

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 een woongebouw met drie woningen op de locatie Piccolo 13 te Zaandam

Dossiernummer: O20160746

Juni 2017

INHOUDSOPGAVE

H. 1 Inleiding	5
1.1 Conclusie	5
1.2 Omschrijving van het project	5
Ligging en begrenzing van het project	6
H. 2 Bevoegd gezag en procedure	7
2.1 Bestemmingsplan	7
2.2 Procedure	7
2.3 Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo	8
H. 3 Procedureel beleid	8
3.1 Raadsbeleid / Verklaring van geen bedenkingen	8
3.2 Beleid college van B&W	9
H.4 Beleidskaders ruimtelijk beleid algemeen onderbouwd	9
4.1 Rijksbeleid	9
4.2 Provinciaal beleid	10
4.3 Gemeentelijk beleid	11
H.5 Maatschappelijk draagvlak van het project	12
H.6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	12
6.1 Functie gerelateerd aan omgeving	12
6.2 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving	13
6.3 Verkeersontsluiting/-situatie	13
6.4 Parkeren	14
6.5 Welstandsnota Zaanstad	14
H.7 Water	14
H.8 Milieuaspecten	15
8.1 Gemeentelijk (milieu)beleid	15
8.2 Geluid	15
8.3 Geur	17
Zaanse geurbeleid	17
8.5 Wet Natuurbescherming	18
8.6 Flora- en fauna	18
8.7 Bodem	19
8.8 Externe veiligheid	20
8.9 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen	20
8.10 Milieueffectrapportage (MER)	20
8.12 Goede ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten	20
H.9 Monumenten en archeologie	20
H.10 Grondexploitatie	20
H.11 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	21
11.1 Provincie	21
11.2 Rijk	21
11.3 Hoogheemraadschap	21

H.12 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden	21
H.13 Uitvoerbaarheid.....	22
H.14 Conclusie	22
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	23
Bijlage 2: Nieuwe situatie	28

H. 1 Inleiding

1.1 Conclusie

Het beoogde project, het bouwen van een woongebouw met drie woningen is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling omdat er ruimtelijk en stedenbouwkundig geen belemmeringen zijn voor het project ten opzichte van de omgeving. De afwijkingen van het bestemmingsplan "Zaanse Eilanden" zijn als aanvaardbaar beoordeeld omdat de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd. Deze ruimtelijke onderbouwing, waarin het project uitgebreid ruimtelijk onderbouwd wordt, is de motivering van dit besluit.

1.2 Omschrijving van het project

Dit plan omvat het bouwen van een woongebouw dat bestaat uit twee volumes waarin drie woningen zijn gesitueerd. Het woongebouw wordt gebouwd op een vrije kavel op de Zaanse eilanden. Op vrije kavels kunnen particulieren binnen de opgestelde regels hun eigen droomhuis ontwerpen en bouwen. De Zaanse Eilanden bevinden zich in een stedelijke context en de diversiteit van deze dromen draagt bij aan een levendige en afwisselende stad. De woningen zijn verwerkt in twee (qua uiterlijk) individuele gebouwen (herenhuizen) van drie verdiepingen met een kap, zodat het geheel past bij naastliggende eengezinswoningen en geen afwijkend volume vormt.





Ligging en begrenzing van het project



De Zaanse Eilanden liggen in het gebied Zaans Hout, een onderdeel van Inverdan. Het is gesitueerd aan de westkant van station Zaandam en op steenworp afstand van het stadshart. Tussen nu en 2018 verandert Zaans Hout van een kantorenpark in een groene typisch Zaanse stadsbuurt.

H. 2 Bevoegd gezag en procedure

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

Het onderhavige project is getoetst aan het bestemmingplan.

2.1 Bestemmingsplan

Het plan betreft de nieuwbouw van een woongebouw met drie woningen aan de Piccolo in Zaanadam. Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'De Zaanse Eilanden' geldt. Het beoogde bouwplan is gelegen op de bestemming(en) 'Wonen' ex art.9 en de dubbel bestemming 'Waarde archeologie' ex art. 7.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. mantelzorg;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd; b. de bebouwingsdiepte van de woningen is maximaal 13 m; c. ter plaatse van de figuur gevellijn dient de voorgevel van de woningen op of evenwijdig aan de gevellijn gebouwd te worden; d. indien bij een bouwperceel sprake is van verspringing van de gevellijn, mag een van de verspringingen van de gevellijn als uiterste bouwgrens worden aangehouden; e. de woningen mogen zowel vrijstaand als aan elkaar worden gebouwd; f. de bouwhoogte op de gevellijn is minimaal 4 m; g. de maximum bouwhoogte bedraagt 13 m; h. elke woning is voorzien van een kap waarvan minimaal 70% van de breedte een minimum hellingshoek van 40 graden heeft; i. als een woning een voorzetgevel heeft, mag deze maximaal 0,5 m dik zijn en maximaal 2 m boven de nok uitsteken.

Het plan in strijd met de bepaling dat elke woning een kap moet hebben. Twee van de woningen hebben geen kap.

Over de dubbelbestemming 'Waarde archeologie' wordt opgemerkt dat het verbod om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of van werkzaamheden niet van toepassing is op werkzaamheden die niet dieper gaan 100cm. Er wordt niet dieper gegraven dan 1 meter onder maaiveld. De onderzijde van de fundatie ligt op 780- maaiveld.

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

Vorbereidingsprocedure).

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 het beleid inzake het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen vastgesteld (Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010).

De raad heeft besloten:

1. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5. derde lid Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist:
 - a) Aanvragen die passen binnen ter visie liggende ontwerpbestemmingsplannen;
 - b) Aanvragen die passen binnen door de raad vastgesteld beleid, een stedenbouwkundige visie, een masterplan of een gebiedsvisie;
 - c) Aanvragen waarvoor met een omschreven doel grond van de gemeente is afgenomen maar de planologische regeling nog niet aan dat doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen dat omschreven doel.
2. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5. eerste lid Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' wel is vereist:
 - a) Het realiseren van meer dan 50 woningen, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op onder 1 genoemde aanvragen;
 - b) Het realiseren van meer dan 5.000 m² bvo aan kantoorruimte, dienstverlening, bedrijfsruimte, horeca, commerciële ruimte, maatschappelijke en recreatieve voorzieningen of een combinatie daarvan, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op de in onder 1 genoemde aanvragen.
 - c) Het bouwen, verbouwen of slopen van objecten gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht, voor zover hiervoor een afwijking van het bestemmingsplan nodig is.
3. Alle overige categorieën van gevallen wijst de gemeenteraad aan als categorieën waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

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

3.2 Beleid college van B&W

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

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

De uitgangspunten die verwoord zijn in de Actualisatienotitie 2006 blijven ook onder de Wabo van belang. De beleidsregels gelden als aanvulling op het algemene uitgangspunt dat bij de besluitvorming voldaan moet worden aan wet- en regelgeving. De beleidsregels voor besluitvorming over het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen, artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo, luiden als volgt:

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

Het onderhavige project past in de beleidsregel onder punt 1 aangezien hier sprake is van een bouwplan ten behoeve van woningbouw. Het gevraagde is overigens niet in strijd met gemeentelijk beleid.

H.4 Beleidskaders ruimtelijk beleid algemeen onderbouwd

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

4.1 Rijksbeleid

In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Hierin schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

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

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;

- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het project is niet in strijd met deze rijksdoelen.

Ladder duurzame verstedelijking

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

De ladder bestaat uit drie treden:

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

Trede 1: Is er een actuele (regionale) behoefte aan woningen?

Zaanstad zet uitdrukkelijk in op het huisvesten van de eigen bevolking en heeft tevens binnen de Stadsregio (SRA) een huisvestingstaak en bouwopdracht in verband met de bevolkingsgroei in de regio. In het Regionaal Actie Programma 2016-2020 wordt aangegeven dat de woningbehoefte in de regio en Zaanstad zo groot is dat in alle woonsegmenten tekorten zijn. Op dit moment is binnen de gemeente Zaanstad grote behoefte om aan de gewenste gemiddelde bouwproductie van gemiddeld 600 woningen per jaar invulling te geven. Recentelijk is vanuit de SRA de vraag voor een versnellingsopgave van 1.000 woningen per jaar voor Zaanstad gekomen.

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

Hierbij wordt uitdrukkelijk voor de lijn intensiveren en transformeren gekozen om omliggende landschappelijk waarden zo veel mogelijk te ontzien. Het plan draagt bij aan het voorzien in de behoefte.

Trede 2: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio, door de transformatie of herstructurering hiervan?

Dit project is een goede invulling van het woonbeleid omdat het een transformatie en verdichting binnen het stedelijk weefsel betreft.

De planlocatie maakt onderdeel uit van het stedelijk gebied. Het initiatief kan de toets aan de tweede trede van de ladder doorstaan.

Trede 3: Indien nieuwbouw echt noodzakelijk is, dient een locatie gezocht te worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.

Aangezien de behoefte binnen bestaand stedelijk gebied wordt opgevangen behoeft er geen toetsing aan de derde trede plaats te vinden.

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. De laatst gewijzigde PRV is op 1 maart 2017 in werking getreden, tezamen met de Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017.

In de PRVS wordt het gebied waarin het onderhavige project is gelegen aangewezen als “stedelijk gebied”. Het onderhavige plan is niet in strijd met het voor dit gebied bepaalde in de PRVS.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer structuurvisies vast. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan ook voor aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk beleid een structuurvisie vaststellen. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van die aspecten. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan in samenwerking met de raden van aangrenzende gemeenten voor een gebied behorende tot het grondgebied van de betrokken gemeenten een structuurvisie vaststellen. Op 7 juni 2012 is door de gemeenteraad de structuurvisie ‘Zichtbaar Zaans’ vastgesteld die op 10 oktober 2012 in werking is getreden.

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

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 allen het meest aan de ambitie om de stad stadser te maken. Het kent 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. Daarnaast kent het gebied aangrenzende buurten die passen binnen het profiel ‘nieuw tuinstedelijk’.

Het gebied bestaat uit een netwerk van hoogwaardige en toegankelijke openbare ruimtes, 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 verblijfsruimtes uitgespaard. De bereikbaarheid met openbaar vervoer en de fiets is uitstekend. Per auto moeten enige concessies gedaan worden, 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 controle vorm te geven. Wonen boven winkels en andere functies wordt gestimuleerd. Voor de werkgelegenheid wordt uitgegaan van 80-100 arbeidsplaatsen per hectare. Er bevinden zich dan ook uiteenlopende functies als dienstverlening, kantoren, detailhandel, horeca, leisure en wonen. Ook het niveau van andere voorzieningen (bijvoorbeeld in de zorg en de cultuur) ligt op een hoog niveau. De huidige ontwikkeling is gericht op een uitbreiding van het voorzieningenniveau (zowel commercieel als niet-commercieel) en een verbreding van het aanbod.

Het nu aangevraagde bouwplan past binnen de hierboven beschreven visie.

Uitvoeringsagenda Wonen 2015-2019

Het voornemen om aan Piccolo 13 in Zaandam door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap een woongebouw met 3 woningen te bouwen past binnen de Uitvoeringsagenda Wonen 2015-2019. In deze Uitvoeringsagenda is het volgende opgenomen:

2.8 Stimuleren van zelfbouw

Zelfbouw kan in slechte tijden de woningbouwproductie op gang houden, maar is vooral een woonproduct dat we graag aan onze stad willen toevoegen als ultieme vorm van vraaggericht bouwen. In 2014 zijn we via het project Zelfbouw gestart om een deel van de gemeentelijk locatie- en vastgoedportefeuille in de markt te zetten voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Het gaat om locaties die geschikt zijn voor wonen, woon-werkcombinaties, woon-zorgcombinaties en werken, en bedoeld zijn voor drie marktsegmenten: bouwen op eigen kavel, klus- of cascobouw of bouwen in groepen. Doel van het project Zelfbouw is: 60 woningen realiseren per jaar. Ook sloop en vervangende nieuwbouw is een waardevolle vorm van particulier initiatief waarmee de woonkwaliteit van de stad wordt verbeterd. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke regelgeving in deze situaties.

Het bouwplan (collectief particulier opdrachtgeverschap) aan Piccolo 13 te Zaandam geeft dan ook een goede invulling aan agendapunt 2.8 uit de Uitvoeringsagenda Wonen 2015-2019. Het opnemen van meergezinswoningen op het Eiland is een aanvulling op het reeds bestaande woonsegment.

- Bestemmingplan (zie paragraaf 2)

H.5 Maatschappelijk draagvlak van het project

Een aantal bewoners in de directe omgeving van het bouwplan heeft bezwaren geuit tegen de ontwikkeling van een woongebouw met meerdere woningen. Men stelt zich op het standpunt dat met de aangevraagde woningen geen invulling wordt gegeven aan de woningen uit het duurdere segment, zoals bedoeld en naar voren komt uit de toelichting op het bestemmingsplan en het kavelpaspoort. Voorts is onder meer gewezen op de vereisten uit het bestemmingsplan en geconstateerd dat het ontworpen woongebouw daaraan niet voldoet. De woningen behoren echter tot het duurdere segment en door de vormgeving van het gebouw, met de uitstraling van twee herenhuizen, is er geen aanleiding te veronderstellen dat met deze woningen afbreuk zal worden gedaan aan de kwaliteit van de omgeving.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom het woongebouw als een goede ontwikkeling wordt gezien. Overigens zijn alle ruimtelijke aspecten van het bouwplan ook beschreven en onderzocht bij het opstellen van het bestemmingsplan Zaanse Eilanden.

H.6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

6.1 Functie gerelateerd aan omgeving

Tussen nu en 2018 verandert het deel van Inverdan dat 'Zaans Hout' wordt genoemd, van een kantorenpark in een groene typisch Zaanse stadsbuurt.

De gemeente legt drie eilanden aan, waarvan twee eilanden worden uitgegeven voor zelfbouw. Op het derde eiland wordt het project 'Voor de Wind', energie-neutrale woningen, gerealiseerd.

Vanaf het begin van Inverdan (Masterplan Inverdan, 2003) zijn functiemenging en verdichting (in modern jargon meervoudig en intensief ruimtegebruik) kernbegrippen voor de ontwikkelingen van de deelgebieden binnen het programma.

Het stedenbouwkundig plan voor de het project Eilanden voegt een bijzonder woonmilieu, op korte afstand van het stadscentrum, toe aan de bestaande voorraad woningen. Een woongebied met een eigen karakter, maar wel in aansluiting op het omringende, bestaande en toekomstige stedelijk weefsel. Dit stedenbouwkundig plan vindt haar oorsprong in de visie van het Masterplan Inverdan (2003). De meest recente visie, een actualisatie en bewerking van het Masterplan, is de "Gebiedsvisie Nieuw West (mei 2011), met je hoofd in de stad en je voeten in het groen".

In Gebiedsvisie Nieuw West 2011, wordt dit uitgediept: 'Er zijn meer en nieuwe partijen betrokken bij

gebiedsontwikkeling, huidige en toekomstige bewoners krijgen een grotere stem in de ontwikkelingen...'
'..Inverdan West biedt een divers woningbouwprogramma, aanvullend op de bestaande buurten, om verschillende groepen en leefstijlen (waaronder hogere inkomens) naar de wijk te trekken. Deze mix verlevendigt het woonklimaat.'

In het kader hiervan worden ook zelfbouwkavels aangeboden. Het aanbieden van vrije kavels om bijzondere woningen en initiatieven mogelijk te maken ondersteunt de bovengenoemde doelstelling van een mix en levendige woonklimaat. Het realiseren van de meergezinswoningen draagt daarom in deze optiek bij aan de vastgestelde doelen voor Inverdan.

6.2 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving

Alle eilanden in Zaans Hout krijgen kleinschalige bebouwing georiënteerd aan een smal, informeel pad in het midden. Bij Groenhout worden twee eilanden door een ontwikkelaar gebouwd, met één uitstraling en architectuur - in een wisselwerking van aaneengesloten woningen en vrijstaande woningen.

Op de Zaanse Eilanden is gekozen voor vrije kavels en een meer divers beeld. In het kavelpaspoort wordt de beoogde architectuur en uitstraling benoemd: 'Het te bouwen huis is geïnspireerd door de Zaanse taal. De inzet is om een veelheid aan interpretaties aan te boren binnen die taal.'

Het bestemmingsplan geeft een maximaal bouwvlak aan (vanaf de voorgevellijn maximaal 13 m.) net als een maximale hoogte (13 m.)

Om de verschillende volumes en vormtaal goed bij elkaar te laten aansluiten, krijgt elk gebouw een kap en worden bepaalde materialen voorgeschreven.

Op één van de eilanden zijn er voor twee locaties meergezinswoningen aangevraagd. Op elke locatie zijn twee volumes waarin drie woningen zijn gesitueerd, voorgesteld.

De gebouwen voldoen aan de regels die opgesteld zijn in het kavelpaspoort maar voldoen niet aan het bestemmingsplan (artikel 9.2.1h: elke woning is voorzien van een kap waarvan minimaal 70 % van de breedte en een minimum hellingshoek van 40 graden).

Om de bovengenoemde doelstellingen van diversiteit in Inverdan te behalen kan voor de twee meergezinswoningen een uitzondering worden gemaakt. Het supervisieteam van Inverdan vindt de ontwikkeling van meergezinswoningen een mooie aanvulling (24 juni 2016).

Vrije kavels worden gebouwd door particulieren. Op basis van een aantal regels die beschreven staan in het kavelpaspoort en onder de voorwaarde dat het ontwerp door het supervisieteam goedgekeurd moet worden, zijn mensen vrij om hun eigen droomhuis te ontwerpen en te bouwen. De Zaanse Eilanden bevinden zich in een stedelijke context en de diversiteit van deze dromen maken dat wij een levendige en afwisselende stad kunnen creëren voor de toekomst van Zaanstad.

Diversiteit en aansluiting

In het huidige ontwerp en in volumeopbouw is gezocht naar een manier om de meergezinswoningen zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de naastliggende eengezinswoningen en niet een afwijkend volume te maken dat afsteekt tegen de kleinschalige sfeer van de eilanden.

Zowel in volume als in architectonische uitstraling is er gezocht naar een harmonie met de burens. Het programma met de drie woningen wordt verwerkt in twee (qua uiterlijk) individuele gebouwen (herenhuizen) van drie verdiepingen met een kap.

Om het beeld van twee individuele gebouwen te ondersteunen krijgt ieder gebouw een kap – en niet iedere woning.

Afgezien van de consequenties voor het maken van een functionele plattegrond van de woningen, zou het realiseren van een dak op elke woning betekenen dat de drie gebouwen niet kunnen aansluiten bij het ruimtelijke beeld van het eiland, maar afwijkende volumes zouden worden. In een smalle straat waar de gebouwen dicht op elkaar staan en waar het ruimtelijke evenwicht met grote zorg is gecomponeerd, zou dit zeer negatieve consequenties hebben.

6.3 Verkeersontsluiting/-situatie

De planlocatie wordt ontsloten via de Aubade. De verkeersontsluiting is mee ontworpen in het bestemmingsplan.

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 gemeente Zaanstad heeft het gemeentelijke parkeerbeleid vastgelegd in de Nota Ruimte voor Parkeren 2016 en de bijbehorende Uitvoeringsnota Parkeren 2016. De Uitvoeringsnota beschrijft de berekeningsmethode en de parkeernormen waarmee de parkeereis van een bouwplan wordt berekend. Voor de beoordeling van een bouwplan wordt rekening gehouden met de bestaande situatie.

Het bouwplan maakt deel uit van een stedenbouwkundig ontwerp waarin zowel de bebouwing als het parkeren in voldoende mate is opgenomen.

Het betreft een woongebouw met 3 woningen van elk meer dan 110m². De locatie bevindt zich in het gebied 'matig stedelijke zone'. Deze woningen vallen onder de categorie 'woningen duur'. Volgens de parkeernota geldt voor elke woning een norm van 1,7 parkeerplaatsen per woning. In totaal geldt voor deze 3 woningen een parkeernorm van 5,1 afgerond 5.

Binnen het project De Zaanse Eilanden moeten parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd, tenzij parkeerplaatsen specifiek in de parkeerkoffer aan de Piccolo worden aangeschaft. Van dit laatste is sprake, er worden namelijk drie parkeerplaatsen gekocht. Hiernaast worden door de gemeente aan de Aubade openbaar toegankelijke parkeerplaatsen aangelegd. Daarmee past het plan binnen het stedenbouwkundig ontwerp en wordt zodoende voldaan aan het gestelde in de Uitvoeringsnota Parkeren 2016.

Inpandig worden twee bergruimtes gerealiseerd. Voor het bouwen van een woonfunctie voor particulier eigendom geldt de eis van het bouwen van een berging voor fietsen niet (artikel 1.12a van het Bouwbesluit 2012). De voorschriften ten aanzien van de bruikbaarheid van hoofdstuk 4 van het Bouwbesluit zijn niet van toepassing.

Het bouwplan voldoet daarmee aan de voorschriften van artikel 2.5.30 lid 1 van de Bouwverordening in samenhang met het beleid vastgesteld in de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'.

6.5 Welstandsnota Zaanstad

Het plan is meerdere keren (7 maal) behandeld in het Supervisieoverleg. Bij de behandeling is ook aandacht besteed aan de bezwaren van andere kopers tegen de meergezinswoningen. Bezwaren waren onder andere dat de woningen te massaal zouden worden en dat er teveel aan plat dak zou worden gerealiseerd. Deze bezwaren heeft het supervisieteam meegenomen in de beoordeling van het bouwplan; het supervisieteam was van mening dat de woningen niet te massaal waren, maar dat de hoeveelheid plat dak terug gebracht moest worden. Het ontwerp is daarop aangepast. Uiteindelijk heeft het Supervisieteam het ontwerp op 16 september 2016 goedgekeurd. De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad heeft het Supervisieteam daarin gevolgd. Het plan is getoetst aan de criteria voor Gebied 1, Centrum Zaandam Inverdan, Gewogen bijzonder.

H.7 Water

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

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

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

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

Nabij de bouwlocatie ligt geen dijk of kering en is momenteel geen watergang aanwezig. De watergangen zullen naderhand worden gerealiseerd en ingericht conform de (onderhouds-) eisen van het hoogheemraadschap.

De verplichting toename van verharding te compenseren door het graven van meer oppervlaktewater wordt de aanvrager niet opgelegd. Voor geheel Inverdan, het plan waar bedoelde bouw deel van uit maakt, is een waterbalans opgesteld en in compensatie van verhardingstoename wordt voorzien door het graven van oppervlaktewater elders en binnen het plan waar de onderhavige bouw in ligt.

Bij de bouw van de woningen hoeft dus geen rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige aspecten.

Riolering

Het regenwater zal niet in het gemeentelijk riool geloosd worden, geloosd moet worden op de sloot en indien de sloot er nog niet is moet een tijdelijke lozing gemaakt worden in overleg met de zelfbouwcoördinator

H.8 Milieuaspecten

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

8.1 Gemeentelijk (milieu)beleid

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

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

Onder milieubelaste woningen wordt verstaan: woningen die in een overmatig geluid- of geurbelaste omgeving liggen, almede woningen waar bewoners zich in een 'matig verantwoord 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 woningen op een goede leefomgeving getoetst.

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

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'.

Het bouwplan is getoetst aan de Wet geluidhinder voor de aspecten wegverkeer-, industrie- en railverkeerslawaaï.

- *Wegverkeerslawaaï*

De locatie ligt op circa 200 m van de Houtveldweg. Dit betreft een 50 km weg met meer dan 2 rijstroken waarvoor een zone geldt van 350 m. Toetsing voor de Wet geluidhinder is voor de Houtveldweg daarom

aan de orde.

Andere wegen in het gebied (Cypressehout en Aubade) zijn 30 km wegen waarvoor geen geluidzone geldt op grond van de Wet geluidhinder. Toetsing voor de Wet geluidhinder is voor deze wegen ook daarom niet aan de orde.

De geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai is berekend door middel van de Standaard Rekenmethode 2 met behulp van het programma Geomilieu, versie 4.10. Als input voor het wegverkeerslawaai is het Zaanse verkeersmodel 2027 Proza, versie 5 gebruikt. In de onderstaande figuur in tabel 1 zijn het waarneempunt en de berekeningsresultaten weergegeven op de gevels van de woningen als gevolg van de Houtveldweg. Ter indicatie is ook de geluidbelasting weergegeven van de 30 km wegen.

Tabel 1. Berekende geluidbelasting wegverkeerslawaai

			
Naam	Omschrijving	Hoogte [m]	Lden, inclusief aftrek art. 110g
Ten gevolge van Houtveldweg			
Piccolo 13	Globale locatie; geen afschermdende objecten gemodelleerd	4,00	45
Piccolo 13	Globale locatie; geen afschermdende objecten gemodelleerd	8,00	45
Piccolo 13	Globale locatie; geen afschermdende objecten gemodelleerd	11,00	46
Ter info tgv 30 km wegen			
Piccolo 13	Globale locatie; geen afschermdende objecten gemodelleerd	4,00	44
Piccolo 13	Globale locatie; geen afschermdende objecten gemodelleerd	8,00	45
Piccolo 13	Globale locatie; geen afschermdende objecten gemodelleerd	11,00	46

Uit de berekening blijkt dat:

- de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai over de Houtveldweg op de gevels van de woningen maximaal 46 dB bedraagt;
- voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai.

Industrielawaai

De locatie ligt niet binnen een geluidzone van een gezonde industrie-terrein. In verband hiermee hoeft het bouwplan als gevolg van het industriellawaai niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder.

Railverkeerslawaai

De locatie ligt op ruim 400 meter afstand van de spoorlijn Zaan- dam – Uitgeest. Volgens de Zaanatlas bedraagt het omgevingslawaai ten gevolge van spoorwegverkeer minder dan 50 dB. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

Cumulatie geluidbelasting

Voor geen van de beschouwde geluidbronnen wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden, cumulatie is daarom niet van toepassing.

Conclusie

Geen van de beschouwde geluidbronnen vormt een belemmering voor het bouwplan.

8.3 Geur

Zaanse geurbeleid

In deze paragraaf wordt het aspect geur op de voorgenomen ontwikkellocatie getoetst aan het Zaanse geurbeleid 2016, dat op 14 juli 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. Voor de hoofdlijnen van de wet- en regelgeving, in het bijzonder het Zaanse geurbeleid 2016, wordt verwezen naar bijlage 1. Het beleid is te vinden op de website van de gemeente Zaanstad www.zaanstad.nl en op de algemene website van de overheid:

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

In deze paragraaf gaan we in op de volgende aspecten:

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

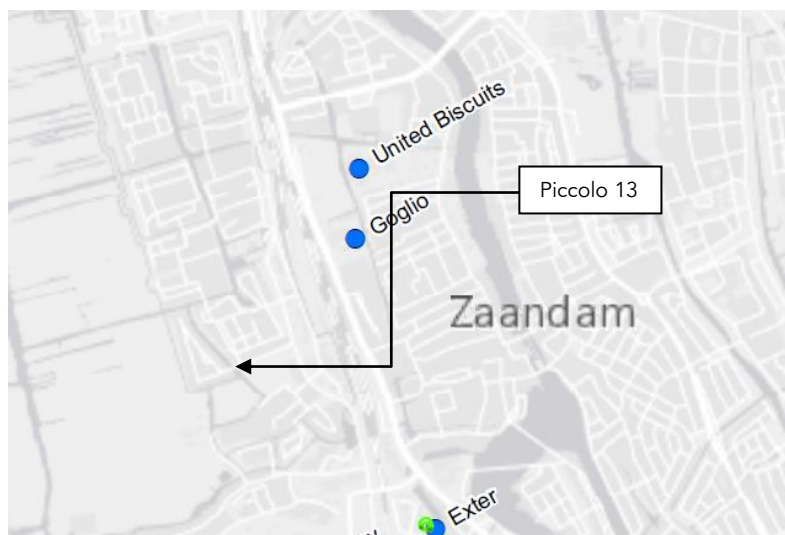
1. Wat wordt er mogelijk gemaakt en zijn dat geurgevoelige objecten?

De ontwikkeling betreft de bouw van 3 woningen. Deze objecten worden beschouwd als standaard geurgevoelige objecten. Nu er sprake is van geurgevoelige objecten, is de vervolgvraag of er relevante geurhinder te verwachten is.

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

In december 2016 is een geurcontourenkaart opgesteld voor geuremitterende bedrijven binnen de gemeente Zaanstad. In de onderstaande figuur is een uitsnede gemaakt van de geurcontourenkaart ter hoogte van de omgeving van de locatie.

Figuur 1. Uitsnede geurcontourenkaart



Er zijn in de nabijheid van de geurgevoelige objecten geen bedrijven die relevante geurhinder veroorzaken. De aanwezige bedrijven overschrijden niet de richtafstanden tot de geurgevoelige objecten en er zijn ook geen andere aspecten waaruit blijkt dat de streefkwaliteit zou kunnen worden overschreden. Deze bedrijven veroorzaken geen geurhinder die relevant is voor deze ontwikkeling. Daarnaast zijn er geen concrete plannen van het bedrijf bekend waarmee relevante geurhinder zal worden veroorzaakt. Met het oog op deze bedrijven is geur daarom geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Conclusie geur

Op de ontwikkellocatie zijn 3 geurgevoelige objecten voorzien. Er is onderzocht of er bedrijven zijn die geurhinder veroorzaken en of deze geurhinder aanvaardbaar is.

Uit het onderzoek blijkt dat de onderzochte bedrijven nu en naar verwachting in de toekomst geen geurhinder veroorzaken die relevant is voor deze ontwikkeling.

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 goed woon- en leefklimaat.

8.4 Luchtkwaliteit

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

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

Het project betreft de bouw van 3 woningen. Het Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdragen' is op het project van toepassing. In bijlage 3a van de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' is als categorie, die in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, aangewezen:

- woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3000 woningen omvat.

Het bouwproject valt ruimschoots binnen deze aangewezen categorie. Hierdoor vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling

8.5 Wet Natuurbescherming

Het plangebied bevindt zich op ca 450 meter van het Natura 2000 gebied Polder Westzaan.

Voor dit gebied is een beheerplan opgesteld en zijn er instandhoudingsdoelstellingen gedefinieerd.

De belangrijkste instandhoudingsdoelstelling is het tegengaan van eutrofiëring (vermesting).

Eutrofiëring wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de depositie van stikstof. De ontwikkeling van het plangebied zal geen invloed hebben op de stikstofdepositie van Polder Westzaan en is daardoor niet in strijd met de instandhoudingsdoelstelling. Door de grote afstand tot Polder Westzaan ca 460 meter, in combinatie met de geringe omvang van het project, is verstoring van de 'natuur' door de nieuwe bestemmingen niet aan de orde.

Conclusie

Er gelden geen beperkingen voor de ontwikkeling van het plangebied op grond van de natuurbeschermingswet.

8.6 Flora- en fauna

In opdracht van de gemeente heeft adviesbureau de Goes en van der Groot ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is het volgende gebleken:

Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels en (kleine) zoogdieren. Gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over populaties in de omgeving, zullen van de amfibieën en (kleine) zoogdieren (behalve vleermuizen!) alleen licht beschermde soorten aanwezig zijn. Voor de aangetroffen of verwachte licht beschermde soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Een ontheffing is daarom niet nodig. In het plangebied komen broedvogels voor. Voor de aanwezige broedvogels dienen

werkzaamheden, waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van maart tot en met juli.

Er komen geen jaarrond beschermde vogelsoorten voor in het plangebied.

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbare biotopen aanwezig zijn (bijvoorbeeld in Polder Westzaan). De vleermuizen kunnen daar gemakkelijk naar uitwijken.

Zorgplicht

Op grond van de zorgplicht dient een ieder voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze wel of niet beschermd zijn.

Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren: Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) bij voorkeur gefaseerd verwijderen. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;

Conclusie

Ter plaatse van het plangebied komt geen beschermde flora en fauna voor.

De algemene zorgplicht geldt hier wel.

8.7 Bodem

Bij de aanvraag zijn ter beoordeling de volgende rapporten gevoegd:

- Actualiserend bodemonderzoek Eilanden Zaandam, Tauw BV, 09 januari 2012, kenmerk: L001-480146KRX-aao-V01-NL
- Verkennend bodemonderzoek de Eilanden te Zaandam, Tauw BV, 12 december 2014, kenmerk: R001-1226177KRX-hve-V02-NL
- Bodemonderzoek De Eilanden te Zaandam, Tauw BV, 15 juli 2015, kenmerk: R001-1230803HMP-mfv-V03-NL

Het oppervlak van de onderzochte locatie is 1878 m².

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

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

Resultaten

Bovengrond

De bovengrond (0,1 – 0,9 m -mv) (meter beneden maaiveld) bestaat uit zand met plaatselijk lichte bijmengingen met puin en plastic. Daar waar de bodem puinhoudend is, is de bovengrond maximaal licht verontreinigd met kobalt, kwik, lood, zink, PCB's, minerale olie en PAK.

Ondergrond

De ondergrond (0,6 – 2,5 m -mv) bestaat uit verschillende grondsoorten. Er is zowel zand als klei aangetroffen. Per bodemsoort wordt hieronder beschreven wat er in is aangetroffen.

De zandige ondergrond (0,6 – 2,5 m -mv) bevat plaatselijk lichte bijmengingen met plastic en/of puin. Het zand is licht verontreinigd met cadmium, kobalt, kwik, zink, PCB's, PAK en minerale olie aangetroffen.

De kleiige ondergrond (1,3 – 2,1 m -mv) bevat bijmengingen met slib en plastic. Deze klei is licht verontreinigd met verschillende zware metalen, PAK, PCB's en minerale olie.

In de boringen ter plaatse van het perceel met adres Piccolo 20 is geen veen aangetroffen in de ondergrond. Het kan wel zo zijn dat deze veenlaag op een grotere diepte zit dan tot waar in het onderzoek geboord is.

Het grondwater is ten tijde van het onderzoek aangetroffen op een diepte van ca 0,20 m –mv. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en plaatselijk met dichloorethenen.

Ten aanzien van het onderzoek kunnen de volgende bijzonderheden worden opgemerkt:
Dieper dan 0,5 m-mv kan een stort- of puinlaag aanwezig zijn. In het onderzoek van 15 juli 2015 is er op het perceel met adres Piccolo 20 een onderzoek uitgevoerd naar deze stortlaag. Ter plaatse van het perceel zijn vanaf 0,5 meter diepte puinhoudende materialen aangetroffen. 2 van deze boringen zijn op een diepte van ca. 0,60 m-mv gestaakt op een ondoordringbare laag. Deze derde boring is doorgezet tot ca. 2,0 m-mv, ook hier is gestuit op een ondoordringbare laag. Bij het verder onderzoek is naar voren gekomen dat er veel houten balken in de grond aanwezig zijn. De grond is geanalyseerd en er zijn maximaal lichte verontreinigingen aangetroffen. Ook is er geen asbest aangetoond in het onderzoek. Deze puinhoudende (stort)laag levert geen risico's op voor de gebruikers en eigenaren van het terrein. Het kan wel van invloed zijn op de bouwwerkzaamheden in de ondergrond.
In de diepere ondergrond is plaatselijk een sterke verontreiniging met koper aangetoond in de veenlaag. Het gaat hier vermoedelijk om het 'oude' maaiveld.
In het verleden zijn ook verschillende asbestonderzoeken uitgevoerd. Waaronder deels op de toekomstige bouwlocatie. Er is analytisch geen asbest aangetoond op de toekomstige bouwlocatie.

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

8.8 Externe veiligheid

Het project betreft een kwetsbaar object maar ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicobron.

8.9 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen

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

8.10 Milieueffectrapportage (MER)

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

8.12 Goede ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten

Alle milieuaspecten zijn getoetst aan de normen van de betreffende wetten en zijn positief beoordeeld. Gelet op deze positieve beoordeling kan gesteld worden dat de gezamenlijke milieubelasting op deze locatie bijzonder laag is, zodat er sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

Het project is niet van invloed op het aantal milieubelaste woningen en gaat daarmee niet in tegen het gemeentelijk beleid waarin gestreefd wordt naar reductie van het aantal milieubelaste woningen.

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 (zie paragraaf 'bestemmingsplan'), maar deze zijn niet van toepassing op het bouwplan.

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 verplicht om de kosten die de gemeente maakt ten behoeve van die ontwikkeling te koppelen aan de ruimtelijke doelstellingen en te verhalen op diegene die de ontwikkeling tot stand brengt. Het gaat

hierbij om zowel fysieke kosten (uitvoeringskosten) als ontwikkelingskosten (planvoorbereidings- en planbegeleidingskosten).

Bovenplanse kosten en kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen worden verankerd in een structuurvisie. Bij een bestemmingsplan dan wel een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan/de beheersverordening (als onderdeel omgevingsvergunning) hoort een exploitatieplan of overeenkomst. Het kostenverhaal wordt geëffectueerd met een overeenkomst (anterieur of posterieur). De gemeente Zaanstad hanteert de lijn dat alleen een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan/de beheersverordening op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo wordt genomen, indien de aanvrager vooraf met het college (voorbereid door afdeling Grondzaken) een anterieure overeenkomst heeft gesloten. Ook kan een besluit op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo worden genomen, indien kostenverhaal in het kader van de Grondexploitatiewet niet aan de orde is.

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan hoeft geen (anterieure) overeenkomst te worden gesloten, nu kostenverhaal in het kader van de Grondexploitatiewet niet aan de orde is. Het project 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. Op de site 'www.de watertoets.nl' wordt zichtbaar of een ruimtelijk plan raakt aan belangen van HHNK (watersysteem, waterkering, persleiding enz.). Indien daartoe aanleiding is, wordt contact opgenomen met het hoogheemraadschap. Voor wat betreft dit aspect wordt verwezen naar hoofdstuk 7.

H.12 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden

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.

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

H.13 Uitvoerbaarheid

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

H.14 Conclusie

Het project het bouwen van een woongebouw met drie woningen aan de Piccolo 13 te Zaandam is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden. Het project voorziet in een duidelijke woningbouwbehoefte. Het aanbieden van vrije kavels om bijzondere woningen en initiatieven mogelijk te maken ondersteunt de doelstelling van een mix en levendig woonklimaat in Inverdan. De gevraagde meergezinswoning past hier in. Gelet op het voorgaande is dit project een ontwikkeling, waaraan in het kader van de algehele belangenafweging medewerking kan worden verleend.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan

Vastgesteld
Bestemmingsplan
De Zaanse Eilanden
Regels

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	14
Artikel 3 Gemengd	14
Artikel 4 Groen	15
Artikel 5 Tuin	16
Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied	17
Artikel 7 Waarde - Archeologie 1	18
Artikel 8 Water	19
Artikel 9 Wonen	20
Hoofdstuk 3 Algemene regels	22
Artikel 10 Anti-dubbelregel	22
Artikel 11 Algemene bouwregels	23
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	24
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 14 Overige regels	26
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	27
Artikel 15 Overgangsrecht	27
Artikel 16 Slotregel	28
Bijlagen bij de regels	29
Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging	30

1.78 Verkeersvoorzieningen

Rotondes, voet- en fietspaden, bermen, bruggen, viaducten, geluidschermen, bushaltes, verkeerslichten, lantaampalen en fietsenstallingen.

1.79 Vlakke voorgevel

Strakke voorgevel zonder uit- of inspringingen, waarbij uit- of inspringingen tot 0,30 m niet worden meegerekend.

1.80 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.

1.81 Voorzetgevel

Niet-dragende gevel tussen het exterieur en interieur van een gebouw.

1.82 Vrijstaand bijbehorend bijgebouw

Een op zich zelfstaand gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en door ligging, constructie en/of afmetingen daaraan ondergeschikt is.

1.83 Waterkering

Natuurlijke of kunstmatige begrenzing of afscheiding die het water in zijn loop tegenhoudt en het achterliggende gebied beschermt tegen overstroming.

1.84 Waterstaatkundige werken

Werken, waaronder begrepen kunstwerken, verbandhoudend met de waterstaat, zoals dammen, dijken, duikers, sluizen, beschoeiingen, remmingswerken, uitgezonderd steigers.

1.85 Winkel

Een gebouw of een gedeelte daarvan dat door zijn indeling en inrichting bestemd is als ruimte voor detailhandel, eventueel met bijbehorende kantoorruimte en/of magazijn. Onder winkel wordt mede verstaan commerciële dienstverlening zoals postagentschap, een kapperszaak, een reisbureau of een bankfiliaal.

1.86 Woning

Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden niet zijnde kamerverhuur.

1.87 Woning in niet-gestapelde vorm

Een woning welke een zelfstandig gebouw vormt en direct toegankelijk is vanaf het aangrenzende maaiveld.

1.88 Zakelijke dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan derden, zoals administratie, informatie- en communicatietechnologie, marketing, reclame, advocaten, makelaars, advies- en ingenieurbureaus en training.

1.89 Zorgwoning

Een woning bestemd voor personen met fysieke en/of psychische beperkingen, waar zorgverlening en/of begeleiding mogelijk is.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

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

7.2.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of van werkzaamheden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere wateren;
- b. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen, heien uitgezonderd, op een grotere diepte dan de bij de 7.2.2 sub c aangegeven diepte, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

7.2.2 Uitzondering

Het bepaalde onder 7.2.1 is niet van toepassing op werken:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. een oppervlakte hebben kleiner dan 100 m² of niet dieper gaan dan 100 cm, met uitzondering van beschermde rijks-, provinciale- of gemeentelijke monumenten.

7.2.3 Voorwaarden

1. De omgevingsvergunning als bedoeld in 7.2.1 wordt verleend indien gebleken is dat de in lid 7.2.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan niet zullen leiden tot verstoring van archeologische resten;
2. voor zover de in lid 7.2.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, wordt de omgevingsvergunning pas verleend indien daaraan de volgende voorschriften worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 - de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
3. de omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

ARTIKEL 9 WONEN

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. mantelzorg;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

9.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 9.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

9.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bebouwingsdiepte van de woningen is maximaal 13 m;
- c. ter plaatse van de figuur gevellijn dient de voorgevel van de woningen op of evenwijdig aan de gevellijn gebouwd te worden;
- d. indien bij een bouwperceel sprake is van verspringing van de gevellijn, mag een van de verspringingen van de gevellijn als uiterste bouwgrens worden aangehouden;
- e. de woningen mogen zowel vrijstaand als aan elkaar worden gebouwd;
- f. de bouwhoogte op de gevellijn is minimaal 4 m;
- g. de maximum bouwhoogte bedraagt 13 m;
- h. elke woning is voorzien van een kap waarvan minimaal 70% van de breedte een minimum hellingshoek van 40 graden heeft;
- i. als een woning een voorzetgevel heeft, mag deze maximaal 0,5 m dik zijn en maximaal 2 m boven de nok uitsteken.

9.2.2 Specifieke bouwregels hoofdgebouwen Aubade

Voor het bouwen geldt het bepaalde in 9.2.1, a en b en de volgende bepalingen:

- a. de maximum goothoogte op de gevellijn is 6 m;
- b. de maximum bouwhoogte is 9,5 m;
- c. ter plaatse van de figuur gevellijn dient de voorgevel van de woningen op de gevellijn gebouwd te worden;
- d. elke woning is voorzien van een kap waarvan de nok evenwijdig ligt aan de Aubade;
- e. de noklijn ligt op minimaal 7,5 m van de perceelsgrens van de Aubade;
- f. voor woningen liggend aan de paden naar de Zaanse Eilanden geldt verder het volgende:
 - de kap en de nok liggen haaks op de Aubade en parallel aan het pad naar de Zaanse Eilanden;
 - de bouwhoogte bedraagt maximaal 12 m.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vanaf 3 meter achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 meter bedragen met dien verstande dat de hoogte van de erfafscheiding vóór de naar de weg gekeerde gevel en het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van andere bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.

9.2.4 Dakterrassen

Voor het bouwen van een dakterras gelden de volgende bepalingen:

- a. het dakterras wordt vanuit de woning ontsloten;
- b. het hekwerk is maximaal 1,5 meter hoog;
- c. zowel het hekwerk als het dakterras liggen minstens 1 meter terug ten opzichte van de voorgevel;
- d. als de zijgevel grenst aan openbaar toegankelijk gebied liggen het hekwerk en dakterras minstens 1 meter terug ten opzichte van de zijgevel;
- e. als het dakterras op een bijbehorend bijgebouw is gelegen en vanuit een kap wordt ontsloten, is de toegang geregeld via een dakkapel of dakloggia;
- f. als het dakterras op een bijbehorend bijgebouw is gelegen en het terras vanuit een rechte gevel wordt ontsloten, is de toegang geregeld via de bestaande, eventueel aangepaste gevel zonder verdere uitbreidingen.

9.2.5 Erkers en balkons

Aan de voorgevel van de woningen mogen uitbouwen worden gerealiseerd tussen de erfgrans en de gevellijn in de vorm van erkers of balkons. Deze mogen maximaal 40 % van de gevelbreedte bedragen, liggen minimaal 2m. van de zij-erfgrans en zijn maximaal 1,2 m. diep en, in het geval van erkers, maximaal 3,5 m. hoog.

9.2.6 Overige regels

1. parkeervoorzieningen zijn niet toegestaan voor de voorgevel van de woning;
2. artikel 9.1 sub c geldt niet ter plaatse van de Aubade;

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Toegestaan gebruik

Onder toegestaan gebruik wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van een huisgebonden beroep en/of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het vloeroppervlak in gebruik voor de beroeps- of de bedrijfsmatige activiteit niet groter is dan 30% van het bruto vloeroppervlak van de woning, met een maximum van 65 m²;
- c. de ruimtelijke uitstraling en invloed op de omgeving passend is bij de woonfunctie;
- d. het gebruik geen parkeeroverlast veroorzaakt;
- e. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- f. er geen horeca en/of detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd bed en breakfast;
- g. het beroep of bedrijf door de bewoner wordt uitgeoefend.

Bijlage 2: Nieuwe situatie



