos wordt gerealiseerd.

Bestemmingplan (zie paragraaf 2)

H. 5 Maatschappelijk draagvlak van het project

In beginsel is het onderhavige plan een waardevolle toevoeging in het bestaande stedelijk weefsel met een positieve invloed op de kenmerken van de omgeving. Daarentegen letten omwonenden en direct betrokkenen uit de buurt uiteraard op behoud of mogelijke verbetering van gebruikswaarde en belevingswaarde van eigen have. Communicatie in alle stadia van de planvorming is derhalve van het grootste belang, alsmede het verwerken van wensen en suggesties van betrokkenen uit de buurt. De opdrachtgever heeft in de omgeving alle mogelijke betrokkenen vanaf de initiatiefase continu van informatie voorzien en rekening te houden met geuite wensen en suggesties. Dat is in de directe omgeving door middel van persoonlijk contact gebeurd en in bredere zin door middel van een speciaal voor dit doel gebouwde website: www.hofvanmonet.nl

Op deze wijze is de relatie tussen de buurt en het project tot stand gekomen en onderhouden en mag worden gesteld dat het maatschappelijk draagvlak voor de voorgenomen ontwikkeling afdoende is gewaarborgd.

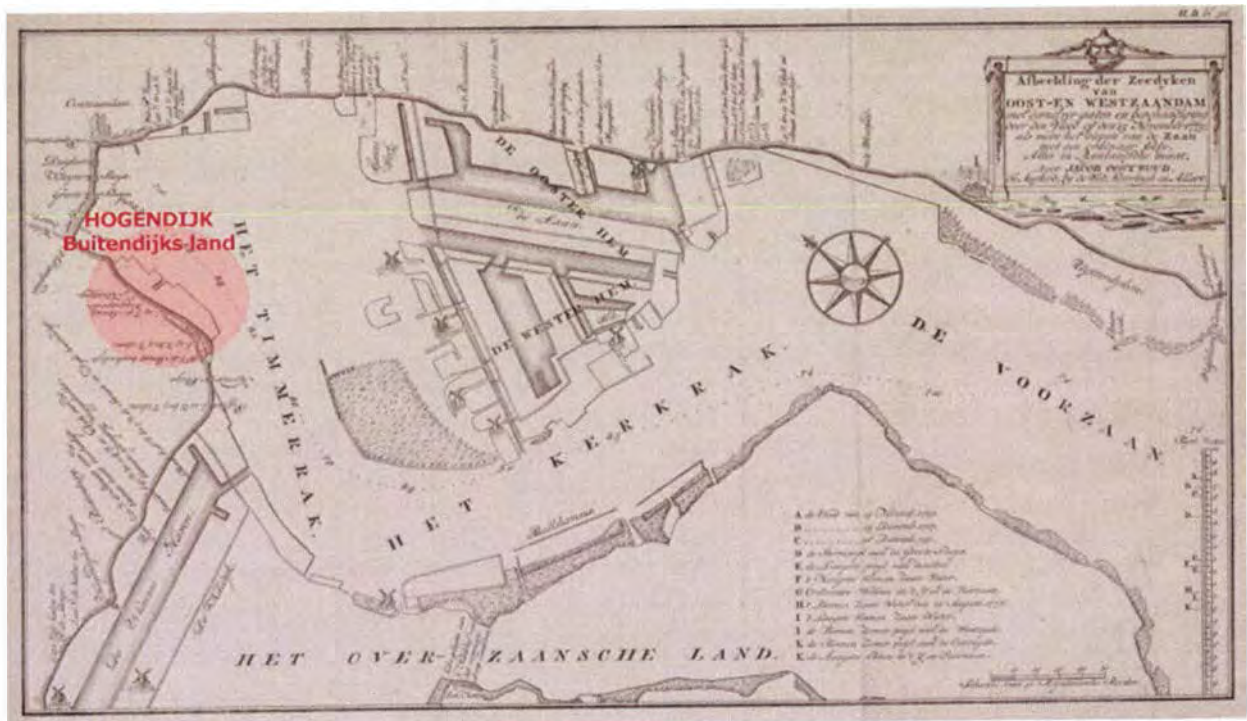
H. 6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

6.1 Stedenbouwkundige opzet

De projectlocatie aan de Hogendijk en het Krimp is gelegen in een levendige, karaktervolle buurt in sterk stedelijk gebied met hoge mate van functiemenging waar jong en oud samen leven; wonen, werken, winkelen, uitgaan, etc. Het perceel ligt op en aan de Hogendijk, de voormalige Noorder IJ- en Zeedijk. Het gebied vertoont tekenen van achterstallig onderhoud en derhalve is revitalisering een bepalende factor in de ruimtelijke opgave voor de toekomst. Daarbij dient het historisch karakter te worden versterkt, waardoor de identiteit van het gebied weer in beleving wordt verstevigd. De directe omgeving is voornamelijk een woongebied met een relatief hoge dichtheid van kleinschalige bedrijvigheid, winkels, horeca, een theaterfunctie, een parkeergarage, enkele toeristische trekpleisters en een aantal galeries. De Hogendijk en het Krimp kunnen als cultuurhistorische zone een belangrijke bijdrage leveren aan de diversiteit van het centrumgebied en een breder economisch draagvlak creëren. Daarbij speelt de vergroting van het aandeel woonfuncties in de betreffende zone een belangrijke rol in het beleid om de sociale samenhang en sociale controle te verbeteren.

Achter de Hogendijk heeft vroeger een lagere dijsloot gelegen. Deze dijsloot omringde de Westzaner polder. De historische bebouwing aan de Hogendijk bestaat uit hoofdwoningen aan de dijk en lagere erfbebouwing aan de vroegere sloot-/Krimpzijde. Het Krimp ligt aan de achterkant van de hoofdbebouwing aan de Hogendijk. Een deel van de erfbebouwing aan het Krimp bestaat uit bedrijven met een eigen bedrijfsingang aan deze zijde. Het Krimp vormt de route vanaf het centrum naar het Czaar Peter huisje. Inzet bij de onderhavige planontwikkeling is dat het karakter van ondergeschikte achtererfbebouwing aan het Krimp wordt getransformeerd naar een volwaardige beleving van een straatgevelwand. Door deze opwaardering en de realisatie van woningen aan het Krimp wordt de openbare ruimte van het Krimp een stuk aangenamer en sociaal veiliger. De route van het centrum naar het Czaar Peter huisje wint aan kwaliteit.

Figuur 3.1 Historische kaart met ligging Hogendijk, situatie 1775.



Figuur 3.2 Foto's van historische bebouwing aan de Hogendijk en het Krimp te Zaandam



Antiekzaak Hogendijk 50



Café Czaar Peter Hogendijk 54 - hoek Lage Horn



Café J.C. Dol Hogendijk 54 - hoek Lage Horn



Rijwielstalling Krimp 17



Krimp - historische bebouwing rond 1930



Hogendijk - historische bebouwing rond 1880

De genoemde karakteristiek van hoofdbebouwing aan de Hogendijk en ondergeschikte erfbebouwing aan het Krimp is leidend voor het ontwerp van de nieuwe bouwvolumes. Aan beide zijden zijn er vier duidelijk herkenbare volumes leesbaar, waarbij de respectievelijke gevels individueel onderscheid meekrijgen in plastic (opperdan/inverdan) en kleur- en materiaalgebruik, terwijl de hoogte van de bebouwing aan het Krimp benadrukt dat dit ondergeschikt is in hoogte ten opzichte van de bebouwing aan de Hogendijk. Belangrijk aspect voor de nieuwe bebouwing aan het Krimp is dat hier toegangen en nevenruimten komen die tot de bovengelegen woningen behoren en dat de gevelwand niet wordt gedomineerd door garages e.d. Zodoende is er vanuit de nieuwe bebouwing letterlijk oog op de openbare ruimte, waardoor deze een stuk prettiger en veiliger voelt.

Het voorliggende plan voldoet aan voornoemde uitgangspunten. De verschijningsvorm wordt in hoofdzaak bepaald door vier individuele dwarskapvolumes aan zowel Krimp- als Hogendijkzijde. De rooilijnen volgen aan beide zijden de lijn van de oorspronkelijke bebouwing/erfgrenzen met de karakteristieke verspringingen.

Het parkeren is in een garage in de onderbouw van het gehele volume gepositioneerd, met een ingang aan Krimpzijde, welke onder het vooruitspringende volume van een karakteristieke hardstenen trapopgang is gelegen. Woningentrees op begane grond en straatgevels met een zeer open karakter door grote traditioneel vormgegeven raamopeningen bewerkstelligen de voorgestelde sociale veiligheid en aangename beleving van de openbare ruimte. De gevels zijn geheel ontworpen in de traditionele verhoudingen van historische Zaanse architectuur met een palet van baksteen en houten delen in traditionele kleurstelling als gevelafwerking. De architectuur is derhalve passend in de maat en schaal van het omliggende gebied.

Het programma van de voorgenomen nieuwbouw is als volgt:

- 1 appartement > 80 m² GBO < 110 m² GBO
 - 16 appartementen > 55 m² GBO < 80 m² GBO
 - 6 appartementen < 55 m² GBO
 - inpandige parkeergarage met 17 parkeerplaatsen voor auto's
 - 17 individuele bergingen t.b.v. appartementen > 55 m² GBO met 3 fietsopstelplaatsen per berging
 - 6 collectieve bergingdelen t.b.v. appartementen < 55 m² GBO met totaal 7 fietsopstelplaatsen
 - galerijen, trappen en lift t.b.v. woningontsluiting en 27 fietsopstelplaatsen voor bezoekers t.p.v. binnenhof
- Totaal: 23 appartementen.

Er wordt op eigen terrein voorzien in 17 parkeerplaatsen voor auto's en 85 vlakke fietsopstelplaatsen.

De bouwhoogten van het onderhavige plan zijn op basis van de begripsbepalingen en wijze van meten zoals aangegeven in het geldende bestemmingsplan als volgt:

Krimpzijde:

- drie linker beuken; goothoogte 8,85 meter, nokhoogte 11,69 meter
- rechter beuk; goothoogte 5,96 meter, nokhoogte 9,18 meter

Hogendijkzijde:

- twee linker beuken en de rechter beuk; goothoogte 6,03 meter, nokhoogte 12,09 meter .
- tweede beuk van rechts (t.p.v. centrale entree BG); goothoogte 8,92 meter, nokhoogte 14,98 meter .

De bevindingen ten gevolge van de bezonningsstudie zijn als volgt:

Er bestaan in Nederland geen wettelijke eisen ten aanzien van bezonning. Wel kan er een richtlijn gehanteerd worden met betrekking tot de bezonning van woningen. Om te toetsen of een ruimtelijke ontwikkeling zorgt voor een aanvaardbare schaduwwerking wordt in Nederland doorgaans gerefereerd aan de lichte TNO-norm voor bezonning. Deze TNO-norm hanteert het begrip 'voldoende bezonning' als in de periode van 19 februari tot 21 oktober sprake is van minimaal twee bezonningsuren t.p.v. het midden van de vensterbank van het raam van het hoofdvertrek van de woning.

Ten behoeve van de bepaling van de effecten van het onderhavige bouwplan op de bezonning van omliggende woningen en tuinen zijn bezonningsdiagrammen vervaardigd. De bouwhoogten en volume-opbouw van de voorgenomen nieuwbouw sluiten geheel aan op de omliggende bestaande bebouwing. Uit de bezonningsdiagrammen blijkt dat de effecten op de aangrenzende bebouwing en percelen te verwaarlozen zijn ten opzichte van de effecten ten gevolge van de bestaande bebouwing die reeds toegestaan is in het geldende bestemmingsplan. Bij de naastgelegen percelen behorend aan Hogendijk 48 en Krimp 15 is er in de middag enige schaduw op het aangrenzende perceel als gevolg van de nieuwbouw, maar er is nog zeker 'voldoende bezonning' aanwezig conform de lichte TNO-norm. De bezonningsstudie is opgenomen in de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

6.2 Stedenbouwkundige beoordeling

Stedenbouwkundige beoordeling Supervisie Inverdan

De voorgevel aan de Hogendijk geeft het beeld van vier individuele panden en volgt de oorspronkelijke rooilijn van de reeds gesloopte bebouwing langs de dijk. Het wisselend op de rooilijn zetten (opperdan) of iets terug (inverdan) versterkt het beeld van afzonderlijke panden. De bouwdiepte van het hoofdgebouw is minder dan 15 meter.

Vanaf het Krimp zijn drie entrees van bovengelige woningen bereikbaar, alsmede de toegang tot de parkeergarage en de bergingen. Hier is een aantrekkelijke gevel gerealiseerd waarin de toegang tot de parkeerplaatsen en bergingen zijn geïntegreerd. Het plan bezit nu een binnenhof waaraan de buitenruimten van de appartementen liggen, vrij van autoparkeerplaatsen. Het voldoen aan de uitwerkingsregel om maximaal 70% van de kavel te bebouwen zou hier leiden tot een minder aantrekkelijk plan. Het binnenhof zou dan een parkeerterrein zijn. Ook de verhouding tussen de hoogte van het binnenhof en de breedte verslechtert door het weghalen van de afdekking van het parkeren.

6.3 Verkeersontsluiting/-situatie

De aandachtspunten inzake de inpassing van het bouwplan in de openbare ruimte, de voorzieningen ten behoeve van aanbod van huisvuil, de verkeersveiligheid en de geplande parkeervoorzieningen, met betrekking tot de voorgenomen bouw van 23 appartementen tussen het Krimp en de Hogendijk zijn door de opdrachtgever afgestemd.

De verkeersontsluiting voor snelverkeer vindt plaats aan het Krimp. De wijze waarop de uitrit/inrit van de inpandige parkeergarage is gesitueerd en aansluit op de openbare inrichting aan het Krimp kan worden aangeduid als acceptabel en veilig als het gaat om zicht en anticipatiemogelijkheden bij in- en uitrijden van bewoners en bezoekers. De zone tussen straatgevelrooilijn en rijweg aan het Krimp is qua maatvoering

voldoende. Bij de inrichting van dit openbare gebied dient rekening te worden gehouden met voldoende zicht op de verkeerssituatie vanuit de toerit.

De inrichting van de openbare ruimte direct grenzend aan de straatgevels aan beide zijden van de projectlocatie zijn afgestemd met betrekking tot verhardingen (toegangen/toeritten), bomen/groen, alsmede aanbodvoorzieningen voor huisvuil zonder hinder voor de belevingswaarde van de nabij gelegen toeristische trekpleister Czaar Peter huisje aan het Krimp.

Afvalinzameling

Voor de 23 appartementen kan er worden aangesloten op de bestaande manier waarop het huisvuil wordt ingezameld. Het aspect van een goede afvalinzameling vormt hierdoor geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

6.4 Parkeren

In artikel 2.5.30 lid 1 van de Bouwverordening Zaanstad 2008, op 11 maart 2010 in werking getreden, wordt bepaald dat, indien de omvang of de bestemming van een bouwwerk daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat bouwwerk behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het bouwwerk, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer.

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 berekening voor parkeerplaatsen voor auto's en fietsen in het plan worden derhalve bepaald door de eisen in de Parkeernota 2016 en de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016.

Uitgangspunten bij de vaststelling van de parkeereis voor auto's zijn de volgende:

* het projectgebied bevindt zich in stedelijke zone A, zeer stedelijk.

* het bouwplan omvat 23 appartementen:

- 1 appartement > 80 m² GBO < 110 m² GBO

- 16 appartementen > 55 m² GBO < 80 m² GBO

- 6 appartementen < 55 m² GBO

* onder het appartementencomplex wordt een inpandige parkeergelegenheid gerealiseerd met in totaal 17 parkeerplaatsen.

De toe te passen parkeernormen voor auto's zijn de volgende:

1 appartementen > 80 m² GBO < 110 m² GBO heeft een parkeereis van 0,9 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 parkeerplaats voor bezoek.

16 appartementen > 55 m² GBO < 80 m² GBO hebben een parkeereis van 0,8 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 parkeerplaats voor bezoek.

6 appartementen < 55 m² GBO hebben een parkeereis van 0,6 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 parkeerplaats voor bezoek.

Dit levert in totaal een parkeereis op van 17 parkeerplaatsen, waarvan 7 parkeerplaatsen toegankelijk voor bezoek.

Het maatgevend moment is op de koopavond, wanneer de parkeerdruk wordt bepaald door 90% bewonersbezetting en 100% bezetting winkelpubliek in openbaar gebied.

De parkeergarage in de onderbouw voorziet in de gehele vereiste capaciteit voor autoparkeren bewoners en bezoekers op eigen terrein en de norm NEN 2443:2013. De parkeerberekening voor auto's en fietsen inclusief beschrijving van de toegangscontrole en -regulering, alsmede de ventilatieberekening van de parkeergarage zijn bij de stukken ten behoeve van aanvraag omgevingsvergunning gevoegd.

Met de realisatie van 17 autoparkeerplaatsen op eigen terrein voldoet het bouwplan aan de parkeereis. De toegangscontrole voor bewoners wordt volgens het volgende systeem voorzien: gereguleerde lange afstand toegangverlening middels passieve voorruitkaarten d.m.v. een centrale op locatie. De toegangscontrole voor bezoekers wordt volgens het volgende systeem voorzien: gereguleerde korte afstand toegangverlening middels meldingsbutton met pinpad-bediening door de complexbewoner waarbij aanmelding heeft plaatsgevonden, met telprogramma d.m.v. een centrale op locatie.

Uitgangspunten bij de vaststelling van de parkeereis voor fietsen zijn de volgende:

* het projectgebied bevindt zich in stedelijke zone A, zeer stedelijk.

* het bouwplan omvat 23 appartementen:

- 17 appartementen > 55 m² GBO met 3 vlakke fietsopstelplaatsen bewoners per individuele berging

- 6 appartementen < 55 m² GBO met totaal 7 vlakke fietsopstelplaatsen bewoners in collectieve bergingen

* ter plaatse van het binnenhof, welke bereikbaar is via de centrale entree van het gehele complex op straatniveau Hogendijkzijde, zijn 27 vlakke fietsopstelplaatsen aanwezig voor bezoekers.

De toe te passen parkeernormen voor fietsen zijn de volgende:

Conform de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 geldt lineair berekend als eis voor fietsparkeren voor het onderhavige project: totaal 85 fietsopstelplaatsen, waarvan 58 voor bewoners en 27 voor bezoekers.

Met de realisatie van 58 vlakke fietsopstelplaatsen van 60 x 190 cm in de individuele en collectieve bergingen behorend bij de 23 appartementen wordt aan de betreffende parkeereis voor bewoners voldaan.

Met de realisatie van 27 vlakke fietsopstelplaatsen van 60 x 190 cm ter plaatse van het binnenhof wordt aan de betreffende parkeereis voor bezoekers voldaan.

6.5 Welstandsnota Zaanstad

Supervisie Inverdan

Het ontwerp is akkoord bevonden door het Supervisie team conform de notulen d.d. 16 december 2016.

De daarbij gemaakte opmerkingen zijn in alle vergunningsstukken verwerkt. De parkeerplaatsen voor auto's en fietsen zijn geheel conform de eisen in de Parkeernota 2016 en de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 in het plan geprojecteerd. De loopbruggen ter ontsluiting van de appartementen zijn met de brandveiligheidsofficier besproken, waarna alle gegevens dienaangaande zijn vastgelegd in een brandveiligheidsrapport en bijgeleverde brandoverslagberekeningen. De bruggen zijn op de minimale breedte conform Bouwbesluit gemaatvoerd, zijnde 1,20 meter tussen de leuning. De balustraden van de loopbruggen zijn gedetailleerd in een samengestelde constructie van hout en glas om een zo licht en transparant mogelijk effect te sorteren met zo min mogelijk schaduwwerking op het binnenhof. Door het vervallen van de loggia's en het toevoegen van drie individuele woningentrees aan Krimpzijde is het plan esthetisch beter geworden dan de voorgaande versie.

Welstand

Bij de behandeling van de lopende vergunningsaanvraag is het definitieve advies van Supervisie Inverdan door de Adviescommissie Welstand en Monumenten overgenomen en is daarmee geformaliseerd. De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 31 mei 2016 en 11 juli 2017 (wijziging in het plan) op grond van de gebiedsgerichte criteria Gewogen Bijzonder, Zaandam centrum INVERDAN een positief advies afgegeven over het bouwplan met de volgende motivering:

- 31 mei 2016:

Het betreft een inbreidingslocatie (de tuinen van Monet) in het centrum van Zaandam, een woningcomplex met 22 appartementen, in twee blokken in Zaanse stijl aan een binnenterrein (een hofje).

De supervisor heeft het plan voorzien van een positief advies.

De commissie sluit aan bij het positieve advies van de supervisor.

- 11 juli 2017:

Het plan is gewijzigd. Over de wijzigingen heeft het supervisieteam positief geadviseerd en de commissie sluit aan bij het positieve advies.

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 (vermatting 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.

Waterhuishouding

Bij beschouwing van de consequenties van het plan voor de waterhuishouding zijn de volgende thema's van belang:

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

De Hogendijk is ook een waterkering en de appartementen worden gebouwd in en nabij de waterkering. Voor het bouwen van dit complex is reeds op 15 januari 2018 een watervergunning afgegeven door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier met registratienummer 18.0004564.

De toename van verharding is binnen de grenzen die het hoogheemraadschap stelt. Het perceel is ongeveer 800 m² groot en in het verleden stonden er woningen en was het grotendeels verhard.

Riolering

Er ligt zowel riolering in de Hogendijk als in het Krimp. Gezien de capaciteit van de verschillende rioolstelsels dient het afvalwater van de woonverdiepingen (niveau 1 t/m 3) en het dakwater te worden geloosd op het riool in de Hogendijk. Het mogelijk afvalwater uit de kelder (niveau -1) kan geloosd worden in het riool in het Krimp.

H. 8 Milieuaspecten

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

8.1 Gemeentelijk milieubeleid

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

- het aantal milieubelaste woningen terug te dringen van 60.000 naar 30.000 woningen vóór 2010
- In 2020 klimaatneutrale gemeente te zijn.

Onder milieubelaste woningen wordt verstaan: woningen die in een overmatig geluid- of geurbelaste omgeving liggen, almede woningen waar bewoners zich in een 'matig of onaanvaardbaar verantwoord leefklimaat' bevinden op basis van een 'goede ruimtelijke ordening'. Ook worden daaronder gerekend: bewoners die een matig leefklimaat ondervinden als gevolg van emissies van luchtverontreinigende stoffen of een hoog risico's als gevolg van vervoer van, of handelingen met gevaarlijke stoffen in het kader van de 'externe veiligheid'. Ook andere milieugevoelige projecten worden op de zelfde wijze als de woningen op een goede leefomgeving getoetst.

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

Ruimtelijke inpassing

Voor de beoordeling van de ruimtelijke inpassing van het project is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Deze handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk is uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).

Deze handreiking geeft richtafstanden voor de ruimte die moet worden aangehouden tussen bedrijven en gevoelige bestemmingen van derden. Deze richtafstand is afhankelijk van de omgeving waarin de woningen zich bevinden. In het algemeen geldt dat de richtafstand tot een gevoelige bestemming in een 'rustige woonomgeving' groter moet zijn dan tot een gevoelige bestemming in 'gemengd gebied'.

Tabel 2.20. Richtafstanden en omgevingstype

Milieu-categorie	richtafstand van de bepalende milieufactor tot woning in rustige woonwijk	richtafstand van de bepalende milieufactor tot woning in gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1000 m	700 m
6	1500 m	1000 m

Het gebied, waarin de projectlocatie is gelegen, wordt beschouwd als een gebied met functiemenging volgens de handreiking vanwege de bestemming UGD IX – Gemengde Doeleinden.
In de buurt van de projectlocatie bevinden zich de onderstaande tabel weergegeven bedrijven:

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	gevaar	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	Werkelijke afstand	Richtafstand tot woning gemengd gebied
61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	0	10	1	17	0
255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200m2	30	30	50	10	50	3.1	10	30
41. 42. 43	2	aannemersbedrijven met werkplaats: b.o < 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1	10

Telefooncentrale KPN, Krimp 3 te Zaandam.

In het milieuonderzoek, behorend bij het vigerende bestemmingsplan Inverdan, is voor het KPN gebouw, telecommunicatiebedrijf aan het Krimp 3 het volgende opgenomen:

Het betreft een telecommunicatiebedrijf en is op basis van SBI code 64.2 een categorie 1 bedrijf voor het aspect geluid. Voor een categorie 1 bedrijf geldt een richtafstand van 0 meter tot aan een woning in gemengd gebied.

De werkelijke afstand van de projectlocatie tot aan de telefooncentrale is ongeveer 17 meter, zodat ruimschoots aan de richtafstand van 0 meter, tot aan woningen in gemengd gebied wordt voldaan.

Fa. Gebr. Kaaijk, Krimp 13 te Zaandam

Het betreft hier een metaalbewerkingsbedrijf met smederij. In de inrichting worden lichte constructiewerken van metaal en aluminium vervaardigd. Er worden voornamelijk halffabricaten verwerkt tot gereed product. Verder vinden er smeedwerkzaamheden plaats van overwegend geringe afmetingen. De nieuw te bouwen appartementen worden gebouwd op een afstand van ca. 10 meter van de inrichting. De bouw van de appartementen is mogelijk indien wordt voldaan aan de in het vigerende bestemmingsplan en het Activiteitenbesluit opgenomen geluidnorm voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) van 50 dB(A) etmaalwaarde. ASP Akoestisch Adviesburo heeft een onderzoek verricht naar het geluid op de toekomstige gevels van de appartementen als gevolg van het metaalconstructiebedrijf. De richtafstand tot een woning in gemengd gebied voor dit bedrijf is 30 meter. De werkelijke afstand is echter 10 meter. Van de richtafstand kan worden afgeweken indien door een akoestisch rapport is aangetoond dat het bedrijf aan de geluidnormen van het activiteitenbesluit ter plaatse van de nieuwe appartementen kan voldoen.

Uit het akoestisch rapport naar de gevolgen van de bedrijfsvoering van Fa. Gebr. Kaaijk blijkt dat in de aangevraagde representatieve bedrijfssituatie niet wordt voldaan aan de in het vigerende bestemmingsplan en het activiteitenbesluit opgenomen geluidnorm voor LAr,LT van 50 dB(A) etmaalwaarde.

Van deze norm kan worden afgeweken indien de realisatie van het appartementengebouw niet leidt tot een beperking van de activiteiten van het metaalconstructiebedrijf Kaaijk.

Voor het appartementengebouw aan het Krimp 7-11 waar dezelfde problematiek speelde als in de onderhavige situatie is ten behoeve van de realisatie van dat plan aan Fa. Gebr. Kaaijk een maatwerkvoorschrift opgelegd. Door dat maatwerkvoorschrift kan ook onderhavig bouwplan worden gerealiseerd zonder dat de bedrijfsvoering van Fa. Gebr. Kaaijk belemmerd wordt, omdat deze projectlocatie Hogendijk 50-58 zich op circa 10 meter van het bedrijfsgebouw van Fa. Gebr. Kaaijk bevindt en het appartementengebouw waarvoor de hogere waarde geldt, zich op 4 meter van het bedrijfsgebouw van Fa. Gebr. Kaaijk bevindt.

Het maatwerkvoorschrift geldt voor beide appartementengebouwen, omdat beide gebouwen aan het Krimp gelegen zijn.

Conclusie:

In de representatieve bedrijfssituatie wordt niet voldaan aan de in het vigerende bestemmingsplan en het Activiteitenbesluit opgenomen geluidnorm voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar}, L_r) van 50 dB(A) etmaalwaarde. Uit de toets blijkt, dat het aspect geluid voor het aangevraagde project geen belemmering vormt voor de afgifte van de omgevingsvergunning, nu het geluidsvermogen door maatregelen aan de afzuiging van het smidsvuur en de lasdampafzuiging, door gebruik te maken van een frequentieregelaar en geluidsdempers niet meer zal bedragen dan 77 en 74 dB(A) en er een maatwerkvoorschrift is opgelegd aan Nico Kaaijk Metaalbewerking voor het laden en lossen met behulp van de kraan.

Geluidvoorschriften

1

In afwijking van artikel 2.17 lid 1a uit het Activiteitenbesluit, mag het langtijdgemiddeld deeltijdbeoordelingsniveau (L_{Ar}, L_T) van de inrichting tijdens het laden en lossen van een vrachtwagen met een eigen kraan en niet meer dan één keer per week ter plaatse van de gevel van het nieuw te bouwen appartementencomplex aan de Krimp niet meer bedragen dan:

- 54 dB(A) op elke hoogte in de uren gelegen tussen 07.00 en 19.00 uur;

Dit maatwerkvoorschrift met daarin de voorwaarden dat het geluidsvermogen van de afzuiging van het smidsvuur en de lasdampafzuiging niet meer mag bedragen dan respectievelijk 77 en 74 dB(A). geldt ook voor het onderhavig bouwplan. Door dit maatwerkvoorschrift beperkt de realisatie van onderhavig appartementencomplex de bedrijfsvoering van Fa. Gebr. Kaaijk niet en is er daardoor sprake van "goede ruimtelijke ordening".

Bouwbedrijf De Adelaar, Krimp 15 te Zaandam.

Het bouwbedrijf De Adelaar vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning voor het bouwplan omdat het pand van De Adelaar hoofdzakelijk als opslagruimte wordt gebruikt en daardoor geen geluidhinder ter plaatse van het bouwplan veroorzaakt.

8.2 Geluid

Geluidoverlast kan niet alleen tot irritaties leiden maar ook gezondheidsschade veroorzaken. In de Wet geluidhinder zijn er allerlei beperkingen gesteld die dit moeten voorkomen. Echter ondanks dat deze Wet sinds 1978 regels stelt aan allerlei geluidbronnen, overdrachtsmaatregelen en gevelisolatie geeft de geluidbelasting voor een groot aantal burgers in de gemeente Zaanstad aanleiding tot klachten. In de ruimtelijke milieuvisie van de gemeente Zaanstad is daarom tot doel gesteld om het aantal milieubelaste woningen met de helft te verminderen. Voor het aspect geluid, dat een groot deel uitmaakt van de milieubelaste woningen, zijn daarom de regels aangescherpt en opgenomen in het beleid voor de 'hogere geluidgrenswaarden'.

Toets van het geluidsgevoelige object

Het project betreft de bouw van een appartementengebouw. Het project is een geluidsgevoelig object en is daarom getoetst aan de Wet geluidhinder, het Bouwbesluit, de Bouwverordening en het gemeentelijk geluidbeleid. Het project is getoetst aan de geluidsbronnen: wegverkeerslawaai, industrielawaai, spoorweglawaai, en het luchtvaartlawaai van de luchthaven Schiphol.

Wegverkeerslawaai

De projectlocatie bevindt zich in 30 km gebied, waardoor het niet binnen een geluidszone van een weg gelegen is. Hierdoor is toetsing aan de grenswaarden voor wegverkeerslawaai niet aan de orde.

Railverkeerslawaai

De projectlocatie bevindt zich niet binnen een geluidszone van een spoorlijn. Hierdoor is toetsing aan de grenswaarden voor railverkeerslawaai niet aan de orde.

Industrielawaai

De projectlocatie bevindt zich binnen de geluidszone van Westpoort. Volgens de geluidszonebeheerder van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied is de industrielawaai-belasting op de noordelijke en zuidelijke gevel van het project lager dan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) als etmaalwaarde en zijn er daardoor geen hogere waarden voor dit project nodig.

Resultatentabel industrielawaabelasting Westpoort Hogendijk 50-58 (in dB(A)):

Naam	hoogte	dag	Avond	Nacht	Etmaal
Krimp 13/15 Noordzijde	1,5	39,2	37,0	34,8	44,8
Krimp 13/15 Noordzijde	4,5	41,3	39,2	36,9	46,9
Krimp 13/15 Noordzijde	7,5	41,9	39,8	37,6	47,6
Krimp 13/15 Noordzijde	10,5	42,6	40,6	38,5	48,5
Krimp 13/15 Zuidzijde	1,5	38,7	36,5	34,7	44,7
Krimp 13/15 Zuidzijde	4,5	41,5	39,4	37,3	47,3
Krimp 13/15 Zuidzijde	7,5	42,7	40,7	38,6	48,6
Krimp 13/15 Zuidzijde	10,5	43,1	41,2	39,1	49,1

8.3 Geur

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

In deze paragraaf gaan we in op de volgende aspecten:

1. Wat wordt er mogelijk gemaakt? Anders gezegd: zijn er geurgevoelige objecten voorzien?

Zijn deze geurgevoelige objecten standaard, minder of minst geurgevoelige objecten?

2. Zijn er bedrijven die geur veroorzaken ter plaatse van de ontwikkeling of het plangebied?

3. Zo ja, is deze geurbelasting aanvaardbaar?

4. Als we alles in ogenschouw nemen is er dan sprake van een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat?

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

De ontwikkeling betreft 23 appartementen. Deze objecten worden beschouwd als standaard geurgevoelige objecten. Voor deze appartementen streeft de gemeente naar een kwaliteit voor de geurbelasting. Nu er sprake is van geurgevoelige objecten, is de vervolgvraag of er relevante geurhinder te verwachten is.

Ad 2. Zijn er bedrijven die geurhinder veroorzaken in of nabij dit plangebied / deze ontwikkeling?

Aan de hand van de richtafstanden voor geur uit de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering, milieuvoorschriften, geuronderzoek en evt. geurklachten is bepaald welke bedrijven geurhinder kunnen veroorzaken ter plaatse van deze ontwikkeling (zie tabel 2.20 omgevingstype in paragraaf 8.1). In de nabijheid van de geurgevoelige objecten bevindt zich het metaalconstructiebedrijf Fa. Gebr. Kaaijk wat relevante geurhinder veroorzaakt. Het aanwezige bedrijf overschrijdt de richtafstanden tot de geurgevoelige objecten en derhalve blijkt dat de streefkwaliiteit zou kunnen worden overschreden.

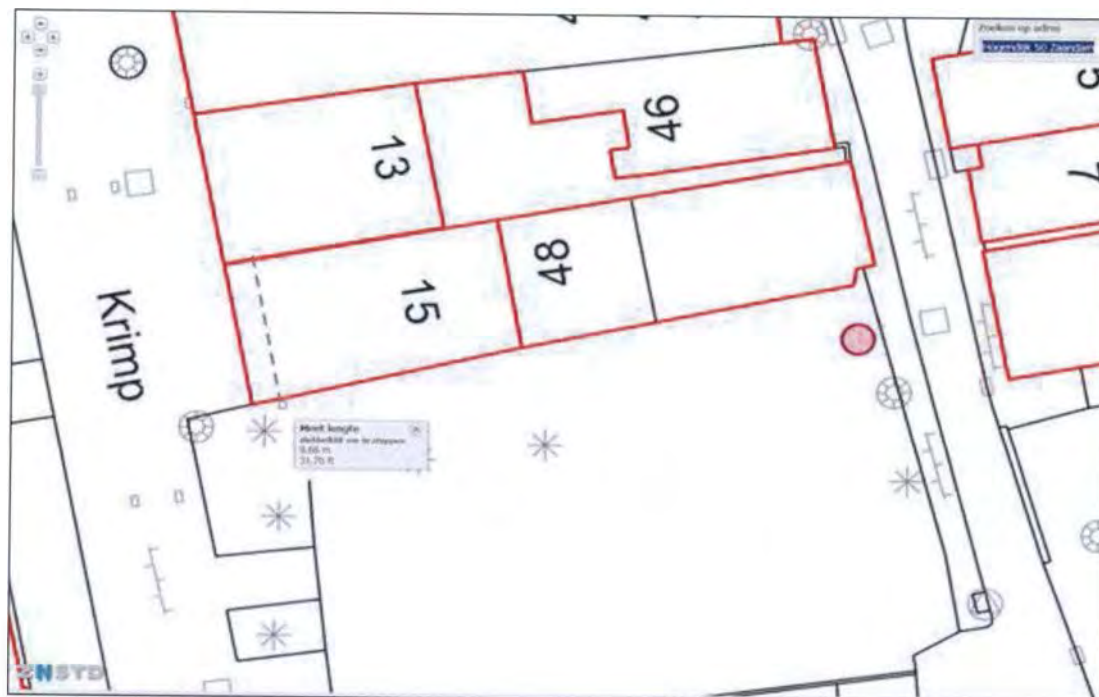
Daarnaast zijn er geen concrete plannen van bedrijven, gelegen in de nabijheid van de te ontwikkelen geurgevoelige objecten, bekend waarmee relevante geurhinder zal kunnen worden veroorzaakt. Het metaalconstructiebedrijf Fa. Gebr. Kaaijk heeft reeds afdoende maatregelen getroffen om de geur als gevolg van de emissies van het aanwezige smidsvuur beneden de gestelde grenswaarden te brengen. Geur is daarom geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Conclusie:

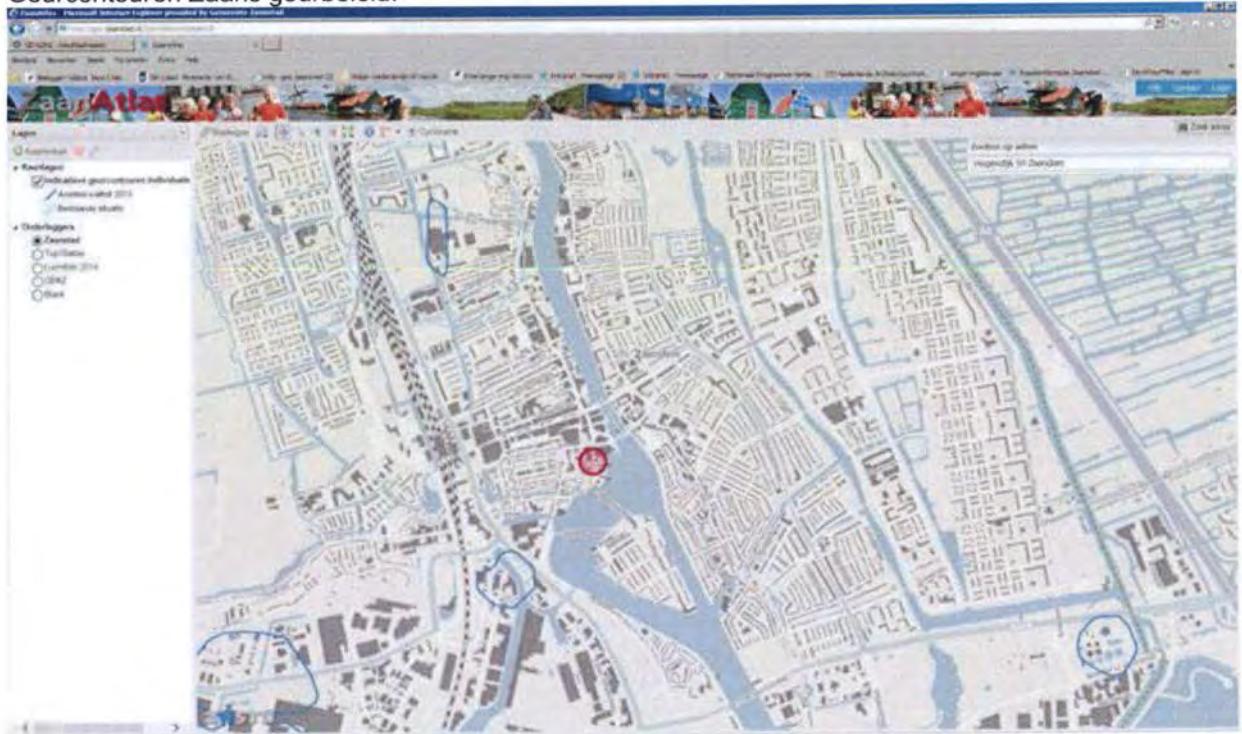
Op de ontwikkellocatie zijn 23 appartementen voorzien. Er is onderzocht of er bedrijven zijn die geurhinder veroorzaken en of er sprake kan zijn van geurhinder voor de toekomstige bewoners van de nieuw te bouwen appartementen. In de nabijheid van de op de projectlocatie aan de Hogendijk en het Krimp te Zaandam aanwezige geurgevoelige objecten ligt een bedrijf dat relevante geurhinder veroorzaakt. Door het aanbrengen van een adequaat filter in combinatie met een deflectorkap boven het smidsvuur van Fa. Gebr. Kaaijk vormt het aspect geur als gevolg van de emissies van het smidsvuur geen belemmering meer voor de realisatie van het appartementengebouw.

De projectlocatie bevindt zich ook niet binnen een basiskwaliteitsgeurcontour van het Zaanse geurbeleid. Geur is daarmee geen belemmering voor deze ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat op de ontwikkellocatie ten aanzien van het aspect geur sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Situatietekening afstand projectlocatie tot metaalconstructiebedrijf Fa. Gebr. Kaaijk:



Geurcontouren Zaans geurbeleid:



8.4 Luchtkwaliteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide (NO₂) wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor fijn stof (PM₁₀) wordt eveneens op diverse locaties overschreden. In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een Wabo afwijking, er moet worden getoetst aan de grenswaarden.

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto, bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen. Voor de bouw van kantoren geldt bij één ontsluitingsweg een bedrijfsvloeroppervlak van 100.000 m² en bij twee ontsluitingswegen geldt een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m².

Het project aan de Hogendijk en het Krimp betreft het ter plaatse realiseren van 23 nieuwe appartementen. Dit is ruim minder dan de 1.500 woningen die in de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" is opgenomen.

Conclusie:

Op het project is het besluit "niet in betekenende mate bijdragen luchtkwaliteit" van toepassing, waardoor automatisch voldaan wordt aan de Wet Luchtkwaliteit.

8.5 Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming)

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten en een aantal strikte verboden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten (soortenbescherming). Daarnaast bevat de wet specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de [bescherming van Natura 2000-gebieden](#), waaronder een groot

aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels (gebiedsbescherming). Ook bevat de wet enkele bepalingen over de jacht en houtopstanden. De Wet natuurbescherming vervangt de Natuurbeschermingswet '98, de Flora- en Faunawet en de Boswet. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of het plan van invloed is op de in het gebied aanwezige natuurwaarden.

Gebiedsbescherming

In de gemeente Zaanstad bevindt zich een aantal natuurgebieden (Natura 2000 gebieden), die zijn aangewezen als beschermd natuurgebied. De bescherming beoogt de instandhouding van flora en fauna en de specifieke leefgebieden. Bijvoorbeeld door het voorkomen of terugdringen van stikstofdeposities op natuurgebieden die al een hoge stikstofbelasting hebben. Of het voorkomen van lichthinder of een te hoge geluidbelasting in gebieden waar dieren leven die daar gevoelig voor zijn. Indien er negatieve effecten zijn op het beschermde natuurgebied is een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk.

In de gemeente Zaanstad bevindt zich een aantal natuurgebieden (Natura 2000 gebieden), die in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, zijn aangewezen als beschermd natuurgebied. De bescherming beoogt de instandhouding van flora en fauna en de specifieke leefgebieden. Bijvoorbeeld door het voorkomen of terugdringen van stikstofdeposities op natuurgebieden die al een hoge stikstofbelasting hebben. Of het voorkomen van lichthinder of een te hoge geluidbelasting in gebieden waar dieren leven die daar gevoelig voor zijn. Indien er negatieve effecten zijn op het beschermde natuurgebied is een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk.

Het project ligt in de nabijheid een van de volgende Natura 2000 gebieden: IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld / Twiske (afstand tot projectlocatie 8,50 km) en Polder Westzaan (afstand tot projectlocatie 3,80 km).

Programma Aanpak Stikstof

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) is ontwikkeld om de problematiek van de stikstofdepositie in Nederland op te lossen. De stikstofdepositie is in grote delen van Nederland zo hoog dat voor veel beschermde soorten en gebieden, waaronder veel Natura 2000 gebieden, de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar kunnen komen. Een verdere toename van stikstofdepositie is dan alleen toegestaan als aangetoond wordt dat dit geen gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen. Dit betekent dat ontwikkelingen en activiteiten die nabij Natura 2000 gebieden liggen en waarbij stikstofemissies vrijkomen nu niet zonder meer door kunnen gaan. Om deze impasse te doorbreken, is in de afgelopen jaren hard gewerkt aan een programmatische aanpak. Hierbij worden op nationaal en lokaal niveau maatregelen genomen om de depositie af te laten nemen, maar ook wordt ruimte gegeven aan bestaande en nieuwe economische ontwikkelingen.

Op 17 maart 2017 is de partiële herziening van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) in werking getreden. In deze herziening is de beschikbare depositie- en ontwikkelingsruimte in een aantal PAS-gebieden gewijzigd. Dat heeft onder andere gevolgen voor het aanvragen van vergunningen en het indienen van meldingen in het kader van de Wet Natuurbescherming. Hoe dit verschil uitpakt, varieert per PAS-gebied, maar over het algemeen is de ruimte kleiner geworden.

Aanleiding van de partiële herziening PAS zijn drie wijzigingen: actualisatie met het model dat de depositie voor stikstof berekent, verwerking van de meest recente cijfers over de uitstoot van stikstof en de geactualiseerde lijst met prioritaire projecten. De beschikbare depositie- en ontwikkelingsruimte is op basis van deze nieuwe cijfers herberekend met Aerius Monitor 2016.

Ook de verdeling van de beschikbare ruimte voor prioritaire projecten, meldingen en overige projecten is opnieuw berekend. Daarbij is rekening gehouden met alle al afgegeven vergunningen en alle ontvangen meldingen.

Uit de uitgevoerde Aeriusberekening, welke als bijlage bij het ingediende PAS-rapport is gevoegd bij de vergunningsaanvraag, blijkt dat er nog voldoende ruimte is voor de voorgenomen ontwikkeling. De kritische depositiewaarde van 0,05 mol/ha/j wordt niet overschreden voor de in de directe nabijheid gelegen Natura 2000 gebieden IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld / Twiske en Polder Westzaan. Negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van voornoemde Natura 2000 gebieden zijn hierdoor niet te verwachten.

Conclusie:

De Wet natuurbescherming vormt voor wat betreft de gebiedsbescherming geen belemmering voor het bouwproject.

8.6 Wet natuurbescherming (soortbescherming)

De percelen van de projectlocatie liggen momenteel braak. Op de projectlocatie is alle voormalige bebouwing reeds gesloopt en is tussen februari 2011 en maart 2016 het betreffende perceel in gebruik geweest als collectieve "Monettuin". Deze tuin was grotendeels betegeld en was voorzien van plantenbakken en bakken voor het kweken van groenten. Er stonden ook wat bomen in. Indien de algehele zorgplicht gerespecteerd wordt, wordt er voldaan aan het zorgbeginsel van de Wet natuurbescherming. Doordat de plantenbakken, die het grootste deel van de tuin uitmaakten, er maar voor een relatief korte tijd hebben gestaan, is er geen habitat ontstaan in de zin van een vaste verblijfplaats voor beschermde soorten zoals genoemd in de Wet natuurbescherming.

De Wet natuurbescherming vormt hierdoor geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Conclusie:

Het milieuaspect flora- en fauna vormt daardoor geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

8.7 Bodem

Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid ingediend. Het betreft een actualiserend en nader bodemonderzoek, alsmede een verkennend onderzoek naar asbest op de onderhavige projectlocatie, wat door Verhoeven Milieutechniek B.V. is uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd conform de normen NEN 5725:2009, NEN 5740:2009, NEN 5707:2003/C1 en NTA 5755:2010. Het betreffende rapport dateert van 4 december 2012.

Op basis van de beschikbare informatie uit historisch onderzoek (bijmengingen met puin, sintels en kolengruis) is voor de algemene bodemkwaliteit de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot de aanwezigheid van verontreinigingen met metalen. Gezien de aanwezigheid van de ophooglaag (puinbijmengingen) tot een diepte variërende tussen de 0,5 m-mv en 2,0 m-mv, zijn de boringen doorgezet tot circa 2,5 m-mv. Ten behoeve van het nader bodemonderzoek zijn direct per bodemlaag individuele monsters ingezet voor analyse op het metalenpakket.

Voor de onderzoekslocatie is de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een verontreiniging met asbest.

Als conclusie op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat op de gehele locatie (oppervlakte ca. 831 m²) lichte tot sterke grondverontreinigingen met metalen voorkomt. Uitgaande van een gemiddelde laagdikte van circa 1,5 meter wordt de omvang van de licht tot sterke grondverontreiniging met koper, lood, zink en chroom ingeschat op circa 1.250 m³. Uit indicatieve toetsing van de analyseresultaten aan het Besluit Bodemkwaliteit is gebleken dat deze grond niet voldoet aan het beoogde gebruik van de locatie als "Wonen met tuin". In een mengmonster van de bovengrond is een matige verontreiniging met PAK aangetoond. Deze verontreiniging is echter ondergeschikt aan de grondverontreiniging met metalen.

Tevens is op de perceelsgrens aan de westzijde in de ondergrond een matige grondverontreiniging met minerale olie aangetoond, welke waarschijnlijk gerelateerd is aan een voormalig garagebedrijf op het naastgelegen perceel en geen nader onderzoek behoeft vanwege het feit dat de verontreiniging met minerale olie ondergeschikt is aan de verontreiniging met metalen en de kans op verspreiding nihil is. Op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek naar asbest blijkt dat zowel visueel (fractie > 16 mm) als analytisch (fractie < 16 mm) geen asbest is aangetoond.

Met het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie in voldoende mate vastgelegd.

Om van een geval van ernstige bodemverontreiniging te spreken dient voor ten minste één stof de gemiddelde concentratie van minimaal 25 m³ grond hoger te zijn dan de interventiewaarde. Op basis van de bovengenoemde onderzoeksresultaten is voor de locatie derhalve sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Aangezien het een immobiele verontreiniging betreft, welke niet in contact staat met het grondwater, zijn er geen actuele ecologische- of verspreidingsrisico's aanwezig. Op basis van het gemiddeld gemeten gehalte voor lood is echter wel sprake van humane risico's en dient de verontreiniging met

spoed te worden gesaneerd.

De aanbevelingen zijn als volgt geformuleerd:

Op basis van de beschikbare onderzoeksresultaten is op de locatie sprake van een spoedeisend geval van ernstige bodemverontreiniging. Gezien de aanwezige humane risico's dienen contactmogelijkheden met de verontreinigde grond te worden uitgesloten. Dit is mogelijk door het aanbrengen van een verharding of een schone leeflaag met een dikte van minimaal één meter ter plaatse van onbebouwd oppervlak. Ten aanzien van de voorgenomen nieuwbouw blijkt het gehele perceel 100% te worden bebouwd op de eerste bouwlaag en daarmee zijn contactmogelijkheden uitgesloten.

Eventuele ontgravingswerkzaamheden ten behoeve van de nieuwbouw dienen plaats te vinden conform de BRL SIKB 6000 "Milieukundige begeleiding en evaluatie van bodemsanering" en BRL SIKB 7000 "Uitvoering bodemsanering". Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een BUS-melding te worden ingediend en goedgekeurd door het bevoegd gezag. Tevens hierbij vermeld dat er sprake is van een uitgestelde inwerkingtreding van de omgevingsvergunning.

Ondanks het gegeven dat het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek ouder is dan 5 jaar kan het voor de bodembeoordeling voor onderhavig plan nog worden gebruikt omdat de aangetroffen sterke verontreiniging zich niet verplaatst via het grondwater en niet wordt afgebroken in de bodem waardoor het nog op dezelfde plek aanwezig zal zijn.

Conclusie:

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

8.8 Externe veiligheid

Risicovolle inrichtingen

Op 28 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. In het besluit zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen en handhaven van gevoelige bestemmingen zoals woningen in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen. In het besluit zijn normen opgenomen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Conform de risicokaart⁴ blijkt dat de projectlocatie buiten de invloedssfeer ligt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen.

Onderzoek externe veiligheid is daarmee niet nodig.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes in werking getreden. Conform het besluit moet bij de realisatie van gevoelige bestemmingen binnen een zone van 200 meter rond een transportroute onderzoek worden gedaan naar de hoogte van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Vervoer over de weg

De projectlocatie aan de Hogendijk en het Krimp ligt op minimaal 800 meter van een transportroute voor gevaarlijke stoffen en daarmee buiten het invloedsgebied.

Nader onderzoek naar externe veiligheid is daarmee niet nodig.

Vervoer over het water

Het project ligt op korte afstand van de Zaan, die als groene vaarweg is aangewezen. Een groene vaarweg is een route voor scheepvaart zonder frequent vervoer van gevaarlijke stoffen. Groene vaarwegen hebben geen plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6) op het water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen langs groene vaarwegen is er geen verantwoording van het groepsrisico (GR) nodig vanwege nauwelijks merkbare effecten op het GR. Groene vaarwegen hebben daarnaast geen plasbrandaandachtsgebied.

Buisleidingen

Uit de risicokaart blijkt dat zich op circa 1.800 meter een buisleiding van de Gasunie bevindt. Deze buisleiding heeft gezien de afstand geen gevolgen voor de bouw van woningen aan de Hogendijk en het Krimp. Nader onderzoek is niet nodig.

Conclusie:

De woningen zijn kwetsbare objecten, maar omdat de projectlocatie zich niet binnen een invloedsgebied van een risicocontour bevindt vormt externe veiligheid geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

8.9 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen

Omdat er geen hoogspanningsleidingen aanwezig zijn in de buurt van de projectlocatie, vormt het aspect van elektromagnetische straling afkomstig van hoogspanningsleidingen geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

8.10 UMTS- en GSM antennes

Omdat er geen UMTS- en GSM-antennes aanwezig zijn in de buurt van de projectlocatie, vormt het aspect van hoogfrequente elektromagnetische straling afkomstig van de betreffende antennes geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

8.11 Milieueffectrapportage (MER)

Op 21 april 2017 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Gezien de omvang, plaats en aard van het onderhavige plan is op voorhand duidelijk dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, als gevolg van het initiatief, kunnen worden uitgesloten. Verdere beoordeling kan daarmee achterwege blijven.

8.12 Goede ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten

Volgens het bestemmingsplan 'Inverdan' ligt de locatie binnen een gebied met te werken Gemengde doeleinden' in het bestemmingsvlak UGD IX en is het gebied bestemd voor woningen, woongebouwen en bedrijven. In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009) is de gebiedstypering 'Gebied met functiemenging' toegevoegd. Deze gebiedstypering wordt toegepast in gebieden met een menging van wonen en werken. Het gebied met het bestemmingsvlak UGD IX, waarin de bouwlocatie tussen Krimp 15 en Lage Horn 2 en tussen Hogendijk 48 en Lage Horn 2 is gelegen, wordt in verband hiermee ook beschouwd als een gebied met functiemenging volgens de genoemde handreiking. Volgens de "Staat van bedrijfsactiviteiten" in bijlage 4 van deze handreiking valt een metaalconstructiebedrijf met een vloeroppervlak kleiner dan 200 m², SBI code 255, B1, onder milieucategorie B. De activiteiten van een bedrijf dat valt onder milieucategorie B genoemde "Staat van bedrijfsactiviteiten" in een gebied met functiemenging worden uitgeoefend, indien het pand bouwkundig is afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies. Hieraan wordt voldaan. Zie in dit verband tevens paragraaf 8.1.

8.13 Duurzaamheid en klimaat

De appartementen zijn ontworpen met het oog op duurzaamheid en lage woonlasten. Als basis zullen de appartementen worden uitgevoerd met installaties zonder gasaansluiting en derhalve alleen worden aangesloten op het elektriciteitsnet, het waterleidingnet, de beschikbare kabelnetwerken ten behoeve van communicatie en uiteraard het gemeentelijk rioolstelsel. De Energie Prestaties van de appartementen voldoen ruimschoots aan de gestelde eisen van het Bouwbesluit. Het appartementengebouw wordt voorzien van een zo groot mogelijk aantal PV-panelen op de dakvlakken die qua zonoriëntatie hiervoor geschikt zijn. Zodoende wordt een substantiële hoeveelheid van de energievraag van de appartementen voorzien door eigen opwekking. Door het gasloos uitvoeren van de appartementen is de bijdrage aan de stikstofdepositie gereduceerd tot nul; er zijn tenslotte geen rookgasafvoeren van verbrandingstoestellen aanwezig. Met het toepassen van gasloze werktuigkundige installaties in de woningen wordt tegemoet gekomen aan de ambitie, zoals vastgelegd in het collegebesluit van 7 februari 2017.

Daarnaast is het appartementengebouw ontworpen met toepassing van onderhoudsvrije materialen om optimaal woongenot te bieden in combinatie met een lage belasting op het milieu. De houten buitenkozijnen welke worden toegepast worden geproduceerd uit duurzaam geproduceerd hout met FSC- of PEFC-keurmerk en worden fabrieksmatig voorzien van een uitstekend schilderssysteem onderhoudsbeperkende garantie.

Het project vormt geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning en komt in de hoogst haalbare mate tegemoet aan de duurzaamheidsambities op de betreffende planlocatie met een hoge complexiteitsfactor ten aanzien van ruimtelijke inpassing.

8.14 Luchthavenindelingsbesluit (Schiphol)

Om het vliegverkeer ongehinderd af te kunnen wikkelen gelden in de omgeving van luchthaven Schiphol beperkingengebieden. Wettelijk kader hiervoor is het Luchthavenindelingbesluit (LIB) dat per november 2015 is gewijzigd. Binnen dit gebied zijn zones aangewezen waar geen nieuwe gevoelige functies (zoals woningen) of vogelaantrekkende functies mogen worden gerealiseerd.

Ook is een zone rondom de luchthaven aangegeven waarbinnen beperkingen worden gesteld ten aanzien van de maximale bouwhoogte.

De onderhavige planlocatie aan de Hogendijk en het Krimp ligt alleen in de zone waar beperkingen worden gesteld aan de maximale bouwhoogte. De maximale bouwhoogte conform het LIB bedraagt 78-79 meter boven NAP. De woningen worden gebouwd met een hoogte van maximaal 17,13 meter boven NAP; aan de maximale bouwhoogte van het LIB kan daarmee ruimschoots worden voldaan.

Het luchthavenindelingsbesluit vormt daardoor geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

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. Daarom is de Archeologienota Zaanstad 2009 en de gemeentelijke Cultuurhistorische Waardenkaart wel van toepassing. Volgens de nota valt deze locatie in een gebied van archeologische waarde binnen het bestemmingsplan. Voor dit gebied geldt dat de aanvrager van de vergunning voorafgaand aan de bouw een archeologisch vooronderzoek moet laten uitvoeren wanneer het bouwplan groter is dan 50 vierkante meter bebouwd oppervlak en wanneer de bodem dieper dan 50 centimeter wordt verstoord. Een vooronderzoek houdt in het zetten van boringen en het graven van één of meerdere sleuven. Indien uit vooronderzoek blijkt dat op het terrein een archeologische vindplaats ligt, dan kan de aanvrager zijn bouwplan aanpassen om te voorkomen dat de vindplaats wordt beschadigd door de bouwwerkzaamheden. Is aanpassen niet mogelijk, dan moet de aanvrager de vindplaats laten opgraven.

Het onderhavige plan is groter dan 50 vierkante meter, doch de bodem wordt niet dieper verstoord dan 50 centimeter. Er zal geen archeologisch vooronderzoek benodigd zijn, vanwege het feit dat er maximaal 50 centimeter wordt ontgraven t.o.v. bestaand maaiveld Krimpzijde. Hierdoor is er sprake van archeologische consolidatie, hetgeen ook zodanig is aangegeven op de bouwtekeningen bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Ontgravingen ten behoeve van aanleg fundering en begane grondvloer Krimp

Uit het bodemonderzoek is gebleken dat op de projectlocatie sprake is van een spoedeisend geval van ernstige bodemverontreiniging. Gezien de aanwezige humane risico's dienen contactmogelijkheden met de verontreinigde grond te worden uitgesloten. Dit wordt in het onderhavige plan bewerkstelligd door het aanbrengen van een ter plaatse gestorte gewapend betonvloer ter grootte van het gehele perceel, aangezien dit 100% wordt bebouwd. Hiermede zijn contactmogelijkheden uitgesloten.

Eventuele ontgravingswerkzaamheden ten behoeve van de nieuwbouw dienen plaats te vinden conform de BRL SIKB 6000 "Milieukundige begeleiding en evaluatie van bodemsanering" en BRL SIKB 7000 "Uitvoering bodemsanering". Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een BUS-melding te worden ingediend en goedgekeurd door het bevoegd gezag.

In de planvorming wordt uitgegaan van het zogenaamd functioneel saneren, waarbij buiten de archeologisch waardevolle lagen wordt gebleven. Dit betekent dat er met een gesloten grondbalans maximaal 50 centimeter wordt ontgraven t.o.v. bestaand maaiveld Krimpzijde en dat deze uitkomende grond onder de kruipruimten van de appartementen aan de Hogendijk permanent wordt opgeslagen. Hierdoor is er sprake van archeologische consolidatie, hetgeen ook op de bouwtekeningen bij de aanvraag omgevingsvergunning zodanig is aangegeven.

Aanleg riolering

Vanwege de aanleg van nieuwe rioleringsleidingen ten behoeve van de appartementen moeten twee sleuven worden gegraven. Eén ten behoeve van een aansluiting op het gemeenteriool aan Krimpzijde met een oppervlakte van ca. 8 m² en één ten behoeve van een aansluiting op het gemeenteriool aan Hogendijkzijde met een oppervlakte van ca. 7 m². De verstoring is kleiner dan 50 m² zodat op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er geen nader archeologisch onderzoek nodig is ten gevolge van graafwerkzaamheden rioleringsleidingen.

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 zonder gemeentelijk grondbezit). De nieuwe

wetgeving brengt de verplichting met zich mee 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.

De appartementen aan de Hogendijk en het Krimp te Zaandam worden voor rekening en risico van de opdrachtgever gebouwd. Hiervoor zijn voldoende financiële middelen beschikbaar. Het te realiseren plan ligt geheel op het eigen terrein van de initiatiefnemer. Ten behoeve van de realisering van dit project is op 6 februari 2017 een rapportage planologische risicoanalyse opgesteld door Langhout-Wiarda. Dit rapport behoort tot de ingediende stukken bij de vergunningsaanvraag.

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

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.

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. Het onderhavige ruimtelijk ruimtelijk plan raakt aan belangen van HHNK (watersysteem, waterkering, enz.). Voor het bouwen van dit complex is reeds op 15 januari 2018 een watervergunning afgegeven door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier met registratienummer 18.0004564.

De toename van verharding is binnen de grenzen die het hoogheemraadschap stelt. Het perceel is ongeveer 800 m2 groot en in het verleden stonden er woningen en was het grotendeels verhard.

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 ontwerp-besluit wordt kennisgegeven in het Zaans Stadsblad en in de Staatscourant.

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

De inspraakverordening Zaanstad 2006 bepaald dat inspraak over de totstandbrenging van ruimtelijke plannen en vrijstellingsbesluiten uitputtend is geregeld in de op deze beslissingen van toepassing verklaarde afdeling 3.4 Awb. Gelet op de uitgangspunten van deze UOV ligt het niet in de rede in aanvulling hierop te voorzien in een tweede, daaraan voorafgaande wettelijke inspraakvoorziening.

Daarnaast heeft de opdrachtgever maximale inspanningen verricht om de omgeving en alle mogelijke betrokkenen vanaf de initiatiefase continu van informatie te voorzien en rekening te houden met geuite wensen en suggesties. Dat is in de directe omgeving door middel van persoonlijk contact gebeurd en in bredere zin door middel van een speciaal voor dit doel gebouwde website: www.hofvanmonet.nl. Op deze wijze is de relatie tussen de buurt en het project tot stand gekomen en onderhouden waarmee ten behoeve van het maatschappelijk draagvlak voor het project voldoende inspanning is verricht om de omwonenden bij het plan te betrekken. In dit kader wordt tevens verwezen naar hoofdstuk 5.

H.13 Uitvoerbaarheid

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

Ten behoeve van de realisering van dit project is op 6 februari 2017 een rapportage planologische risicoanalyse opgesteld door Langhout-Wiarda. Dit rapport behoort tot de ingediende stukken bij de vergunningsaanvraag en wijst uit dat er geen sprake is van een planschaderisico.

H.14 Conclusie

De initiatiefnemer is voornemens 23 appartementen te realiseren op de projectlocatie gelegen aan de Hogendijk en het Krimp te Zaanadam. De woningen worden voorzien van een buitenruimte aan een binnenhof. Parkeren voor auto's en fietsen wordt op eigen terrein voorzien voor zowel bewoners als voor bezoekers. Conform de 'Nota Ruimte voor Parkeren' met daarbij de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016' van de gemeente worden voor het project 17 parkeerplaatsen voor auto's en 85 vlakke opstelplaatsen voor fietsen gerealiseerd, waarmee aan de parkeernorm wordt voldaan.

Conform het vigerende bestemmingsplan "Inverdan" (2006 met partiële herziening 2009) is het projectgebied reeds bestemd voor gemengde doeleinden, waaronder wonen.

Het project wijkt alleen van het bestemmingsplan af op onderdelen in de bouwregels en geluidsnormeringen.

Het bouwen van de appartementen aan de Hogendijk en het Krimp past binnen het beleidskader van het Rijk, de Provincie en de gemeente Zaanstad; zie hoofdstuk 4. Het voornemen om 23 appartementen te bouwen binnen bestaand stedelijk gebied draagt bij aan het invulling geven aan de gemeentelijke en regionale woningbouwopgave.

Op basis van de uitgevoerde onderzoek (geluid, ecologie, bodem, archeologie, etcetera) blijkt dat er weliswaar enige belemmeringen zijn, zoals de bodemverontreiniging, maar dat er afdoende maatregelen te treffen zijn om aan de milieukundige wet- en regelgeving te voldoen om daarmee een goed woon- en leefklimaat te kunnen realiseren. Uit de onderzoeken blijkt tevens dat het project uitvoerbaar is. Derhalve betreft het onderhavige plan 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



Renvooi

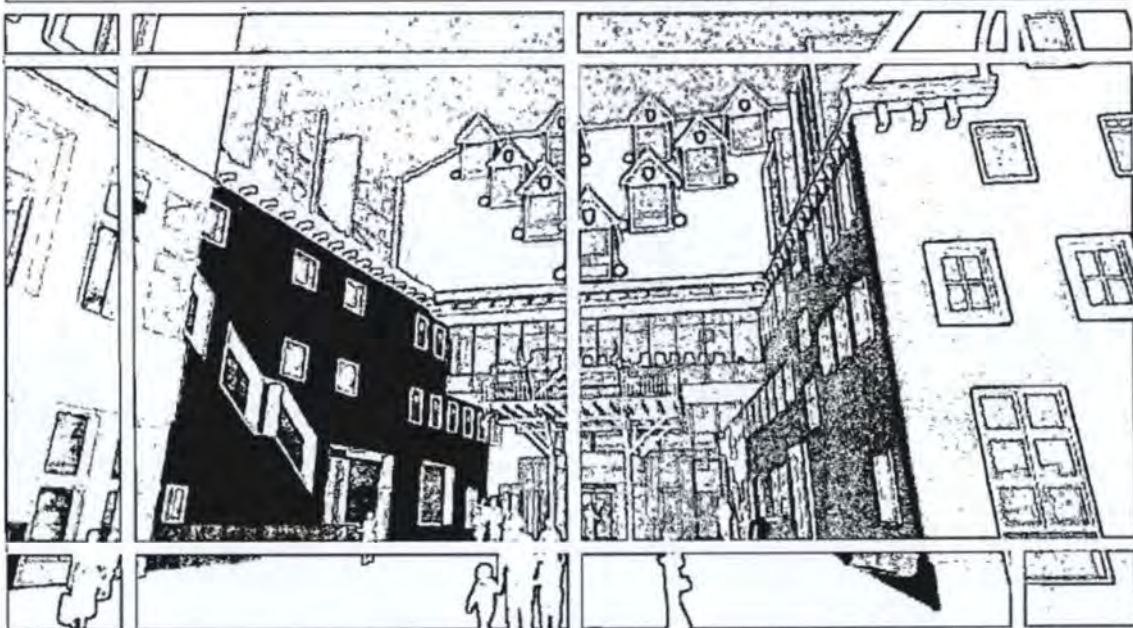
Uit te werken bestemmingen		Bestemmings- vlakaanduidingen	Aanduidingen	
UGD	uit te werken gemengde doeleinden	I tm X	ab	tevens autobedrijf toegestaan
			bb	tevens bouwbedrijf toegestaan
			mb	tevens metaalbewerking toegestaan
			zm	zendmast
UW	uit te werken woondoeleinden	I tm IV		
UK	uit te werken kantoordeleinden	I tm II		
UVD	uit te werken verbruksdoeleinden			

Aanduidingen (vervolg)

	topografische gegevens
	kadastrale gegevens
	plangrens
	bladgrens
	bestemmingsgrens
	hoogtescheidingslijn
	hoogtescheidingslijn/ wijzigingsbevoegdheid
	wijzigingsbevoegdheid
	maximale bouwhoogte
	maximale goothoogte/ bouwhoogte
	maximale bouwhoogte
	maximaal percentage met afwijkende maximale goothoogte/ bouwhoogte
	maximaal bebouwingspercentage
	maximaal oppervlak
	zonder gebouwen
	hoort bij
	reservering spooruitbreiding
	grens toegeestaan bedrijf
	water
	brug
	belangrijke fietsroute
	bestaande geluidzone Industrielawaai Westport
	bestaande geluidzone Industrielawaai Achtersluispolder, Westerspoor-Zuid e.o. (v.h. Zaandammer- en Achtersluispolder)
	kabels en leidingen
	monument
	duiker

Bestemmingsplan Inverdan

Voorschriften



DIENTST WIJKEN

GEMEENTE ZAA NSTAD

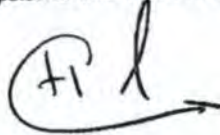
bestemmingsplan Inverdan

Voorschriften

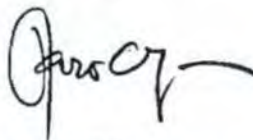
Het bestemmingsplan is, voor zover goedgekeurd, tgv. de uitspraak van Afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State van 7 mei 2008, nr 200702354/1 onherroepelijk met uitzondering van:

- a. het plandeel met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden (B)" ter plaatse van de Mauritsstraat 4, 6, en 8;
- b. het plandeel met de bestemming "Uit te werken woondoeleinden (UW)" met de aanduiding "III";
- c. het plandeel met de bestemming "Park (P)" ter plaatse van de omgeving van molen De Held Jozua.

Goedkeuring bij besluit van leden nr. '07-6405
Haarlem, 20 FEB. 2007
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland



voorzitter
H.C.J.L. Borghouts



provinciesecretaris
H.W.M. Oppenhuis de Jong

Vastgesteld door de gemeenteraad - 6 juli 2006, nummer 2006/66

Met uitzondering van artikel 8, lid 5, onder g. van de voorschriften en de aanduiding "op" in het bestemmingsvlak CA5 op de plankaart, goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland, - 20 februari 2007, nummer 2007/6405

Inhoud

Hoofdstuk I	Inleidende bepalingen	5
Artikel 1	Begripsbepalingen	5
Artikel 2	Wijze van meten	12
Artikel 3	Anti-dubbeltelbepaling	13
Hoofdstuk II	Bestemmings- en gebruiksbepalingen	15
A	Uit te werken bestemmingen	15
Artikel 4	Uit te werken Gemengde Doeleinden (UGD I t/m UGD X)	15
Artikel 5	Uit te werken Woondoeleinden (UW I t/m UW IV)	20
Artikel 6	Uit te werken Kantoordoeleinden (UK I en UK II)	23
Artikel 7	Uit te werken Verblijfsdoeleinden (UVD)	25
B	Gedetailleerde bestemmingen	26
Artikel 8	Centrumdoeleinden A (CA 1 t/m CA 6)	26
Artikel 9	Centrumdoeleinden B (CB 1 t/m CB 5)	30
Artikel 10	Centrumdoeleinden C (CC 1 t/m CC 6)	33
Artikel 11	Centrumdoeleinden D (CD 1 t/m CD 6)	36
Artikel 12	Gemengde Doeleinden (GD)	39
Artikel 13	Maatschappelijke Doeleinden (M)	41
Artikel 14	Kantoordoeleinden (K I t/m K III)	42
Artikel 15	Bedrijfsdoeleinden (B)	43
Artikel 16	Woondoeleinden (W)	45
Artikel 17	Tuinen (T)	46
Artikel 18	Erven (E)	47
Artikel 19	Bergingen	48
Artikel 20	Park (P I t/m P III)	49
Artikel 21	Groenvoorzieningen (GR)	50
Artikel 22	Verkeersdoeleinden (V)	51
Artikel 23	Verblijfsdoeleinden (VD)	52
Artikel 24	Spoorwegdoeleinden (S)	54
Artikel 25	Water	55
Artikel 26	Waterkering (dubbelbestemming)	56
Artikel 27	Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)	57
Hoofdstuk III	Algemene bepalingen	59
Artikel 28	Gebruik van gronden en bouwwerken	59
Artikel 29	Bijzondere gebruiksvoorschriften	60
Artikel 30	Strafbepaling	61
Artikel 31	Algemene vrijstellingen	62
Artikel 32	Procedure bij vrijstelling, wijziging of uitwerking	65
Artikel 33	Overgangsbepaling ten aanzien van gebruik	66
Artikel 34	Overgangsbepaling ten aanzien van bouwwerken	67
Artikel 35	Beperkingengebied Schiphol	68
Artikel 36	Bijlagen	69
Artikel 37	Titel	70
BIJLAGEN		
Bijlage 1	Parkeerkencijfers	
Bijlage 2	Staat van Horeca-activiteiten	
Bijlage 3	Lijst van Bedrijfstypen	

Hoofdstuk I Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

plan

het bestemmingsplan Inverdan van de gemeente Zaanstad, vervat in de plankaart en deze voorschriften.

plankaart

de gewaarmerkte plankaart, nr. 3727, (bestaande uit drie kaartbladen, genummerd I t/m III en een afzonderlijke legenda) waarop de bestemmingen en aanduidingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

aanduiding

een op de plankaart aangegeven begrenzing of locatie van een in deze voorschriften opgenomen nadere regeling van een bestemming of functie.

aan- en/of uitbouw

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig dan wel architectonisch opzicht te onderscheiden is van en ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, waarbij de aanbouw een toevoeging is van een afzonderlijke ruimte en een uitbouw een vergroting van de bestaande ruimte.

aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep anders dan prostitutie, dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

aan huis verbonden activiteit

het anders dan het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep, verlenen van diensten (anders dan prostitutie of escortbedrijf) en/of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit ter plaatse kan worden uitgeoefend met behoud van de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin.

achtergevel

de van de weg afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg afgekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

antenne-installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

antennedrager

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

baliefunctie

een (onderdeel van een) kantooractiviteit, een maatschappelijke voorziening of een dienstverlenend bedrijf, waarvoor kenmerkend is dat de (economische) activiteit is gericht op structureel contact met publiek in een daarvoor bestemd en daartoe voor het publiek toegankelijk (deel van een) gebouw.

bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde.

bebouwingspercentage

het in procenten (op de plankaart dan wel in de voorschriften) uitgedrukte deel van het bestemmingsvlak of van een als zodanig in de voorschriften nader omschreven vlak, dat ten hoogste bebouwd mag worden.

bedrijf

onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop en/of levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen, een en ander zonder baliefunctie.

bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

beperkt kwetsbaar object

objecten die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)(Stb. 2004, 250) in artikel 1, lid 1, aanhef en onder a. als zodanig zijn aangeduid.

bestaande bouwwerken

op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaande bouwwerken, die zijn of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

bestaand gebruik

het gebruik op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt.

bestemmingsgrens

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak

een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen dan wel vergroten van een bouwwerk.

bouwhoogtescheidingslijn: zie hoogtescheidingslijn.

bouwlaag

het doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met

uitsluiting van een onderbouw (zoals een kelder en (parkeer)souterrain) en een zolder.

bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

bruto-vloeroppervlak (ook bvo)

de bruto-vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep ruimten is de oppervlakte (van de verticale projectie op het horizontale vlak) gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Ter aanvulling op het bovenstaande geldt zonodig het bepaalde in NEN 2580 over bruto-vloeroppervlakte, zoals die norm luidt op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

bvo: zie bruto-vloeroppervlak.

bijgebouw

een op zichzelf staand vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in bouwkundig dan wel architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

bijlage 2

de bijlage Staat van Horeca-activiteiten die van deze voorschriften deel uitmaakt.

dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de goot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, een en ander met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen.

detailhandel in volumineuze goederen

detailhandel, te onderscheiden in de volgende categorieën:

- detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- detailhandel in zeer volumineuze goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;
- tuincentra;
- grootschalige meubelbedrijven inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering;
- bouwmarkten.

dienstverlenend bedrijf

het verlenen van economische diensten aan derden, met uitzondering van escortbedrijf, prostitutie en seksinrichting.

dienstwoning

een woning in of bij een maatschappelijke instelling, bedrijfsgebouw of op een bedrijfsterrein, kennelijk slechts bestemd voor bewoning door (het huishouden van) één persoon, gezin of andere groep personen, die behoort bij en waarvan de bewoning noodzakelijk is voor en verband houdt met de bedrijfsuitoefening of het beheer van het bedrijf of de instelling op het perceel waarop de woning zich bevindt.

erf

al dan niet bebouwd perceel of gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

escortbedrijf

een bedrijf dat klanten voorziet van escorts, d.w.z. van mannen of vrouwen die tegen betaling als partner van de klant optreden.

gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

geluidbelasting vanwege industrielawaai

de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op een of meer industrieterrein(en), het geluid van niet tot een inrichting behorende motorvoertuigen op een terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (zoals deze luidt ten tijde van de vaststelling van dit plan).

geluidgevoelige functie

wonen of andere geluidgevoelige functie zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen (zoals deze luiden ten tijde van de vaststelling van dit plan).

geluidgevoelige bebouwing

gebouw dat dient ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie.

hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmeting of functie als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

hoogtescheidingslijn

een lijn die binnen het bestemmingsvlak de grens vormt tussen verschillende maximale bouw- en/of goothoogten.

horeca, horecabedrijf, horeca-inrichting

een bedrijf, gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:

- a. het verstrekken van voedsel en/of dranken met de mogelijkheid deze ter plaatse te nuttigen;
- b. het exploiteren van zaalaccommodatie;
- c. het verstrekken van nachtverblijf;

een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie (met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie).

kampeermiddel

- a. een tent, tentwagen, kampeerauto of toercaravan;
 - b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde;
- een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

kantoor(ruimte)

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat uitsluitend of in hoofdzaak dient voor de huisvesting van administratieve-, advies- en bestuurswerkzaamheden op het gebied van zakelijke, financiële, juridische, technische en daarmee gelijk te stellen activiteiten, een en ander zonder baliefunctie.

kleinschalige dagrecreatieve voorziening

al dan niet gebouwde voorziening, geen gebouw zijnde, ten behoeve van activiteiten zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie in de vorm van bijvoorbeeld aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken.

kort-verblijfsfeenheid

een complex van ruimten anders dan een woning, mede of uitsluitend bedoeld voor het verschaffen van verblijf aan één afzonderlijk huishouden gedurende een aaneengesloten periode van ten hoogste zes maanden.

kwetsbaar object

objecten die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)(Stb. 2004, 250) in artikel 1, lid 1 aanhef en onder m. als zodanig zijn aangeduid.

Lijst van Bedrijfstypen

de bijlage "Lijst van Bedrijfstypen", die van deze voorschriften deel uitmaakt.

maatschappelijke voorziening

al dan niet gebouwde voorziening voor welzijn, werkgelegenheid, volksgezondheid, cultuur, levensbeschouwing, educatie, sport, openbaar bestuur en openbare dienstverlening, orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren, met inbegrip van ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van zo'n voorziening, al dan niet met baliefunctie.

nutsvoorziening

voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals onder meer transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang met dien verstande dat indien een terrein is gelegen aan meerdere wegen, de laagste weg bepalend is;
- b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de toegang niet direct aan een weg grenst:
 - de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld;
- c. voor een bouwwerk dat in een dijk is of wordt gebouwd:
 - de hoogte van de kruin van de dijk ter plaatse van de hoofdtoegang;
- d. indien in of op water wordt gebouwd:
 - het Normaal Amsterdams Peil (NAP) (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

recreatieve voorziening

al dan niet gebouwde voorziening gericht op ontspanning en vrijetijdsbesteding, met uitzondering van seksinrichtingen en horecavoorzieningen.

seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

short stay unit: zie kort-verblijfsleenheid

speeltoestel

een inrichting bestemd voor vermaak of ontspanning waarbij uitsluitend van zwaartekracht of van fysieke kracht van de mens gebruik wordt gemaakt.

stacaravan

een caravan die als een gebouw valt aan te merken.

Staat van Horeca-activiteiten

de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage 2, Staat van Horeca-activiteiten, in deze voorschriften ook aangeduid als bijlage 2.

voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

woongebouw

een gebouw dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

woonwerkeenheid

een woning die in al dan niet overwegende mate ook mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of activiteit of van een bedrijf in categorie 1, zoals opgenomen in de bijlage Lijst van Bedrijfstypen en daartoe ook bouwkundig geschikt is.

WRO

Wet op de Ruimtelijke Ordening.

zendmast

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

Artikel 2 Wijze van meten

1. Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:
 - a. **(bouw)hoogte van een bouwwerk**
tussen het hoogste punt van het bouwwerk en het peil.
 - b. **gothoogte van een bouwwerk**
tussen de snijlijn of het snijpunt van een gevelvlak met een dakvlak en het peil; indien zich aan enige zijde van het bouwwerk één of meerdere dakkapellen bevinden waarvan de (gezamenlijke) breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte (aan de achterzijde van een bouwwerk: meer dan 70%): tussen de snijlijn van het betreffende gevelvlak met het (hoogste) dakvlak van de dakkapel en het peil.
 - c. **breedte en lengte of diepte van een bouwwerk**
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.
 - d. **vloeroppervlakte van een gebouw**
de som van de bruto-vloeroppervlakten.
 - e. **inhoud van een bouwwerk**
tussen de onderzijde van de begane grondvloer en de buitenzijde van de daken, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren, erkers en dakkapellen daaronder begrepen.
 - f. **afstanden**
de kortste afstand tussen bouwwerken onderling alsmede van bouwwerken tot de perceelsgrens, gemeten vanaf elk deel van het bouwwerk.
 - g. **dakhelling**
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
2. Bij de toepassing van dit artikel en bij de begrenzings op de plankaart worden de volgende ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing gelaten, tenzij in de voorschriften anders is bepaald:
 - a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten, ventilatiekanalen, draagconstructies voor reclameuitingen en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding van de bestemmingsgrens of van de op de plankaart aangegeven grens met de aanduiding (z) zonder gebouwen niet meer is dan 1 m;
 - b. luifels, erkers, balkons en overstekende daken en andere vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding van de bestemmingsgrens of van de op de plankaart aangegeven grens met de aanduiding (z) zonder gebouwen niet meer is dan 2 m en de hoogte boven het ter plaatse aansluitende terrein ten minste:
 - 4,60 m is als daar een rijweg is of op grond van dit bestemmingsplan kan komen,
 - 2,40 m is als daar een voet- of fietspad is of op grond van dit bestemmingsplan kan komen;
 - c. ventilatiekanalen, schoorstenen, liftopbouwen, zonnepanelen, trappenhuizen, lichtkappen en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen, mits:
 - de overschrijding van de maximale bouwhoogte niet meer is dan 15% van die hoogte, doch ten hoogste 3 m,
 - de oppervlakte van deze bouwdelen in totaal niet meer is dan 10% van de oppervlakte van het dakvlak en
 - de afstand van deze bouwdelen tot de dakrand ten minste gelijk is aan de hoogteoverschrijding.

Artikel 3 Anti-dubbeltelbepaling

In het plan gelegen gronden die in aanmerking zijn genomen bij de toetsing van een aanvraag om bouwvergunning aan in het plan opgenomen bepalingen omtrent minimum afstanden tot een perceelsgrens of maximaal te bebouwen oppervlakte van een perceel, worden - indien de bouwvergunning is verleend en de ligging van een perceelsgrens of de oppervlakte van een perceel is gewijzigd - niet nogmaals in aanmerking genomen bij de toetsing van latere aanvragen om bouwvergunning aan dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk II Bestemmings- en gebruiksbepalingen

A Uit te werken bestemmingen

Artikel 4 Uit te werken Gemengde Doeleinden (UGD I t/m UGD X)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Uit te werken Gemengde Doeleinden (UGD I t/m UGD X) zijn - voor zo ver van toepassing met inachtneming van het bepaalde in lid 4 terzake van omvang, aard en aantal van de functies - bestemd voor:
 - a. woningen, woongebouwen en daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en tuinen en erven, met uitzondering van het bestemmingsvlak UGD VI, met dien verstande dat het totaal aantal nieuw te projecteren woningen (al dan niet in woongebouwen) samen met het aantal nieuw te projecteren woningen en woonwerkeenheden in de bestemming Uit te werken woondoeleinden UW en de bestemming Centrumdoeleinden A, ten hoogste 3.000 mag bedragen;
 - b. bedrijven, met dien verstande dat:
 - 1° in de bestemmingsvlakken UGD IV t/m UGD VI geen bedrijven zijn toegestaan;
 - 2° in de bestemmingsvlakken UGD I t/m UGD III en UGD VII t/m UGD X bedrijven zijn toegestaan in categorie 1 van de bijlage Lijst van Bedrijfstypen, en:
 - in het bestemmingsvlak UGD III uitsluitend in de eerste bouwlaag tevens een benzinestation zonder LPG opslag en verkoop in categorie 2 (SBI 505), en
 - in het bestemmingsvlak UGD IX uitsluitend in de eerste bouwlaag ter plaatse van:
 - de aanduiding ab tevens een autobedrijf in categorie 2 (SBI 501),
 - de aanduiding bb tevens een bouwbedrijf in categorie 3.1 (SBI 45),
 - de aanduiding mb tevens een metaalbewerkingsbedrijf in categorie 3.2 (SBI 284)
 - c. kantoren, met dien verstande dat het totaal aantal nieuw te realiseren bruto-vloeroppervlak van kantoren, samen met het aantal nieuw te realiseren bruto-vloeroppervlak van kantoren in de bestemming Uit te werken Kantoordoeleinden en de bestemmingen Centrumdoeleinden A t/m D, ten hoogste 60.000 m² mag bedragen;
 - d. baliefuncties;
 - e. maatschappelijke voorzieningen;
 - f. detailhandel;
 - g. hotels, met uitzondering van de bestemmingsvlakken UGD VI en UGD X;
 - h. overige horeca-inrichtingen, met uitzondering van de bestemmingsvlakken UGD VI, UGD VIII en UGD X;
 - i. verkeers- en verblijfsdoeleinden als bedoeld in respectievelijk artikel 22 en artikel 23 waaronder:
 - al dan niet gebouwde, aan de hierboven genoemde functies ten dienste staande parkeervoorzieningen,
 - doorgaande fietsroutes;
 - j. groenvoorzieningen;

- k. water.

Medebestemmingen

2. Daar waar de gronden op de plankaart:
 - a. in het bestemmingsvlak UGD VII zijn voorzien van de aanduiding zm zendmast, zijn de gronden mede bestemd voor de bouw en instandhouding van een zendmast ten behoeve van telecommunicatie;
 - b. zijn voorzien van de aanduiding (k&l) kabels en leidingen, zijn de gronden mede bestemd voor de aanleg en het onderhoud van kabels en leidingen;
 - c. mede zijn bestemd voor Archeologisch waardevol gebied als bedoeld in artikel 27, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van de voor die bestemming geldende bepalingen.

Bouwvoorschriften

3. Op deze gronden mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

Uitwerkingsregels

4. Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit, met toepassing van het gestelde in artikel 32 en met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en in de volgende regels:

A. bepalingen voor alle of een aantal bestemmingsvlakken:

- a. de bouwhoogte, respectievelijk de goot- en bouwhoogte van bebouwing mag niet hoger zijn dan op de plankaart is aangegeven, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer mag zijn dan als volgt is aangegeven:

- erf- en terreinafscheidingen	2 m,
- antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes	15 m,
- overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3 m;
- b. bij de uitwerking van de bestemmingsvlakken UGD I t/m UGD III dient voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten indien en voor zo lang de opslag en verkoop van LPG aan de Provincialeweg 43 niet blijvend is gestaakt, een afstand van 110 m tot het LPG-vulpunt te worden aangehouden en een afstand van 45 m tot het LPG vulpunt indien de verkoop op jaarbasis minder is dan 1000 m³ LPG;
- c. bij de uitwerking van de bestemmingsvlakken UGD VII t/m UGD X dient voor geluidgevoelige bebouwing die wordt geprojecteerd binnen de op de plankaart opgenomen aanduiding bestaande geluidzone industrielawaai Achtersluispolder, Westerspoor-Zuid e.o. (v.h. Zaandammer- en Achtersluispolder), de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting vanwege industrielawaai van 50 dB(A) in acht te worden genomen;
- d. bij de uitwerking van de bestemmingsvlakken UGD VII, UGD IX en UGD X dient voor geluidgevoelige bebouwing, die wordt geprojecteerd binnen een afstand van 50 m van de op de plankaart in het bestemmingsvlak UGD IX aangegeven grens van het toegestaan bedrijf mb, een ten hoogste toelaatbare geluidbelasting vanwege dat bedrijf van 50 dB(A) in acht te worden genomen;
- e. bij de uitwerking van de bestemmingsvlakken UGD VII, en UGD IX dient voor geluidgevoelige bebouwing, die wordt geprojecteerd binnen een

afstand van 15 m van de op de plankaart in het bestemmingsvlak UGD IX aangegeven grens van het toegestaan bedrijf bb, een ten hoogste toelaatbare geluidbelasting vanwege dat bedrijf van 50 dB(A) in acht te worden genomen;

- f. in de uitwerking van het bestemmingsvlak UGD III of het bestemmingsvlak UGD IV kan - onverminderd het bepaalde in dit lid onder B. voor UGD III en UGD IV sub a. - één detailhandelsvestiging worden opgenomen met een minimum oppervlakte van 1.000 m² bvo en een maximum oppervlakte van 2.000 m² bvo, tenzij die vestiging in de uitwerking van het bestemmingsvlak UW III van de bestemming Uit te werken woondoeleinden is of wordt opgenomen;
- g. daar waar op grond van het bepaalde in lid 2 de gronden mede bestemd zijn voor kabels en leidingen, mag tot een hoogte van 2 m niet worden gebouwd, indien niet anderszins voldoende is verzekerd dat aanleg en onderhoud van kabels en leidingen mogelijk is en blijft;
- h. als onder- en bovengrens van de omvang van al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen geldt het voor de te onderscheiden functies bepaalde in de tabel, opgenomen in bijlage 1 van deze voorschriften.

B. bepalingen voor specifieke bestemmingsvlakken:

UGD I

- a. detailhandel is toegestaan tot in totaal ten hoogste 300 m² bvo;
- b. woningen mogen niet binnen een afstand van 10 m van de grens met de bestemming Bedrijfsdoeleinden worden gesitueerd zolang daar een bedrijf wordt uitgeoefend dat in een hogere categorie valt dan categorie 1 van de bijlage Lijst van Bedrijfstypen;
- c. het aantal woningen dat is toegestaan bedraagt in UGD I en UGD II gezamenlijk ten minste 35 en ten hoogste 55.

UGD II

- a. detailhandel is toegestaan tot in totaal ten hoogste 300 m² bvo;
- b. de gevelbelasting van te projecteren woningen mag ten gevolge van op de aangrenzende bestemming Bedrijfsdoeleinden uitgeoefende bedrijvigheid ten hoogste 50 dB(A) bedragen;
- c. het aantal woningen dat is toegestaan, bedraagt in UGD II en UGD I gezamenlijk ten minste 35 en ten hoogste 55.

UGD III

- a. onverminderd het bepaalde in dit lid onder A. sub f. is detailhandel toegestaan tot in totaal ten hoogste 500 m² bvo;
- b. voor kantoren geldt een maximum van 40.000 m² bvo;
- c. aan de oostzijde van het bestemmingsvlak, parallel aan de spoorlijn, ten noorden van de bestaande kantoorgebouwen en zoveel mogelijk in aansluiting op die bestaande bebouwing dient hoger opgaande bebouwing zodanig te worden gepositioneerd dat die bebouwing als geluidscherm functioneert voor het meer westelijk gelegen deel van het bestemmingsvlak met onder meer geluidgevoelige bebouwing;
- d. parkeren ten behoeve van functies, gesitueerd ten noorden van de bestaande kantoorgebouwen, dient zoveel mogelijk plaats te vinden in de vorm van gebouwd parkeren;

- e. de verkeersaansluitingen op de (verlegde) Houtveldweg voor de ontsluiting worden beperkt tot ten hoogste twee;
- f. het aantal woningen dat is toegestaan bedraagt ten minste 0 en ten hoogste 300.

UGD IV

- a. onverminderd het bepaalde in dit lid onder A sub f. is detailhandel toegestaan tot in totaal ten hoogste 500 m² bvo;
- b. horeca in categorie 1 van bijlage 2 is toegestaan tot in totaal ten hoogste 500 m² bvo;
- c. binnen een afstand van 20 m van de aanduiding belangrijke fietsroute dient een doorgaande fietsroute te worden opgenomen;
- d. het aantal woningen dat is toegestaan bedraagt ten minste 400 en ten hoogste 650.

UGD V

- a. binnen een afstand van 50 m van de opgenomen aanduiding water dient een doorgaande waterverbinding te worden gerealiseerd, een en ander in aansluiting op water binnen het bestemmingsvlak UW IV van de bestemming Uit te werken woondoeleinden (UW);
- b. horeca in de categorieën 1a, 1b en 2 van bijlage 2 is toegestaan, tot in totaal ten hoogste 500 m² bvo;
- c. het aantal woningen dat is toegestaan bedraagt ten minste 150 en ten hoogste 250.

UGD VI

- a. de hoge(re) bebouwing dient haaks op de Provincialeweg te worden gesitueerd, als een kamstructuur met lage(re) bebouwing als tussenleden;
- b. een parkeerdek dient in ten minste twee lagen te worden uitgevoerd;
- c. binnen een afstand van 20 m van de aanduiding belangrijke fietsroute dient een doorgaande fietsroute te worden opgenomen.

UGD VII

- a. de voorgevel van nieuw te bouwen gebouwen staat in de bestaande rooilijn van het Krimp, respectievelijk de C. Calffstraat;
- b. nieuw te bouwen gebouwen hebben een kap of een mansardedak;
- c. van nieuw te bouwen gebouwen is de hoogte van de eerste bouwlaag ten minste 3,20 m tussen vloer en plafond;
- d. in de eerste bouwlaag is detailhandel toegestaan tot ten hoogste 200 m² bvo per vestiging;
- e. in de eerste bouwlaag is horeca in categorie 1 van bijlage 2 toegestaan.

UGD VIII

- a. de voorgevel van nieuw te bouwen gebouwen volgt de bestaande rooilijn van het Krimp, respectievelijk de C. Calffstraat;
- b. nieuw te bouwen gebouwen hebben een kap of een mansardedak;
- c. van nieuw te bouwen gebouwen is de hoogte van de eerste bouwlaag ten minste 3,20 m tussen vloer en plafond.

UGD IX

- a. de voorgevel van nieuw te bouwen gebouwen volgt de bestaande rooilijn van de Hogendijk;

- b. de bouwdiepte van het hoofdgebouw is ten hoogste 15 m aan de Hogendijk en ten hoogste 12 m aan het Lage Horn;
- c. de ontsluiting vindt plaats vanaf de Hogendijk, respectievelijk het Lage Horn;
- d. van een perceel mag ten hoogste 70% worden bebouwd;
- e. nieuw te bouwen gebouwen hebben een kap of een mansardedak;
- f. van nieuw te bouwen gebouwen is de hoogte van de eerste bouwlaag ten minste 3,20 m tussen vloer en plafond;
- g. detailhandel is toegestaan tot ten hoogste 200 m² bvo per vestiging;
- h. horeca is toegestaan in categorie 1 van bijlage 2 tot ten hoogste in totaal 100 m² bvo;
- i. de drie bestaande horecainrichtingen Hogendijk 28b, 32 en 46 in categorie 2 van bijlage 2 zijn toegestaan tot respectievelijk 180 m² bvo, 152 m² bvo en 120 m² bvo.

UGD X

- a. de voorgevel van nieuw te bouwen gebouwen volgt de bestaande rooilijn van de Hogendijk;
- b. nieuw te bouwen gebouwen hebben een kap of een mansardedak;
- c. van nieuw te bouwen gebouwen is de hoogte van de eerste bouwlaag ten minste 3,20 m tussen vloer en plafond;
- d. detailhandel is toegestaan tot ten hoogste 200 m² bvo per vestiging.

Bouwverbod en vrijstelling

- 5. Zolang en voor zover de vaststelling of goedkeuring van een in lid 4 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen geen bouwwerken worden gebouwd.
- 6. Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van het gestelde in artikel 32 vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 5, indien:
 - a. een ontwerp van het uitwerkingsplan ter inzage is gelegd;
 - b. het bouwplan in overeenstemming is met dat ontwerp-uitwerkingsplan;
 - c. van gedeputeerde staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij gedeputeerde staten ter gelegenheid van de goedkeuring van dit bestemmingsplan hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp-uitwerkingsplan geen zienswijzen omtrent de uitwerking naar voren zijn gebracht.

Vrijstelling maximumvloeroppervlak kantoren

- 7. Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van het gestelde in artikel 32 vrijstelling verlenen van het in lid 1 bepaalde maximumvloeroppervlak van kantoren, met dien verstande dat dat maximum kan worden verhoogd met ten hoogste 30.000 m² bvo.

Artikel 27 Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden 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) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, indien de oppervlakte van het werk of de werkzaamheid meer is dan 20 m², een en ander 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 afgraven ten behoeve van de aanleg van water, watergangen en waterpartijen;
 - c. het aanleggen drainage;
 - d. het aanbrengen ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur; en
 - e. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,5 m, 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 betreffen, of
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
4. De vergunning mag alleen en moet worden geweigerd indien:
 - a. de plaats waar werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd niet of onvoldoende archeologisch is onderzocht,
 - b. vaststaat dat bij verlening van de vergunning onevenredige afbreuk aan de archeologische waarden zou worden gedaan,
 - c. geen afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden, of
 - d. eventuele bodemvondsten niet naar elders zijn overgebracht, en
 - e. deze belemmeringen niet kunnen worden weggenomen door het aan de vergunning verbinden van voorwaarden ter bescherming van deze belangen.

Medebestemming

5. Voor zover de in het eerste lid bedoelde gronden, mede zijn bestemd voor: Uit te werken Gemengde Doeleinden (UGD VII t/m UGD X) (art. 4), Uit te werken Verblijfsdoeleinden (UVD) (art. 7), Centrumdoeleinden A (CA 1 t/m CA 6) (art. 8), Centrumdoeleinden B (CB 1 t/m CB 5) (art. 9), Centrumdoeleinden C (CC 1 t/m CC 6) (art. 10), Centrumdoeleinden D (CD 1 t/m CD 6) (art. 11), Gemengde Doeleinden (GD) (art. 12), Maatschappelijke Doeleinden (M) (art. 13), Kantoor doeleinden (K III) (art. 14), Bedrijfsdoeleinden (B) (art. 15), Woondoeleinden (W) (art. 16), Tuinen (T)

Artikel 35 Beperkingengebied Schiphol

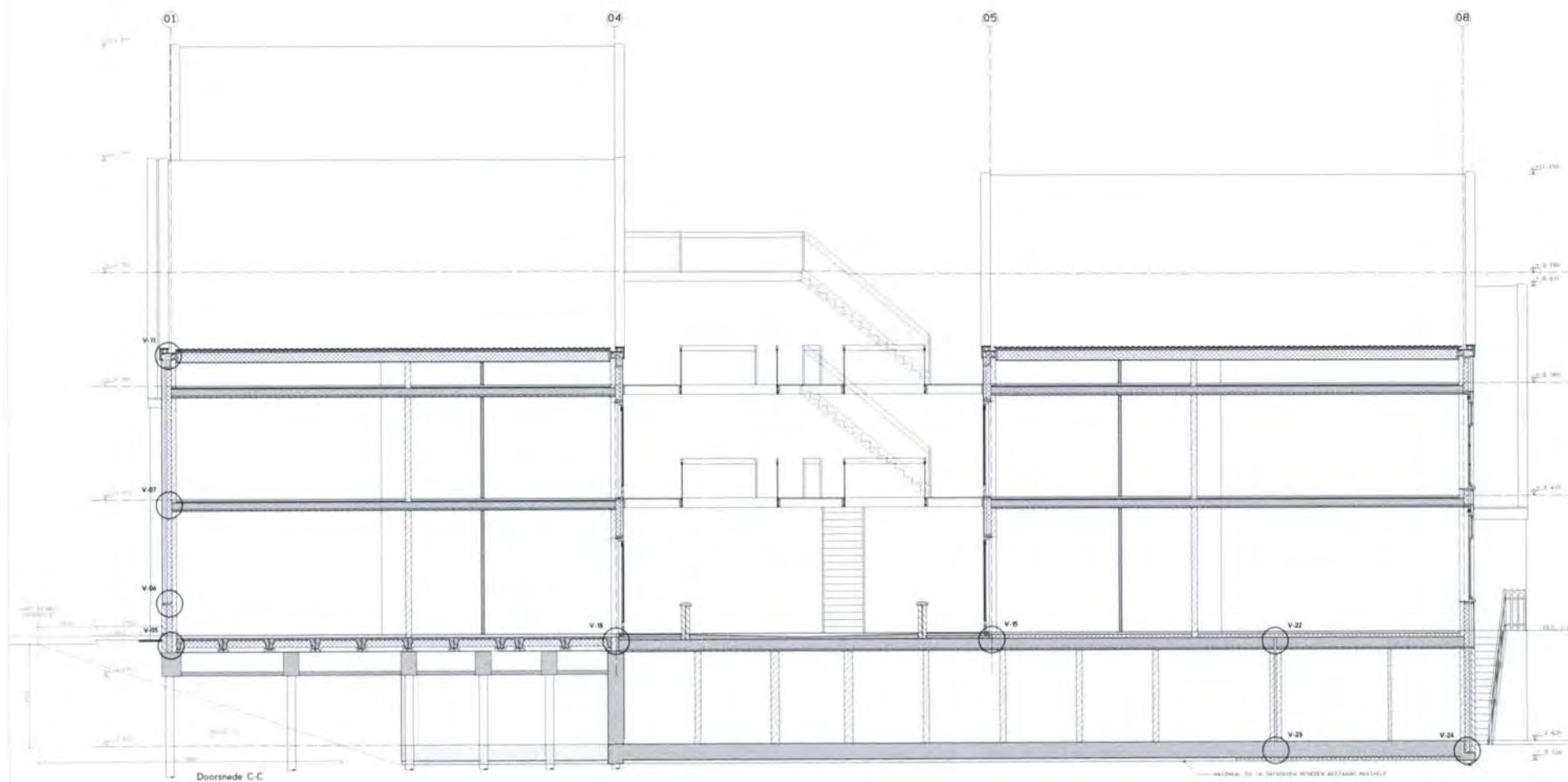
Hoogtebepalingen

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



Doorsnede C-C

project 23 Appartementen & annex P+B
 Hogendijk & Krimp
 Zaandam
 opdrachtgever J.A. Hulsker
 onderdeel Doorsnede C-C
 tekening Langdoorsnede Hogendijk-Krimp

projectnr 3343.01

type BA

status Definitief

BA-302

885716c-fd3

tekening

schaal

afmeting

getekend

datum

Mill Associates

Generaal Borenschotlaan 215-216 2255 JM Rijswijk
 Telefoon 070-3944349
 Fax 070-3944234

D = 04-12-2017

C = 03-10-2017

E = 21-03-2017

A = 09-03-2017

05-02-2016



Hogendijk bestond



Hogendijk nieuw

Project: Appartementen Hogendijk & Krimp, Zaandam
Datum: 26 april 2016



Krimp bestaand



Krimp nieuw









Bijlage 3: Bezonningsstudie

Bezonningsdiagrammen

**23 appartementen met stallingsgarage
bewoners en bergingen
"Hof van Monet"**

Hogendijk en Krimp te Zaandam

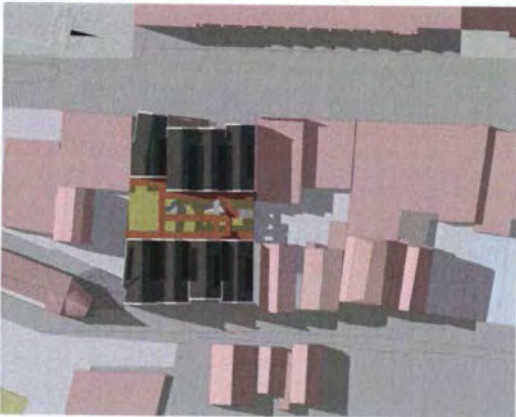
Aanvrager omgevingsvergunning : J. A. Hulsker
Behorend bij dossiernummer : 020160530
Opgesteld door : C. Liu
Gefiatteerd door :
Datum : 21-03-2017
Gewijzigd :

BEZONNINGSDIAGRAM

21 MAART 09.00u



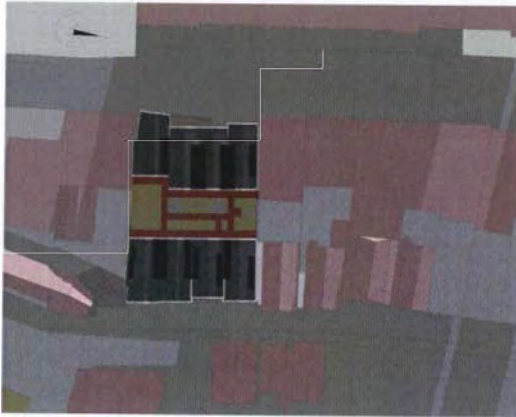
21 MAART 12.00u



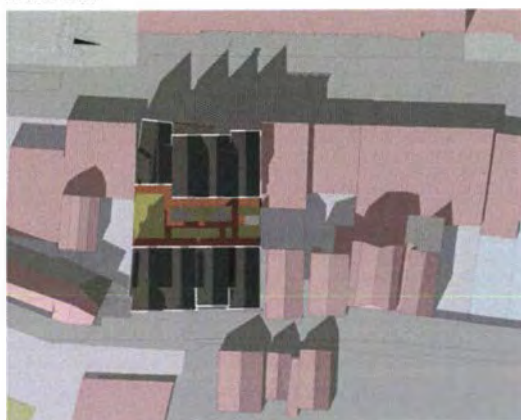
21 MAART 15.00u



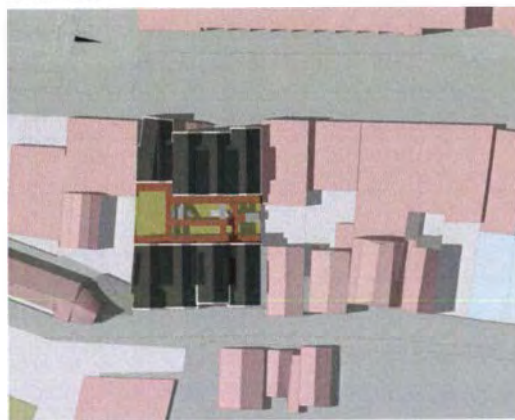
21 MAART 18.00u



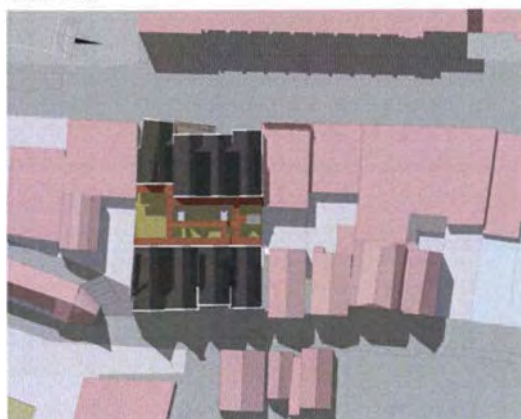
21 JUNI 09.00u



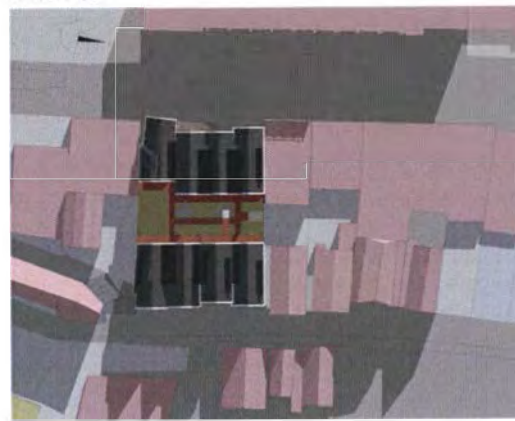
21 JUNI 12.00u



21 JUNI 15.00u



21 JUNI 18.00u



BEZONNINGSDIAGRAM

21 SEPT 09.00u



21 SEPT 12.00u



21 SEPT 15.00u



21 SEPT 18.00u



BEZONNINGSDIAGRAM

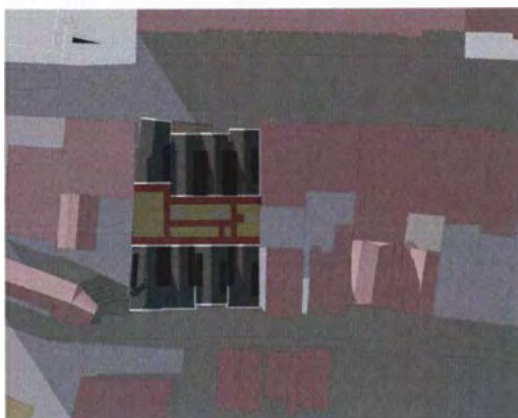
21 DEC 09.00u



21 DEC 12.00u



21 DEC 15.00u



21 DEC 18.00u (n.v.t.)

Bijlage 4: RO/milieu advies

Ruimtelijke inpassing:

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

Tabel 1.20. Richtafstanden en omgevingstype

Milieu-categorie	richtafstand van de bepalende milieufactor tot woning in rustige woonwijk	richtafstand van de bepalende milieufactor tot woning in gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1000 m	700 m
6	1500 m	1000 m

Het gebied, waarin de bouwlocatie tussen Krimp 5 en 13 is gelegen, wordt beschouwd als een gebied met functiemenging volgens de handreiking.

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								
	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GRUOTE AFSTAND		CATEGORIE
61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	1	C		0	10		1
255, 331	B 1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200m2	3 0	3 0	5 0			1 0	50		3. 1
41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	1 0	3 0	5 0			1 0	50		3. 1

Telefooncentrale.

In het milieuonderzoek, behorend bij het vigerende bestemmingsplan Inverdan, is voor het KPN gebouw, telecommunicatiebedrijf aan de Krimp 3 het volgende opgenomen:

Het betreft een telecommunicatiebedrijf bedrijf en is op basis van SBI code 64.2 een categorie 1 bedrijf voor het aspect geluid. Voor een categorie 1 bedrijf geldt een richtafstand van 0 meter tot aan een woning in gemengd gebied.

De werkelijke afstand ten opzichte van de locatie tussen Krimp 5 en 13 bedraagt ongeveer 17 meter, zodat ruimschoots aan de richtafstand van 0 meter, op basis van een gemengd gebied, wordt voldaan.

De locatie voor het appartementencomplex ligt ten opzichte van het KPN gebouw op dezelfde hoogte als het pand Krimp 15. Het pand Krimp 15 heeft volgens de BAG lijst zowel een industriefunctie, als een woonfunctie. In het pand bevindt zich het bouwbedrijf Adelaar op de begane grond en een woning op de eerste verdieping. Het appartementencomplex ligt in de rooilijn van Krimp 15, dus ook op 17 meter afstand van het KPN gebouw. In de zienswijze van KPN BV wordt gesteld, dat in de huidige situatie de inrichting voldoet aan de geluidsvoorschriften zoals gesteld in artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit. Aangezien de locatie voor het appartementencomplex zich op dezelfde afstand en in dezelfde richting bevindt als de woning aan de Krimp 15 ten opzichte van het KPN gebouw, kan KPN BV niet worden geschaad in de uitvoering van haar activiteiten. De woning op Krimp 15 is momenteel al bepalend om te kunnen voldoen aan de geluidgrenswaarden volgens het Activiteitenbesluit in oostelijke richting. Het appartementencomplex zal hier geen verandering in brengen.

Overigens is ter hoogte van de locatie van het appartementencomplex buiten het KPN gebouw geen geluid waarneembaar als gevolg van de installaties binnen of op het gebouw.

Fa. Gebr. Kaayk, Krimp 13 in Zaandam

Vooralsnog vormde het aspect geur/luchtverontreiniging ook voor een gebied met functiemenging een belemmering voor de realisatie van het appartementengebouw in verband met de aanwezigheid van een emissiepunt voor de dampen van het smidsvuur van het metaalconstructiebedrijf fa. Gebr. Kaayk aan de Krimp 13 in Zaandam. Door het aanbrengen van een adequate filter in combinatie met de deflectorkap vormen de emissies van het smidsvuur geen belemmering meer voor de realisatie van het appartementencomplex.

Het aspect geluid vormt nog wel een belemmering, omdat het appartementencomplex dichter op het metaalconstructiebedrijf van de fa. Gebr. Kaayk zal komen te liggen dan de bestaande woningen. Daarnaast is in het bestemmingsplan Inverdan opgenomen, dat voor een geluidsgevoelige bebouwing binnen een afstand van 50 meter van het metaalconstructiebedrijf een ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege het bedrijf van 50 dB(A) in acht dient te worden genomen. Door middel van een akoestisch onderzoek is aangetoond kan worden voldaan worden aan de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde, zoals is gesteld in het Activiteitenbesluit en het bestemmingsplan Inverdan.

Bouwbedrijf De Adelaar, Krimp 15 in Zaandam

Het bouwbedrijf De Adelaar vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning voor het bouwplan.

Het pand van de Adelaar wordt hoofdzakelijk als opslag gebouw gebruikt en veroorzaakt daardoor geen geluidhinder ter plaatse van het bouwplan. Ten opzicht van de Adelaar is het plan inpasbaar.

Geluid:

In het advies van 23 oktober 2013 van de afdeling Planologische kaders is opgenomen, dat voor de appartementen tussen het Krimp 5 en 13 in Zaandam door middel van een akoestisch onderzoek zal moeten worden aangetoond of voldaan kan worden aan de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde, zoals is gesteld in het Activiteitenbesluit en het bestemmingsplan Inverdan.

Door ASP Akoestisch Adviesburo is op 23 december 2013 in opdracht van de gemeente Zaanstad een onderzoek verricht naar het geluid op de toekomstige gevels van de genoemde appartementen als gevolg van het metaalconstructiebedrijf Gebr. Kaayk. Het bedrijf is gelegen op het perceel De Krimp 13 te Zaandam. Door ASP Akoestisch Adviesburo is op 21 januari 2014, naar aanleiding van aanvullende geluidsmetingen tijdens het laden en lossen, een aangepast akoestisch onderzoek uitgebracht. Het onderhavige advies is op basis hiervan aangepast.

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

1. Uit de berekeningen blijkt dat zonder maatregelen ter plaatse van de nieuw te realiseren

- appartementen niet aan de geluidnorm voor $L_{A,r,LT}$ wordt voldaan. De norm voor $L_{A,r,LT}$ van 50 dB(A) wordt in de huidige situatie met maximaal 5 dB overschreden op de zuidgevel van de appartementen.
2. Ter plaatse van de nabijgelegen woningen van derden wordt voldaan aan de in tabel 2.17a van het activiteitenbesluit opgenomen norm voor $L_{A,max}$ van 70 dB(A) in de dagperiode. Het hoogst optredende maximale geluidniveau bedraagt 65 dB(A) op de zuidgevel.
 3. Ten gevolge van de bij het laden- en lossen plaatsvindende vrachtwagenbewegingen bedraagt het maximale geluidniveau 80 dB(A) op de zuidgevel en de westgevel van de appartementen. Overeenkomstig artikel 2.17, 1 onder b van het activiteitenbesluit zijn de in de periode tussen 07.00 en 19.00 uur in tabel 2.17a opgenomen maximale geluidsniveaus $L_{A,max}$ echter niet van toepassing op laad- en losactiviteiten.
 4. Ter plaatse van de nabijgelegen woningen van derden wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor indirecte hinder van 50 dB(A) etmaalwaarde. De hoogste geluidbelasting bedraagt 41 dB(A) op de westgevel van de appartementen.

Uit het geluidsonderzoek blijkt, dat de overschrijding van de geluidsnorm, na het treffen van voorzieningen aan de afzuiging van de lasdampen en het filter en de afzuiging van de smederij, wordt veroorzaakt door 1 geluidbron, t.w.:

1. Het laden en lossen met behulp van een eigen kraan;

In het geluidsonderzoek is opgenomen, dat het laden en lossen wordt uitgevoerd met een vrachtwagen met kraan van derden. De inrichtinghouder kan beperkt invloed uitoefenen op de hierdoor veroorzaakte geluidbelasting op de nieuw te realiseren appartementen. Hierbij kan worden gedacht aan het beperken van de bedrijfstijd dat de kraan daadwerkelijk in werking is. Het laden- en lossen met behulp van een kraan vindt volgens het akoestisch onderzoek gedurende een korte periode (half uur) slechts 1x per week plaats tijdens de dagperiode. De geluidsbijdrage van het laden en lossen met de kraan bedraagt op het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$) 53,2 dB(A). Hierdoor vormt het laden en lossen voor het aspect goede ruimtelijke ordening geen belemmering, gezien de relatief lage geluidsbijdrage, de korte duur van deze activiteit gedurende de dagperiode en het feit dat hier sprake is van een gemengd gebied. Door het bevoegde gezag kan in dit soort gevallen, na een gedegen belangenafweging, door middel van een maatwerkvoorschrift een hogere geluidnorm worden vastgesteld expliciet voor het laden en lossen met behulp van de kraan.

Op 18 februari 2014 heeft de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied op het maatwerkvoorschrift voor het metaalconstructiebedrijf Gebr. Kaayk als volgt geadviseerd:

Uit het akoestisch rapport blijkt dat, ten gevolge van het laden en lossen van een vrachtwagen met een eigen kraan, de geluidsnorm voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de dagperiode met 5 dB wordt overschreden. Het laden en lossen met de vrachtwagen vindt echter niet meer dan één keer per week plaats. In overeenstemming met de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening kan een dergelijk activiteit beschouwd worden als een regelmatige afwijking van de representatieve bedrijfssituatie. Dit houdt in dat met enige regelmaat meer geluidemissie plaatsvindt dan onder normale omstandigheden. Voor deze situaties kan het toelaatbaar worden geacht dat een hogere waarde wordt verleend. Uit het akoestisch onderzoek blijkt verder dat de geluidsimmissie van de overige activiteiten van de inrichting wel kunnen voldoen aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit.

Op grond van artikel 8.42 Wet milieubeheer juncto artikel 2.20 lid 6 van het Activiteitenbesluit kan de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied voor bepaalde activiteiten in een inrichting bij maatwerkvoorschrift andere waarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$) vaststellen.

Voor het laden en lossen van vrachtwagens wordt een geluidsnorm van 54 dB(A) vastgelegd ter plaatse van de gevels van het appartementencomplex. Maatregelen om de geluidsimmissie te beperken zijn niet mogelijk. Het laden en lossen van de vrachtwagen vindt niet meer dan één keer per week plaats gedurende een half uur. Uitgaande van een gevelwering van 20 dB, overeenkomstig de minimale eisen voor nieuwbouw uit het Bouwbesluit, wordt voldaan aan de binnenwaarde van 35 dB(A).

Om bovengenoemde redenen acht de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied het acceptabel om voor het laden en lossen van de vrachtwagen een hogere waarde vast te stellen.

Door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zal het volgende voorschrift aan het metaalconstructiebedrijf Gebr. Kaayk worden opgelegd:

In afwijking van artikel 2.17 lid 1a uit het Activiteitenbesluit, mag het langtijdgemiddelde deeltijdbeoordelingsniveau ($L_{Ari,LT}$) van de inrichting tijdens het laden en lossen van een vrachtwagen met een eigen kraan en niet meer dan één keer per week ter plaatse van de gevel van het nieuw te bouwen appartementencomplex aan de Krimp niet meer bedragen dan:
- 54 dB(A) op elke hoogte in de uren gelegen tussen 07.00 en 19.00 uur;

Hierdoor wordt na het reduceren van het geluidsvermogen van de afzuiging voor de lasdampen tot 74 dB(A) en het geluidvermogen van het filter de afzuiging van de smederij tot 77 dB(A) ter plaatse van de nieuw te realiseren appartementen voor de activiteiten van smederij, behoudens het laden en lossen, voldaan aan de gestelde geluidnorm van 50 dB(A) etmaalwaarde. Het advies van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied is als bijlage bij dit advies gevoegd.

Bij de aanvraag is tevens een offerte gevoegd met de geluidsreducerende maatregelen aan de afzuiging van het smitsvuur en de lasdampafzuiging. Door gebruik te maken van een frequentieregelaar en geluidsdempers zal volgens de leverancier het geluidsniveau niet meer bedragen dan 77 en 74 dB(A). Voor dit advies is uitgegaan van een **geluidsvermogen** van respectievelijk 77 en 74 dB(A), zoals is gesteld in het akoestisch onderzoek van ASP Akoestisch Adviesburo, d.d. 21 januari 2014.

Conclusie.

Uit het aangepaste akoestische onderzoek, d.d. 21 januari 2014, blijkt, dat volgens de aangevraagde representatieve bedrijfssituatie niet wordt voldaan aan de in het vigerende bestemmingsplan en het Activiteitenbesluit opgenomen geluidnorm voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ari,LT}$) van 50 dB(A) etmaalwaarde. Echter, indien het laden- en lossen met een kraan wordt beschouwd als een regelmatige afwijking van de representatieve bedrijfssituatie en voor deze activiteit door middel van een maatwerkvoorschrift een hogere geluidnorm wordt vastgesteld van maximaal 54 dB(A), kan na het treffen van geluidsreducerende voorzieningen aan de afzuigingen van de lasdampen en de smederij ter plaatse van de te realiseren appartementen alsnog worden voldaan aan de in het Activiteitenbesluit opgenomen geluidnorm voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ari,LT}$) van 50 dB(A) etmaalwaarde. Door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied is op 18 februari 2014 nader geadviseerd op het maatwerkvoorschrift. De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zal voor het laden en lossen een maatwerkvoorschrift opleggen aan het Metaalconstructiebedrijf Gebr. Kaayk.

Er wordt op de aanvraag voor nieuwbouw 10 appartementen tussen Krimp 5 en 13 in Zaandam positief geadviseerd, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. Het **geluidsvermogen** van de afzuiging voor de lasdampen mag niet meer bedragen dan 74 dB(A);
2. Het **geluidsvermogen** van het filter en de afzuiging van de smederij mag niet meer bedragen dan 77 dB(A);

Deze voorzieningen zijn bij de smederij aangebracht waardoor aan de voorwaarden is voldaan.

Geur:

Door het aanbrengen van een adequate filter in combinatie met de deflectorkap vormt het aspect geur als gevolg van de emissies van het smidsvuur geen belemmering meer voor de realisatie van het appartementencomplex.

Luchtkwaliteit:

Door het aanbrengen van een adequate filter in combinatie met de deflectorkap vormt het aspect luchtkwaliteit als gevolg van de emissies van het smidsvuur geen belemmering meer voor de realisatie van het appartementencomplex.

Natuur:

Het milieuaspect Natuur vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Flora- en fauna:

Het milieuaspect flora- en fauna vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Externe veiligheid:

Het aspect van de externe veiligheid vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Hoogspanningsleidingen:

Het aspect van elektromagnetische straling afkomstig van hoogspanningsleidingen vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

UMTS- en GSM antennes:

De elektromagnetische straling afkomstig van UMTS- en GSM antennes vormt geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

Afvalinzameling:

Het aspect van een goede afvalinzameling vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Schiphol:

Luchthaven Schiphol vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

M.E.R.:

Het milieuaspect van de 'MER' vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Notitie

Aan: Michiel Mol
Kopie aan: Henk Janssen

Van: Heiko Akkermans
Datum: 18-02-2014

Onderwerp: Maatwerkvoorschrift
Kaaijk BV

Interne toelichting ODNZKG

Aan de Krimp te Zaanandam is men voornemens om een appartementencomplex te bouwen. Het appartementencomplex komt te liggen op circa 4 meter afstand van het metaalbewerkingsbedrijf Kaaijk BV. Het appartementencomplex is strijdig met het vigerende bestemmingsplan, naast een omgevingsvergunning bouwen dient derhalve ook vergunning verleend te worden voor strijdig gebruik. Voor de toets strijdig gebruik is een akoestisch rapport overgelegd. Het betreft het akoestisch rapport "Akoestisch onderzoek geluidstraling Metaalconstructiebedrijf Gebr. Kaaijk De Krimp 13 Zaanandam (gemeente Zaanstad)", rapportnummer 2013135v1.1, d.d. 21-01-2014. Het rapport is opgesteld door ASP Akoestisch Adviesburo.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de smeedoven voorzien wordt van een filterinstallatie en dat de lasdampafzuiging vervangen wordt voor een nieuwe stillere afzuiging. De voor deze installaties gehanteerde bronvermogens zijn opgegeven door de leverancier. Daarnaast blijkt uit het akoestisch rapport dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van de zijgevel 55 dB(A) bedraagt. Deze overschrijding van de grenswaarde uit het activiteitenbesluit wordt veroorzaakt door het laden en lossen van een vrachtwagen van derde met een eigen kraan. Het laden en lossen vindt 1x per week plaats en kan om die reden worden beschouwd als een regelmatige afwijking van de representatieve bedrijfssituatie overeenkomstig de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening.

Om het nieuwbouwplan mogelijk te maken heeft de gemeente Zaanstad een verzoek gedaan bij de ODNZKG om voor de inrichting Kaaijk een maatwerkvoorschrift op te stellen waarin 55 dB(A) wordt toegestaan op de gevel van het appartementencomplex expliciet voor het laden en lossen van de vrachtwagen met kraan. Hiermee geeft de gemeente Zaanstad indirect aan dat ook bij het toestaan van een verhoogd geluidsniveau er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 2.20 lid 6 is het mogelijk om voor een bepaalde activiteiten in een inrichting, anders dan festiviteiten, bij maatwerkvoorschrift een andere waarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_{Ar}, L_T) en het maximaal geluidsniveau (L_{Amax}) vaststellen.

Considerans

Aan de Krimp te Zaanandam is men voornemens om een appartementencomplex te bouwen. Het appartementencomplex komt te liggen op circa 4 meter afstand van het metaalbewerkingsbedrijf Kaaijk BV. Het appartementencomplex is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Ter beoordeling van deze strijdigheid is een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidemissie van de inrichting Kaaijk. Dit onderzoek is verwoord in het akoestisch rapport "Akoestisch onderzoek geluidstraling

Metaalconstructiebedrijf Gebr. Kaaijk De Krimp 13 Zaandam (gemeente Zaanstad)", rapportnummer 2013135v1.1, d.d. 21-01-2014. Het rapport is opgesteld door ASP Akoestisch Adviesburo. Uit dit rapport blijkt dat de inrichting niet kan voldoen aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit ter plaatse van het nieuw te bouwen appartementen.

Voor inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit zijn in artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit de volgende geluidsnormen opgenomen voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_{Ar,LT}).

Tabel 2.17a

	07.00–19.00 uur	19.00–23.00 uur	23.00–07.00 uur
L _{Ar,LT} op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

Uit het akoestisch rapport blijkt dat, ten gevolge van het laden en lossen van een vrachtwagen met een eigen kraan, de geluidsnorm voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de dagperiode met 5 dB wordt overschreden. Het laden en lossen met de vrachtwagen vindt echter niet meer dan één keer per week plaats. In overeenstemming met de Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening kan een dergelijk activiteit beschouwd worden als een regelmatige afwijking van de representatieve bedrijfssituatie. Dit houdt in dat met enige regelmaat meer geluidemissie plaatsvindt dan onder normale omstandigheden. Voor deze situaties kan het toelaatbaar worden geacht dat een hogere waarde wordt verleend. Uit het akoestisch onderzoek blijkt verder dat de geluidsimmissie van de overige activiteiten van de inrichting wel kunnen voldoen aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit.

Op grond van artikel 8.42 Wet milieubeheer juncto artikel 2.20 lid 6 van het Activiteitenbesluit kunnen wij voor bepaalde activiteiten in een inrichting bij maatwerkvoorschrift andere waarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_{Ar,LT}) vaststellen.

Voor het laden en lossen van vrachtwagens wordt een geluidsnorm van 54 dB(A) vastgelegd ter plaatse van de gevels van het appartementencomplex. Maatregelen om de geluidsimmissie te beperken zijn niet mogelijk. Het laden en lossen van de vrachtwagen vindt niet meer dan één keer per week plaats gedurende een half uur. Uitgaande van een gevelwering van 20 dB, overeenkomstig de minimale eisen voor nieuwbouw uit het Bouwbesluit, wordt voldaan aan de binnenwaarde van 35 dB(A).

Om bovengenoemde redenen achten wij het acceptabel om voor het laden en lossen van de vrachtwagen een hogere waarde vast te stellen.

Geluidvoorschriften

1

In afwijking van artikel 2.17 lid 1a uit het Activiteitenbesluit, mag het langtijdgemiddeld deeltijdbeoordelingsniveau (L_{Ar,LT}) van de inrichting tijdens het laden en lossen van een vrachtwagen met een eigen kraan en niet meer dan één keer per week ter plaatse van de gevel van het nieuw te bouwen appartementencomplex aan de Krimp niet meer bedragen dan:

- 54 dB(A) op elke hoogte in de uren gelegen tussen 07.00 en 19.00 uur;