

gemeente Zaanstad
Klantcontactcentrum (KCC)

De heer D. Kuijt
De Ward 29 A
8701 MB BOLSWARD

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

www.zaanstad.nl

DATUM
ONS KENMERK O20161429
BIJLAGE(N)

ONDERWERP Omgevingsvergunning

Geachte heer Kuijt,

Op 22 december 2016 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project het verbouwen van een kantoorpand tot een woning met bedrijfsruimte en het bouwen van een woonhuis aan de voorzijde met de volgende activiteiten:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk
2. Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen
3. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Middel 6 te Westzaan.

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

Vergunningsvrij

Wij besluiten de activiteit: het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan te veranderen niet verder te behandelen aangezien de uitrit betrekking heeft op een weg welke niet in eigendom is van de gemeente en derhalve geen omgevingsvergunning voor hoeft te worden aangevraagd.

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. mogelijkheid voor het verkrijgen van nadere informatie

a. Besluit

Wij besluiten:

1. gelet op artikel 2.1. lid 1 onder a, 2.1 lid 1 onder c juncto 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, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit. Onder 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);
- Aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 22-12-2016;
- Verklaring van geen bezwaar diverse omwonenden met stempeldatum ontvangst d.d. 30-01-2019;
- Bestaande toestand bedrijfspand blad 01, met stempeldatum ontvangst d.d. 22-12-2016;
- Bestaande toestand bedrijfspand blad 01a, met stempeldatum ontvangst d.d. 22-12-2016;
- Bestaande situatie fotoblad blad 002, met stempeldatum ontvangst d.d. 22-12-2016;
- Nieuwe situatie woning blad 02c, met stempeldatum ontvangst d.d. 17-09-2019;
- Nieuwe toestand bedrijfspand blad 03e, met stempeldatum ontvangst d.d. 01-02-2019;
- Principe detaillering bedrijfspand blad 04b, met stempeldatum ontvangst d.d. 01-02-2019;
- Nieuwe woning blad 05e, met stempeldatum ontvangst d.d. 30-01-2019;
- Principe detaillering woning blad 06b, met stempeldatum ontvangst d.d. 01-02-2019;
- 3D visualisatie blad 07, met stempeldatum ontvangst d.d. 30-01-2019;
- Bezonningsstudie, met stempeldatum ontvangst d.d. 18-10-2017;
- Monitoringsplan van Monsjou & Partners, met stempeldatum ontvangst d.d. 18-10-2017;
- Ecologisch onderzoek van der Goes en Groot, met stempeldatum ontvangst d.d. 10-04-2017;
- Vleermuisinventarisatie van de Goes en Groot, met stempeldatum ontvangst d.d. 18-10-2017;
- Bodembelang bodemonderzoek, met stempeldatum ontvangst d.d. 10-04-2017;
- Bodembelang sondeerrapport, met stempeldatum ontvangst d.d. 10-04-2017;
- WFO paal draagvermogen sondering 1 en 2, met stempeldatum ontvangst d.d. 13-04-2017;
- WFO paal draagvermogen sondering 2, met stempeldatum ontvangst d.d. 13-04-2017;
- WFO statische berekening bedrijfspand en woning, met stempeldatum ontvangst d.d. 13-04-2017;
- WFO statische berekening bedrijfspand, met stempeldatum ontvangst d.d. 13-04-2017;
- WFO fundering en palenplan blad K-1, met stempeldatum ontvangst d.d. 13-04-2017;
- WFO constructieoverzicht blad K-2, met stempeldatum ontvangst d.d. 13-04-2017;
- EFO constructieoverzicht blad K-3, met stempeldatum ontvangst d.d. 13-04-2017;
- Epc, Ventilatie- en daglichtberekening met stempeldatum ontvangst d.d. 14-02-2018;
- Productbladen ventilatioeroosters met stempeldatum ontvangst d.d. 08-05-2017;
- Foto beeldbank, met stempeldatum 22-12-2016;
- Ruimtelijke onderbouwing gemeente Zaanstad d.d. juni 2018;
- Nota beantwoording van zienswijzen Middel 6 te Westzaan.

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 beroepsschrift 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 beroepsschrift 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

Gelet op artikel 6.2c treedt de beschikking in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken maar niet eerder dan nadat op grond van de betreffende bepalingen van de wet bodembescherming ofwel is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging ofwel is ingestemd met het saneringsplan ofwel een melding van een voornemen tot sanering in het kader van het Besluit uniforme saneringen is gedaan en de termijn die in acht moet worden genomen alvorens met de uniforme sanering te beginnen, is verstreken.

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 kunt u doen door een historisch onderzoek uit te laten voeren. Als hieruit blijkt dat de bodem 'verdacht' is, dan dient vervolgens een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. In sommige gevallen is er van de locatie, bij ons reeds een historisch onderzoek en/of bodemonderzoek beschikbaar.

In die gevallen kunt u met onze afdeling Vakspecialisten, vakgroep bodem afspraken maken over het al dan niet achterwege laten van een historisch en/of nader onderzoek. Als uit het bodemonderzoek blijkt dat sprake is van ernstige verontreiniging, dan zult u voorafgaand aan de werkzaamheden een saneringsplan of een zogenoemde Busmelding bij ons in moeten dienen. De procedure voor de beoordeling van een saneringsplan of melding kan 5 dagen tot 15 weken duren, afhankelijk van de aard en omvang van de verontreiniging en van de voorgenomen werkzaamheden. Zolang de melding of het saneringsplan niet is beoordeeld mogen er geen werkzaamheden plaatsvinden in de verontreinigde bodem. Houdt u hiermee rekening in de planning van uw werkzaamheden. Indien uitsluitend sprake is van werkzaamheden in lagen bestaande uit bouwstoffen (bijv. sintellagen), dan is het voorgaande niet van toepassing. Nadere informatie kunt u ook vinden op onze website:

<https://www.zaanstad.nl>. Zoekterm 'Bodem'.

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.

g. Nadere informatie

Indien u nog vragen hebt of inlichtingen wenst, dan kunt u contact opnemen met de heer M. Mooij, van de afdeling Vergunningen. De heer Mooij 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 O20161429. 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

kopie: (zonder bijlagen)
BOA bouwkundig ontwerp en advies VOF
De heer V.F. Veerman
Dorpsstraat 995 c
1566 JD ASSENDELFT

Bijlage: Onderdelen omgevingsvergunning

Inhoudsopgave

- 1) Procedureel
- 2) Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- 3) Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen
- 4) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit.

1) Procedureel

Gegevens aanvraag

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het verbouwen van een kantoorpand tot een woning met bedrijfsruimte en het bouwen van een woonhuis aan de voorzijde.

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

- 1) Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- 2) Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen
- 3) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit.

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 11 januari 2017 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 6 april 2017. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 84 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 11 april 2019 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 gebruik gemaakt. Voor de beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar bijgevoegde nota beantwoording van zienswijzen Middel 6 Westzaan.

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

- Welstandscommissie (artikel 6.2 Bor)

Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende adviezen ontvangen:

Op 10 januari 2017 heeft de welstandscommissie een positief advies afgegeven waardoor het bouwwerk voldoet aan redelijk eisen van welstand.

Op grond van artikel 2.27 Wabo jo paragraaf 6.2 van het Bor, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. De gemeenteraad van Zaanstad heeft bij besluit van 2 december 2010 categorieën gevallen aangewezen waarin een verklaring van geen bedenkingen al dan niet is vereist. Voor onderhavige aanvraag is geen verklaring van geen bedenkingen benodigd.

2) Het (ver)bouwen van een bouwwerk

1. Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Het bouwpeil wordt in overleg met de toezichthouder vastgesteld.

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 waarbij wordt bepaald dat er niet eerder met de betreffende werkzaamheden mag worden aangevangen alvorens de nog in te dienen gegevens zijn gecontroleerd en akkoord bevonden door de afdeling vergunningen:

- Aangepaste berekening en tekening naar aanleiding van de in rood gemaakte opmerkingen;
- Berekening en tekening van de paalwapening;
- Berekening en tekening van de voetplaten en ankers;
- Berekening en tekening van alle prefab constructieonderdelen;
- 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;
- Rapporten waarmee aangetoond wordt dat de wanden, vloeren en daken, waaraan een brandwerendheidseis is gesteld, aan deze brandwerendheidseis voldoen.

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, met inachtneming van de onder het kopje 'voorschriften' gestelde voorwaarden, geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft aan de Bouwverordening Zaanstad voldoet.

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.

Aan de hand van het bodemonderzoek kan vermeld worden dat, gelet op de toekomstige bestemming 'wonen met tuin' er een verplichting is tot het uitvoeren van sanerende maatregelen. In de bovengrond is een sterk verhoogd gehalte met lood aangetroffen die bij het toekomstig gebruik wonen met een tuin een humaan risico oplevert. Omdat op deze locatie sprake is van sterk verhoogde gehalten met lood in de bovengrond is een sanerende maatregel noodzakelijk. Ter plaatse van de toekomstige tuinen zal een leeflaag moeten worden aangebracht van minimaal 1 meter. Ter plaatse van de toekomstige verhardingen (woningen, parkeerplaatsen e.d.) zal de verharding dienen als isolerende laag.

Parkeren

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'.

Het bouwplan is getoetst aan de beleidsregels en voldoet 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'. Het plan heeft 4 nieuwe (auto) parkeerplaatsen, de andere op tekening aangegeven parkeervakken zijn bestaande parkeergelegenheden en worden daarom niet meegerekend daarbij zijn op tekening zijn 7 fietsparkeerplaatsen in een berging aangegeven het fietsparkeren heeft een eis van 10 plaatsen indien er 3 fietsparkeerplaatsen op het eigen terrein worden gerealiseerd voldoet het bouwplan aan de parkeereis.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Westzaan-Noord' te Westzaan geldt en heeft hierin de bestemming 'Maatschappelijke doeleinde (Mzd*5) en M(z)' op grond van artikel 9, verder geldt de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied ex artikel 18. Uw bouwplan is hiermee in strijd.

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 'Westzaan-Noord'
- Welstandsnota Zaanstad 2013

3) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit.

1. Overwegingen

Bestemmingsplan

Onderhavig bouwwerk is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Westzaan-Noord' te Westzaan geldt en heeft hierin de bestemming 'Maatschappelijke doeleinde (Mzd*5) en M(z)' op grond van artikel 9, verder geldt de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied ex artikel 18

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 zijn de omstandigheden beschreven onder welke een omgevingsvergunning, in strijd met een bestemmingsplan kan worden verleend. Dat kan

- 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^o Wabo.

Conclusie

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

2. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010.

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 bevuilding 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 een woning aan de voorzijde van de kavel en het verbouwen van een kantoorpand tot een woning met kantoorruimte aan de achterzijde van de kavel op de locatie Middel 6 te Westzaan

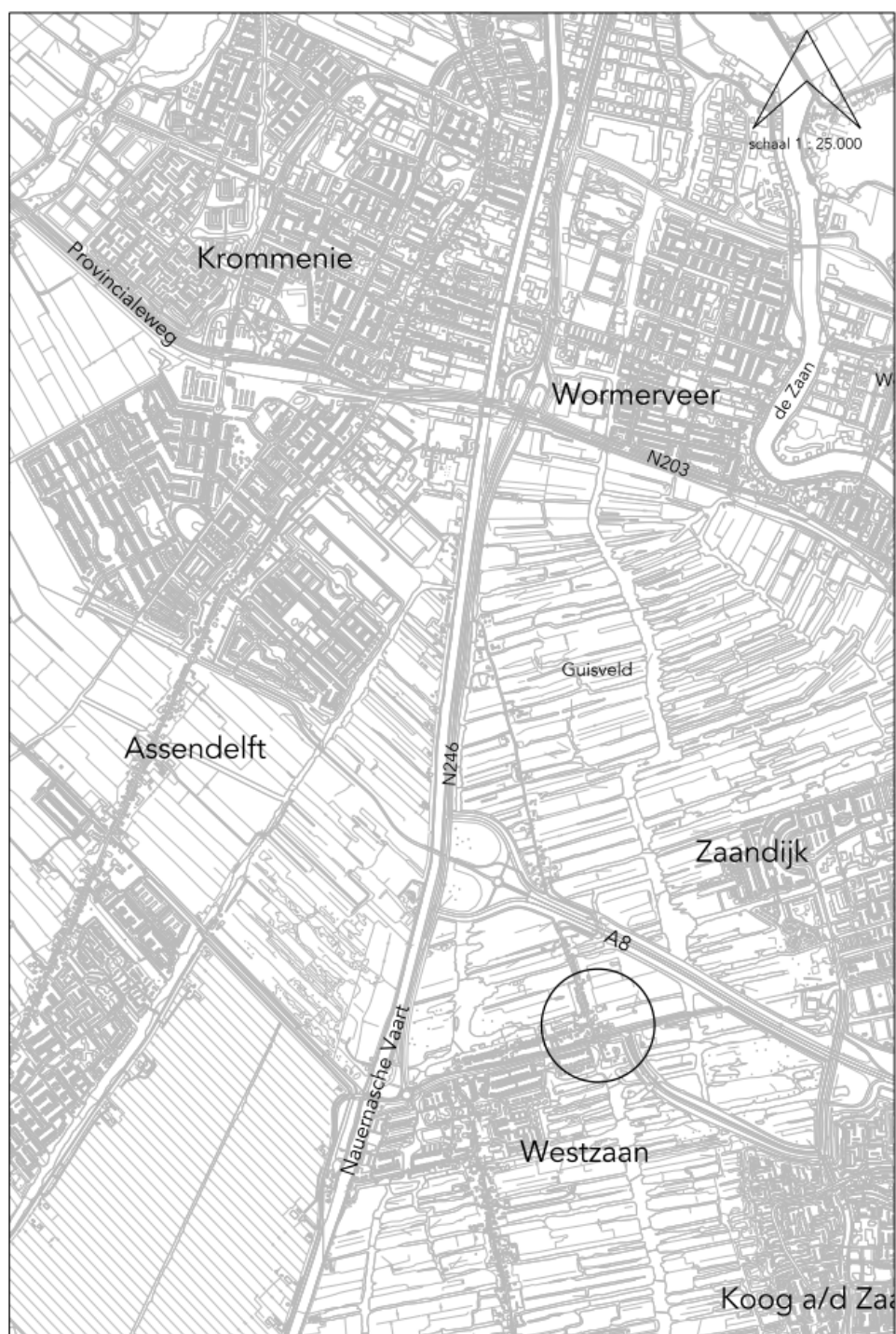
Dossiernummer: O20161429

Inhoudsopgave

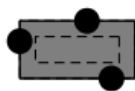
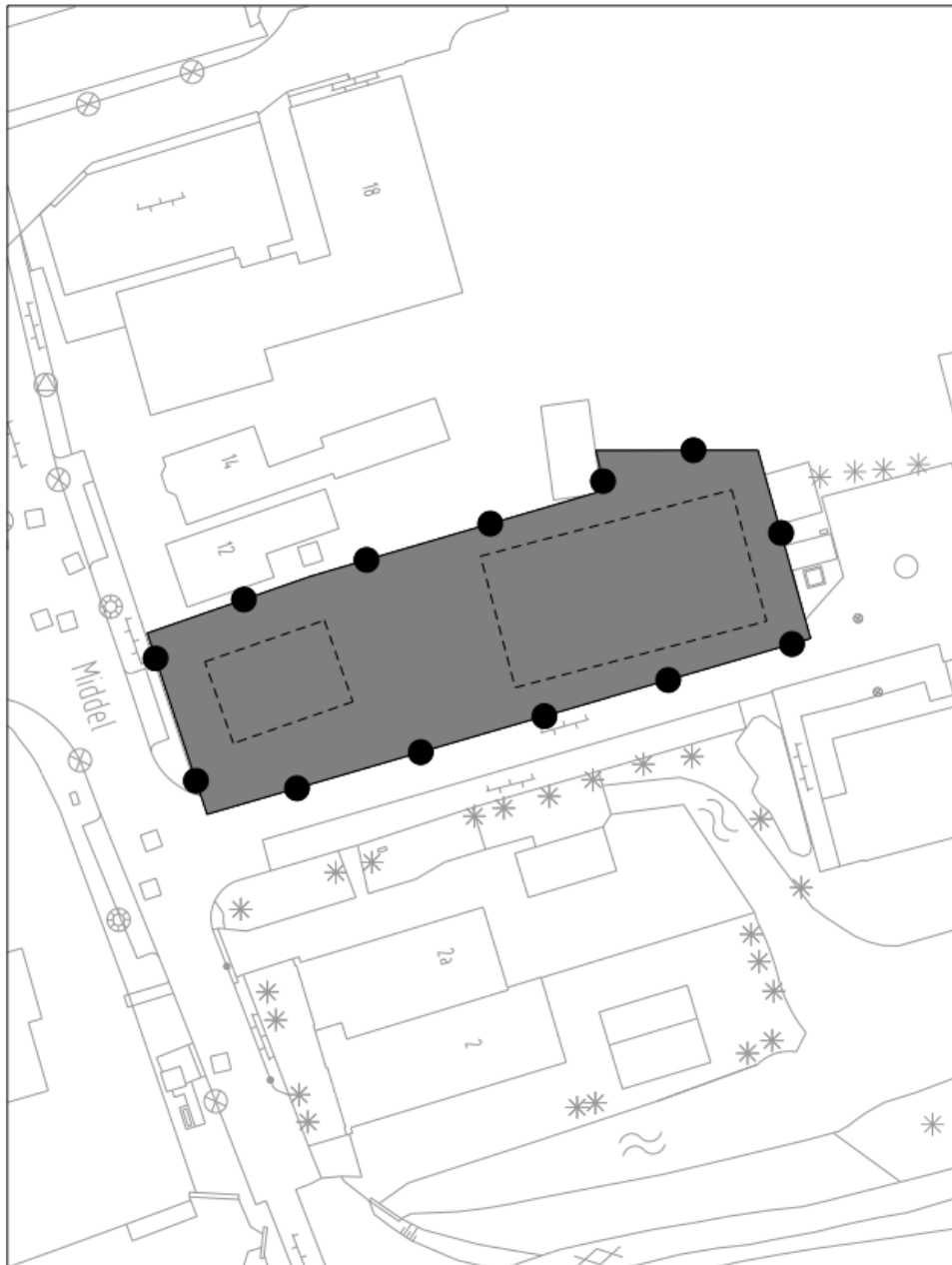
H. 1 Inleiding	6
1.1 Omschrijving van het project.....	6
1.2 Ligging en begrenzing van het project.....	6
H. 2 Bevoegd gezag en procedure	9
2.1 Bestemmingsplan	9
2.2. Procedure.....	10
2.3 Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo	10
H. 3 Procedureel beleid.....	10
3.1 Raadsbeleid/Verklaring van geen bedenkingen.....	11
3.2 Beleid college van B&W.....	11
H. 4 Beleidskaders ruimtelijke beleid algemeen onderbouwd	12
4.1 Rijksbeleid.....	12
4.2 Provinciaal beleid	13
4.3 Gemeentelijk beleid	13
H. 5 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	15
5.1 Relatie met toekomstige bestemming gebied	15
5.2 Functie gerelateerd aan omgeving.....	15
5.3 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving	16
5.4 Verkeersontsluiting/-situatie	16
5.5 Parkeren.....	16
5.6 Welstandsnota Zaanstad	16
H. 6 Water	17
H. 7 Milieuaspecten.....	18
7.1 Gemeentelijk (milieubeleid).....	18
7.2 Bedrijven en milieuzonering	18
7.3 Geluid.....	20
7.4 Geur	24
7.5 Luchtkwaliteit.....	26
7.6 Externe veiligheid	27
7.7 Ruimtelijke beperkingen als gevolg van luchthaven Schiphol	29
7.8 Bodem.....	29
7.9 Milieueffectrapportage (MER)	30
7.11 Wet Natuurbescherming	30
H. 8 Monumenten en archeologie.....	32
H. 9 Grondexploitatie	32
H. 10 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	33
10.1 Provincie	33
10.2 Rijk.....	33
10.3 Hoogheemraadschap.....	33
H. 11 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden en draagvlak	33
12 Uitvoerbaarheid.....	33

H. 13 Conclusie	34
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	35
Bijlage 2: Nieuwe situatie	40
Bijlage 3: Ontwerpbesluit Hogere Waarden.....	43
Bijlage 4: Vleermuisonderzoek.....	50

Overzichtskaart plangebied en omgeving



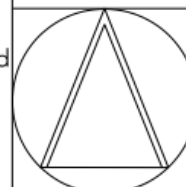
Ligging Plangebied in Omgeving



het bouwen van een woning aan de voorzijde van de kavel en het verbouwen van een kantoorpand tot een woning met kantoorruimte

(niet van meten)

schaal 1 : 500



Westzaan, 23-03-18

H. 1 Inleiding

1.1 Omschrijving van het project

Het beoogde project, het bouwen van een woning aan de voorzijde van de kavel en het verbouwen van een kantoorpand aan de achterzijde van de kavel tot een woning met kantoorruimte aan de Middel 6 te Westzaan, is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling, want er zijn ruimtelijk en stedenbouwkundig geen belemmeringen voor het project ten opzichte van de omgeving. Het project is niet in strijd met het gemeentelijk en provinciaal beleid voor deze locatie en de nieuwe woning wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien als passend in het lint. De motivering van dit besluit omvat de ruimtelijke onderbouwing, waarin het project uitgebreid ruimtelijk onderbouwd wordt.

Het kantoor is oorspronkelijk gebouwd als alarmcentrale voor de brandweer, daarna was er een kantoor van een bouwbedrijf in gevestigd en tenslotte een elektronicahandel. Een aantal jaar geleden kwam het gebouw leeg te staan en is het te koop gezet. Verkoop op basis van de huidige bestemming is moeizaam gebleken. Wel bleek er veel vraag te zijn naar de combinatie wonen-werken. Vanuit deze gedachte is het plan ontstaan om de locatie te herontwikkelen en een woning toe te voegen aan het huidige gebouw. Omdat de kavel nu grotendeels onbenut is, is het plan opgevat om aan de voorzijde van de kavel nog een woning te realiseren. Deze ontwikkeling draagt bij aan de financiële haalbaarheid van het totale plan.

De toekomstige kantoorfunctie zal worden ingevuld door de koper/gebruiker van het plan. Het gaat daarbij om een combinatie van wonen en werken waarbij een kantoorfunctie zonder baliefunctie het uitgangspunt is.

1.2 Ligging en begrenzing van het project

De kavel waar het project wordt ontwikkeld is gelegen aan de Middel, tegenover de Weiver in Westzaan. Het zijn de historische linten die de opbouw van Westzaan en het landschap bepalen. De historische linten onderscheiden zich met een meer informele verkaveling ten overstaan van de latere uitbreidingswijken. Dit informele karakter zit in een wisseling van rooilijn, individuele herkenbaarheid en eigenheid van panden en wisselende onderlinge afstand tussen de panden. Ook de kleinschaligheid en typologische bebouwing is karakteristiek voor een historisch lint. Door de jaren heen zijn deze linten steeds verder verdicht, maar hebben wel hun eigen karakter behouden. Een aanvulling aan het lint moet passen binnen de genoemde karakteristiek.

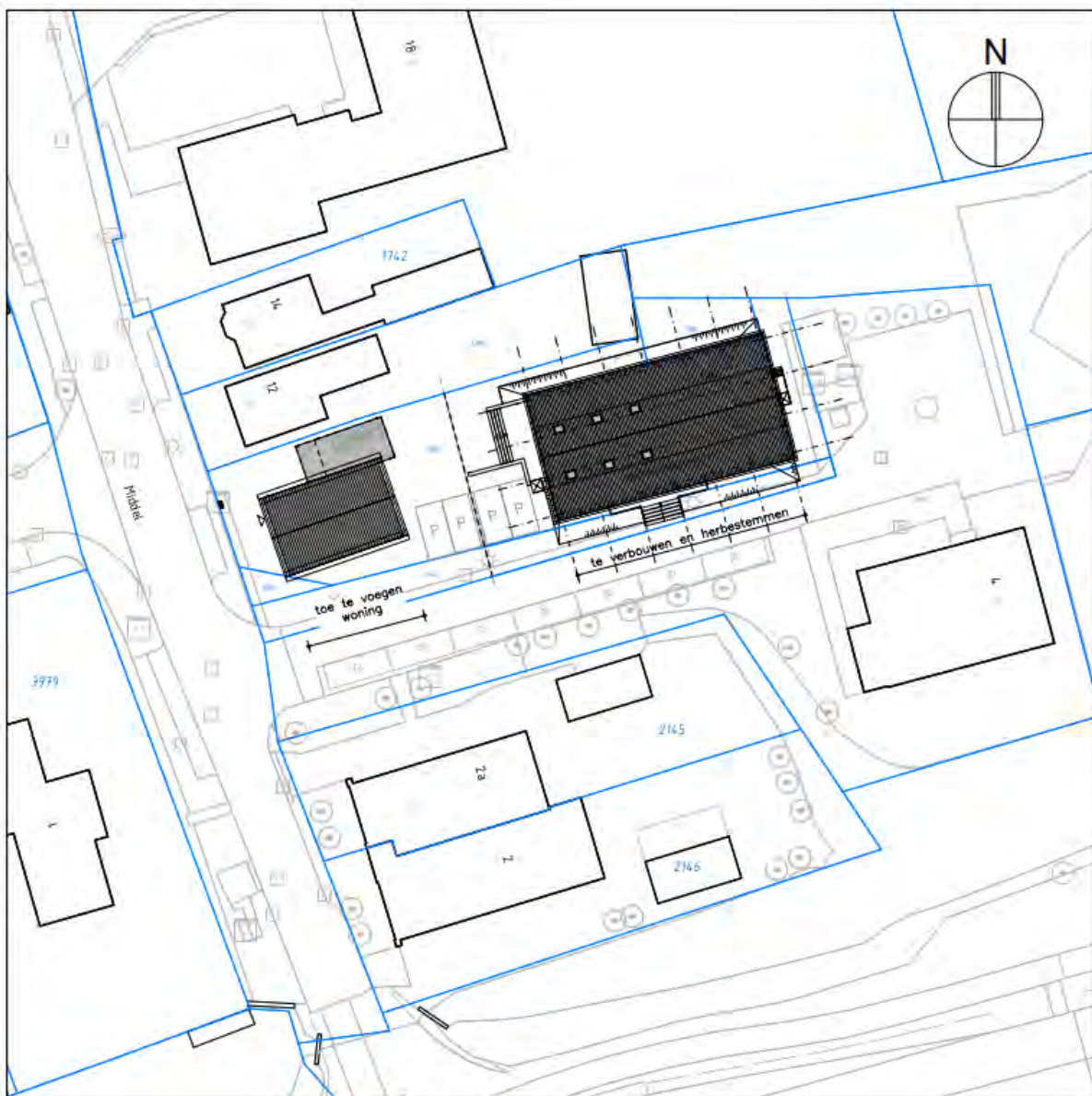


situatie schaal 1:500

Bestaande situatie.



foto's bestaande situatie



situatie schaal 1:500
 kadastrale gemeente: Westzaan
 sectie A
 perceelnummer 1983

Nieuwe situatie.



H. 2 Bevoegd gezag en procedure

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

Het onderhavige project is getoetst aan het bestemmingplan.

2.1 Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor sinds 29 september 2009 het bestemmingsplan 'Westzaan Noord' geldt. Het perceel heeft de bestemming (en) 'Maatschappelijke doeleinden (Mzd*5) en M(z)', ex artikel 9 en 'Archeologisch waardevol gebied', ex artikel 1.

Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Maatschappelijke doeleinden (M)' zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen;

- b. ter plaatse van de op plankaart opgenomen aanduiding 'Mzd' voor zakelijke dienstverlening, m.u.v. dienstverlening met een sterk verkeersaantrekkende werking c.q. baliefunctie;
- c. bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen.

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

- a. hoofdgebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Woningen behoren niet tot de doeleindenomschrijving. Tevens wordt de maximaal toegestane hoogte van 5 meter overschreden. Het bestaande pand wordt namelijk voorzien van een kap met een nokhoogte van circa 8,50 meter.

De nieuwe vrijstaande woning aan de voorzijde van de kavel is gesitueerd op gronden met de aanduiding M(z).

Hierop mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk indien meer dan 100 m² bebouwing wordt gerealiseerd.

In dit geval wordt minder dan 100 m² nieuwe bebouwing gerealiseerd.



2.2. Procedure

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

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

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

Krachtens artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo kan het bevoegd gezag – in het onderhavige geval – het college van burgemeester en wethouders, ten behoeve van de verwezenlijking van een project van gemeentelijk belang een besluit nemen tot afwijken van een bestemmingsplan. Het besluit dient een goede ruimtelijke onderbouwing van het project te bevatten. Op de voorbereiding van een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 10eerste 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, tenzij artikel 3.2, aanhef en onder b, van dit besluit of artikel 3.36 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is.*
- 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 zijn 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 beheersverordeningen (Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010).

Uitgangspunt van de Wro is dat een 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 zijn verwoord in de Actualisatienotitie 2006 zoals totstandgekomen onder de Wet

ruimtelijke ordening (Wro).

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 en bedrijfsdoeleinden. Het gevraagde is overigens niet in strijd met gemeentelijk beleid.

H. 4 Beleidskaders ruimtelijke 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.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden.

Het project heeft geen betrekking op de gebieden die in hoofdstuk 2 van het Barro per onderwerp zijn

opgesomd.

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 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.

Planspecifiek

Het onderhavige project voorziet in de bouw van één nieuwe woning en het verbouwen van een kantoorpand tot een woning met kantoorruimte. Onder verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:2471), wordt er vanuit gegaan dat het project niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro – en daarmee de ladder van duurzame verstedelijking - niet van toepassing is.

Conclusie

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 bestaand stedelijk 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.

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

- Gebiedskenmerken

Het profiel lint beschrijft de dorpslinten buiten de dorpskernen. De linten zijn belangrijke identiteitsdragers voor Zaanstad. Zij dragen bij tot het historische besef van de stad en de wens om het karakter van de dorpen te behouden. Dit profiel wordt gekenmerkt door kleinschaligheid en een lage dynamiek. Ieder lint heeft zijn eigen karakteristiek, waarmee het bijdraagt aan de eigen identiteit van ieder dorp afzonderlijk.

De bebouwingsdichtheid is wisselend en varieert tussen de 10 en 30 woningen per hectare, soms nog lager. Het belangrijkste kenmerk van de linten is dat zij geen deel uitmaken van een netwerk en zich langs één richting hebben ontwikkeld. De linten van de stad vormen samen echter de basisstructuur van de stad. Een structuur met een hoge recreatieve en toeristische potentie.

- Openbare ruimte

De linten hebben een groene uitstraling, door het weidse landschap achter de bebouwing. Daarnaast dragen de erven met hun beplanting voor een belangrijk deel bij aan dit groene karakter. De openbare ruimte wordt bepaald door het lint zelf, meestal geflankeerd door diepe voorerven en op sommige plaatsen begeleid door een dijksloot. Elk lint heeft zijn eigen kenmerken, welke karakteristieken moeten

worden behouden en versterkt. De inrichting bestaat overwegend uit gebakken materialen en authentiek straatmeubilair. Voor een aantal linten geldt een inrichting in asfalt. Het behouden en stimuleren van

streekeigen inrichting van het erf is een belangrijk uitgangspunt bij het versterken van de identiteit van het lint. De sociale samenhang van deze linten is sterk ontwikkeld. Een aandachtspunt is de gerichtheid

van de functies op het lint. Voor het autoverkeer dienen de linten meestal als buurtontsluiting. De uiteinden van de linten zijn vaak zwaar belast. Parkeren vindt hoofdzakelijk plaats op eigen terrein of als langsparkeren. Vanwege de uitgestrektheid van de linten is de bereikbaarheid per openbaar vervoer niet optimaal te regelen. De bereikbaarheid per auto is tamelijk goed. De linten vormen de drager van de langzaam verkeerstructuur. De linten vormen voor fietsers te lange routes, die het fietsverkeer belemmeren. Meer oost-west verbindingen zijn gewenst. De linten zijn over het algemeen aantrekkelijke en sociaal veilige routes.

- Functies

Van oorsprong kent het profiel een sterke menging van functies. Nu ligt het zwaartepunt meer op wonen, maar nog steeds is de uitwisselbaarheid van functies en flexibiliteit van bebouwing van belang. Een

sterke variatie in eigendom en individualiteit van kavels en panden is duidelijk herkenbaar. Er is wat verspreide bedrijvigheid en op diverse plekken zijn kleine concentraties van voorzieningen. Vestiging van

ambachtelijke niet-hinderlijke bedrijvigheid blijft mogelijk. Deze vorm van bedrijvigheid (bedrijven < 250 m²) zorgt voor een substantiële bijdrage aan de werkgelegenheid in Zaanstad. Daarnaast worden praktijkruimten aan huis gestimuleerd. In totaal wordt uitgegaan van rond de 10 arbeidsplaatsen per hectare. Het voorzieningenniveau is beperkt, maar voldoet aan de eerste basisbehoeften. Het aantal agrarische bedrijven neemt nog steeds af. Het behoud van deze voor het landschap belangrijke bouwmassa's moet worden gestimuleerd. Dit kan worden bereikt door binnen de karakteristieke bouwvolumes woningbouw, eventueel aangevuld met bedrijvigheid, toe te staan. Nieuwe vormen van bedrijvigheid kunnen worden gestimuleerd door:

Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduidingen.

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.

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. Daarnaast heeft gemeente Zaanstad op 6 maart 2017 het samenwerkingsconvenant Metropoolregio Amsterdam ondertekend, waarin op metropoolniveau eveneens ambities zijn opgesteld op het gebied van verbetering leefkwaliteit, versnelling van de transitie naar een schone economie en een klimaatbestendige metropool. Verder hebben zowel de tweede- als eerste kamer onlangs ingestemd met de het wetsvoorstel voortgang energietransitie (Wet vet), waarmee onder meer de gasaansluitplicht voor nieuwbouw wordt geschrapt (m.i.v. 1 juli 2018).

Zaanstad zet met succes in op het realiseren van deze duurzaamheidsambities. Ook bij het onderhavige plan voor de bouw van de nieuwe woning worden de ambities gerealiseerd: de woning wordt gasloos gebouwd en er zijn diverse maatregelen getroffen om tot energiebesparing te komen, waaronder zonnepanelen.

H. 5 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

5.1 Relatie met toekomstige bestemming gebied

Een overweging ten aanzien van de relatie met toekomstig bestemmingsplan is niet aan de orde, omdat er geen nieuwe planvorming speelt.

5.2 Functie gerelateerd aan omgeving

De realisatie van het bedrijfspand met de woning past in de omgeving. De bebouwing is ondergeschikt aan de woning aan de voorzijde van de kavel. Dit zit in een combinatie van massa, positie, typologie en uitstraling. Typerend in dit gebied zijn agrarische schuren op het achtererf die een duidelijke relatie hebben met de woning, maar in hun uitstraling ondergeschikt zijn. Hierop wordt ingehaakt. Het bedrijfspand met woning heeft een lagere nokhoogte, flauwere dakhelling en duidelijke schuurvorm. Stedenbouwkundig is dit passend. De functie wonen is passend in deze omgeving met al veelal

wonen. Met het behoud van een bedrijfsfunctie blijft ook de diversiteit in functies behouden.

Bezonning

Het toevoegen van de woning geeft extra schaduwwerking op het noordelijk gelegen erf. In de bezonningstudie is zichtbaar dat ten allen tijde er voldoende direct zonlicht beschikbaar is op het noordelijk gelegen erf. Het erf blijft leefbaar. De gehele zomer is er zon in de tuin. De nadelige gevolgen zijn gering en niet zodanig dat van medewerking aan het bouwplan moet worden afgezien.

5.3 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving

Aan het lint is nog plek voor een woning om het lint hier af te maken. De woning aan de voorzijde van de kavel geeft het perceel een duidelijke oriëntatie aan de Middel en versterkt de identiteit van het lint. De berging van de woning aan de voorzijde van de kavel is mee ontworpen met het hoofdvolume en is in maat en positie ondergeschikt aan het hoofdvolume. De woning dient in uitstraling passend te zijn in het lint. Het is van belang dat de 'schuur' ondergeschikt is aan deze woning. Dit versterkt de stedenbouwkundige opbouw. De woning is dan ook zo ontworpen dat het past in de karakteristiek van het lint. Het bouwwerk is individueel herkenbaar, heeft met een goothoogte van 3 meter en een nok op 8,5 meter een passende maat en positioneert zich op natuurlijke manier als onderdeel van het lint

5.4 Verkeersontsluiting/-situatie

De nieuwe woning voor aan de kavel wordt ontsloten aan de Middel. De ontsluiting van het te verbouwen pand achter aan de kavel vindt plaats aan het doodlopende zijstraatje aan de zijkant van het perceel.

5.5 Parkeren

In artikel 2.5.30 lid 1 van de Bouwverordening Zaanstad 2008, op 4 augustus 2015 in werking getreden (met terugwerkende kracht tot 1 april 2012 en per 24-10-2017 gewijzigd) 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 locatie heeft als zone parkeernorm de zone niet stedelijke zone C. Het meest maatgevend moment is de werkdagavond. Het plan heeft 4 nieuwe parkeerplaatsen op eigen terrein. Het plan voldoet daarmee aan de autoparkeereis. Op tekening zijn 7 fietsparkeerplaatsen in een berging aangegeven. De fietsparkeereis is 10 fietsparkeerplaatsen. Voor de realisatie van de resterende drie fietsparkeerplaatsen is voldoende ruimte.

Conclusie

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

5.6 Welstandsnota Zaanstad

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 10 januari 2017 op grond van de gebiedsgerichte criteria, Gewogen Bijzonder, Landelijk lint, een positief advies afgegeven over het bouwplan. Daaraan voorafgaand zijn een aantal opmerkingen van de commissie verwerkt in het plan.

De eerste toets heeft plaatsgevonden op 17 mei 2016. De commissie heeft het volgende opgemerkt:

Het betreft een preadvies.

De stedenbouwkundige is aanwezig voor een toelichting. De aanvraag betreft het transformeren van een kantoor tot een dubbelwoonhuis met bedrijfsruimte.

De commissie kan zich vinden in de situering en de massa. Ze vraagt zich af of het om een verbouwing gaat of om een geheel nieuw gebouw. In het geval van een verbouwing wil ze graag

weten wat van het bestaande kantoor overblijft. Het gaat namelijk om een markant gebouw. Het dubbel woonhuis krijgt een schuurachtige typologie. Een dakkapel is daarom ongewenst. Aanhouden

Daarna is het bouwplan op 28 juni 2016 opnieuw aangehouden:

De ontwerper van het plan is aanwezig om een toelichting te geven. Het betreft het plaatsen van een kapverdieping op een bestaand gebouw van een laag, plat afgedekt. Een kap met twee afloeiingen en dakkapellen. De gevels worden geheel vernieuwd en zijn minder open en van zwart hout. De achter- en zijgevel zijn van metselwerk en worden geschilderd in een houtkleur.

De uitstraling wijzigt van kantoor naar een Zaanse schuur.

In het gesprek meldt de architect dat de dakkapellen zullen vervallen.

Naar de mening van de commissie benadert het ontwerp het schuurachtige karakter; op hoofdlijnen akkoord.

In de uitwerking vraagt de commissie aandacht voor de detaillering van de hoekoplossingen (slank detailleren). Indien uitgewerkt met aandacht voor de gemaakte opmerkingen biedt het plan zicht op een positief advies.

Op 10 januari 2017 heeft de commissie een positief welstandsadvies gegeven met de volgende motivering:

Zowel de woning als het achterliggende gebouw zijn nader uitgewerkt en liggen ter beoordeling voor. De woning aan het lint wordt uitgevoerd met een mansardekap, in baksteen en een gemetselde plint en een zwart keramische pan en is passend in deze omgeving.

Het achterliggende gebouw met een schuurachtig karakter is uitgewerkt conform het preadvies.

Op 19 februari 2019 heeft de commissie ingestemd met de op het plan aangebrachte wijzigingen:

Het betreft wijzigingen op een (nog niet verleende) vergunning.

De voordeur wordt verplaatst naar de voorgevel, het raam in de zijgevel wordt verkleind en de kleurstelling van de schuur blijft als bestaand (was in het vorige plan zwart geschilderd).

Naar de mening van de commissie voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand.

H. 6 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 waterkering of dijk, er hoeven geen sloten worden gedempt of verlegd en de toename van verhardoppervlakte is minder dan waarbij het hoogheemraadschap compensatie vereist. De bouwplannen beïnvloeden de waterhuishouding dus niet.

Riolering

Beide panden kunnen aangesloten worden op het gemeentelijk riool in het Middel. In het Middel ligt

een gescheiden rioolstelsels, dus de lozing moet bestaan uit een vuilwaterriool en regenwaterriool. Te zijner tijd moet de nieuwe aansluiting aangevraagd worden.

H. 7 Milieuaspecten

7.1 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 2020
- 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.

De Zaanse energieagenda wordt verder uitgewerkt in het Integraal Klimaatprogramma Zaanstad 2010-2020.

7.2 Bedrijven en milieuzonering

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'. Op deze handreiking is de Lijst van Bedrijfstypen uit het bestemmingsplan Westzaan Noord gebaseerd.

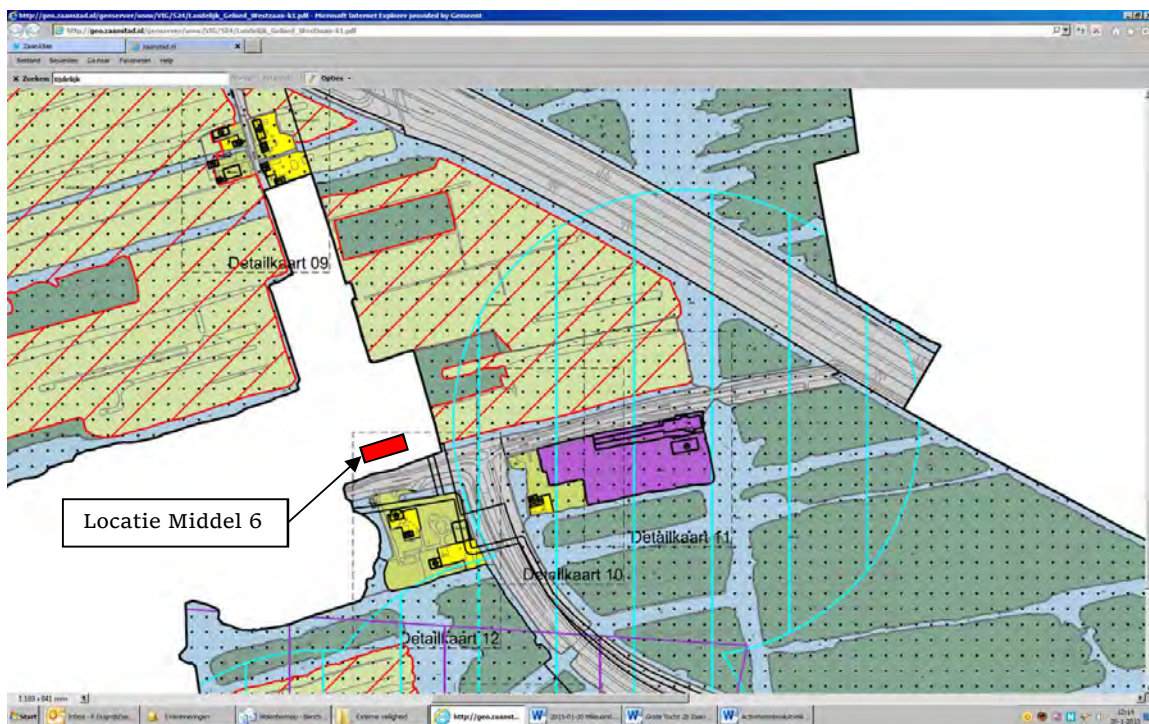
In het bestemmingsplan Westzaan Noord is de projectlocatie als een gebied met 'Maatschappelijke doeleinden' aangewezen. Op deze locatie zijn volgens het bestemmingsplan de gronden bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Op deze locatie zijn volgens het bestemmingsplan geen woningen toegestaan.

Aan het Middel 2 bevindt zich een gasontvangstation (GOS). Het betreft een gasontvangstation met een capaciteit van 20.000 m³/hr. Het gasontvangstation valt onder de SBI code 35.D4, Gasdistributiebedrijf – gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat B en C, met een milieucategorie 2 voor het aspect geluid. De bijbehorende richtafstand bedraagt 30 meter. De werkelijke afstand ten opzichte van de kadastrale grens van de locatie aan de Middel 6 bedraagt ca. 31 meter en tot de dichtstbijzijnde geplande woning 42 meter, waardoor aan de richtafstand van 30 meter wordt voldaan.



De projectlocatie bevindt zich verder niet binnen milieucontouren van bedrijven in de omgeving.

De molenbiotoop voor molen De Schoolmeester is opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk gebied Westzaan. Uit de onderstaande tekening blijkt, dat de locatie aan het Middel 6 net buiten de contour van molenbiotoop ligt (lichtblauwe cirkel). Er hoeft dus geen rekening te worden gehouden met de molenbiotoop voor de locatie aan het Middel 6.



Conclusie.

De ruimtelijke inpassing vormt geen belemmering voor het verbouwen van een bestaand kantoorpand tot een woning met bedrijfsruimte en het bouwen van een woonhuis.

7.3 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.

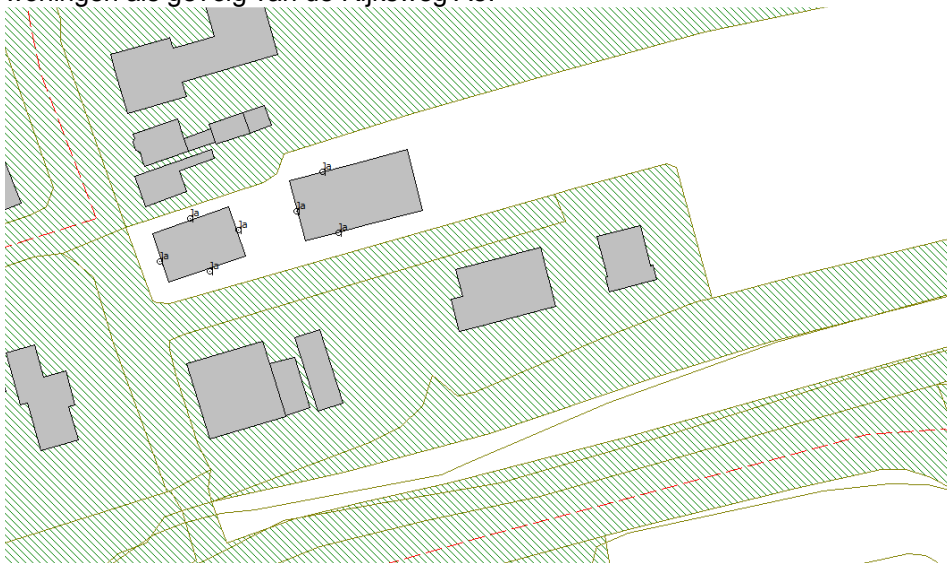
In de ruimtelijke milieuvisie van de gemeente Zaanstad is daarom tot doel gesteld om het aantal milieubelaste woningen met de helft te verminderen. Voor het aspect geluid, dat een groot deel uitmaakt van de milieubelaste woningen, zijn daarom de regels aangescherpt en opgenomen in het beleid voor de 'Hogere geluidgrenswaarden'.

Voor het project dient een procedure in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, volgens artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 te worden gevoerd. In verband hiermee dient het bouwplan te worden getoetst aan de Wet geluidhinder voor de aspecten wegverkeer-, industrie- en railverkeerslawaai.

Wegverkeerslawaai.

- Rijksweg A8.

De locatie ligt binnen de geluidzone van de Rijksweg A8. Dit betreft ter hoogte van de locatie een buitenstedelijke 6 baansweg, waardoor deze weg een geluidzone heeft van 600 meter aan weerszijden van de weg. In verband hiermee dienen de woningen op deze locatie getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. De gemeente Zaanstad heeft de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai berekend door middel van de Standaard Rekenmethode 2 met behulp van het programma Geomilieu, versie 4.30. Als input voor het wegverkeerslawaai is het Zaanse verkeersmodel Proza, versie 4.3 gebruikt. In de onderstaande figuur 1 zijn de waarneempunten en in de onderstaande tabel zijn de berekeningsresultaten weergegeven op de gevels van de geplande woningen als gevolg van de Rijksweg A8.



Figuur 1. Waarneempunten woningen wegverkeerslawaai.

Tabel. Berekende geluidbelasting wegverkeerslawaai a.g.v. de Rijksweg A8 op de waarneempunten van de woningen.

Wegverkeerslawaabelasting A8 inclusief 2 dB aftrek c.f. Art 110g Wgh					
beoordelingspunt	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
Middel 6, voorgevel	1,5	40	37	34	42
Middel 6, voorgevel	4,5	45	42	38	47
Middel 6, voorgevel	7,5	47	44	40	48
Middel 6, zijgevel noord	1,5	50	48	44	52
Middel 6, zijgevel noord	4,5	51	48	44	53
Middel 6, zijgevel noord	7,5	51	48	45	53
Middel 6, zijgevel zuid	1,5	42	39	36	44
Middel 6, zijgevel zuid	4,5	43	40	37	45
Middel 6, zijgevel zuid	7,5	43	40	37	45
Middel 8, achtergevel	1,5	46	43	39	47
Middel 8, achtergevel	4,5	48	45	42	50
Middel 8, achtergevel	7,5	50	47	43	51
Middel 8, zijgevel	1,5	45	42	38	47
Middel 8, zijgevel	4,5	49	46	42	51
Middel 8, zijgevel	7,5	51	48	44	53
Middel 8, voorgevel	1,5	41	37	34	42
Middel 8, voorgevel	4,5	42	39	36	44
Middel 8, voorgevel	7,5	42	39	36	44
Middel 8, zijgevel	1,5	41	38	34	43
Middel 8, zijgevel	4,5	45	42	38	46
Middel 8, zijgevel	7,5	44	41	37	46

 Voldoet aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting, maar overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Uit de berekening blijkt dat:

- de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai als gevolg van Rijksweg A8 varieert van 42 tot 53 dB;
- niet wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai;
- de ten hoogste toelaatbare grenswaarde van 53 dB voor een buitenstedelijke weg niet wordt overschreden;
- voor de 2 woningen een hogere waarde van 53 dB moet worden vastgesteld als ook aan de Beleidsregel hogere waarden Zaanstad wordt voldaan. Voorwaarde van deze beleidsregel bij het verlenen van een hogere waarde is dat de woning ook een geluidluwe gevel heeft. Aan deze voorwaarde wordt voor Rijksweg A8 voldaan.

- Provincialeweg N515 en de Guisweg.

De locatie ligt binnen de geluidzone van de Provincialeweg N515. Dit betreft ter hoogte van de locatie een binnenstedelijke 2 baansweg, waardoor deze weg een geluidzone heeft van 200 meter aan weerszijden van de weg. In verband hiermee dienen de woningen op deze locatie getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. De gemeente Zaanstad heeft de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai berekend door middel van de Standaard Rekenmethode 2 met behulp van het programma Geomilieu, versie 4.30. Als input voor het wegverkeerslawaai is het Zaanse verkeersmodel Proza, versie 4.3 gebruikt. In figuur 1 zijn de waarneempunten en in de onderstaande tabel zijn de berekeningsresultaten weergegeven op de gevels van de geplande woningen als gevolg van de Provincialeweg N515.

Tabel 2. Berekende geluidbelasting wegverkeerslawaai a.g.v. de Provincialeweg N515 en de Guisweg op de waarneempunten van de woningen.

Wegverkeerslawaabelasting guisweg en provincialeweg inclusief 2 dB aftrek c.f. Art 110g Wgh					
beoordelingspunt	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden

Middel 6, voorgevel	1,5	43	40	34	44
Middel 6, voorgevel	4,5	47	44	38	48
Middel 6, voorgevel	7,5	51	48	42	52
Middel 6, zijgevel noord	1,5	34	31	26	35
Middel 6, zijgevel noord	4,5	40	37	32	41
Middel 6, zijgevel noord	7,5	40	37	33	42
Middel 6, zijgevel zuid	1,5	52	49	43	52
Middel 6, zijgevel zuid	4,5	54	51	45	55
Middel 6, zijgevel zuid	7,5	56	53	47	56
Middel 8, achtergevel	1,5	49	46	40	49
Middel 8, achtergevel	4,5	51	48	42	51
Middel 8, achtergevel	7,5	52	49	43	53
Middel 8, zijgevel	1,5	44	41	35	45
Middel 8, zijgevel	4,5	47	44	38	47
Middel 8, zijgevel	7,5	41	37	33	42
Middel 8, voorgevel	1,5	49	46	40	50
Middel 8, voorgevel	4,5	51	48	42	52
Middel 8, voorgevel	7,5	53	50	44	54
Middel 8, zijgevel	1,5	49	46	40	50
Middel 8, zijgevel	4,5	52	49	43	53
Middel 8, zijgevel	7,5	55	53	46	56

 Voldoet aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting, maar overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Uit de berekening blijkt dat:

- de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai als gevolg van de Provincialeweg N515 varieert van 35 tot 56 dB;
- niet wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai;
- de ten hoogste toelaatbare grenswaarde van 63 dB voor een binnenstedelijke weg niet wordt overschreden;
- voor de 2 woningen een hogere waarde moet worden vastgesteld van 53 en 56 dB als ook aan de Beleidsregel hogere waarden Zaanstad wordt voldaan. Voorwaarde van deze beleidsregel bij het verlenen van een hogere waarde is dat de woning ook een geluidluwe gevel heeft. Aan deze voorwaarde wordt voor de Provincialeweg N515 voldaan.

Cumulatie wegverkeerslawaai

In de onderstaande tabel zijn de gecumuleerde geluidbelastingen op de gevels van de woningen weergegeven voor het wegverkeerslawaai als gevolg van de Rijksweg A8 en de Provincialeweg N515 / Guisweg.

Tabel. Gecumuleerde geluidbelasting als gevolg van de Rijksweg A8 en de Provincialeweg N515 ter hoogte van de Middel 6. Zonder aftrek art 110g Wgh.

gecumuleerde wegverkeerslawaabelasting zonder aftrek c.f. art 110g Wgh					
beoordelingspunt	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
Middel 6, voorgevel	1,5	47	44	39	48
Middel 6, voorgevel	4,5	51	48	43	52
Middel 6, voorgevel	7,5	54	51	46	55
Middel 6, zijgevel noord	1,5	53	50	46	54
Middel 6, zijgevel noord	4,5	54	51	47	55
Middel 6, zijgevel noord	7,5	54	51	47	56
Middel 6, zijgevel zuid	1,5	54	51	45	55

Middel 6, zijgevel zuid	4,5	57	54	48	57
Middel 6, zijgevel zuid	7,5	58	55	49	59
Middel 8, achtergevel	1,5	52	50	44	54
Middel 8, achtergevel	4,5	55	52	47	56
Middel 8, achtergevel	7,5	56	53	48	57
Middel 8, zijgevel	1,5	52	49	44	53
Middel 8, zijgevel	4,5	55	52	47	56
Middel 8, zijgevel	7,5	55	52	48	56
Middel 8, voorgevel	1,5	54	52	45	55
Middel 8, voorgevel	4,5	56	53	47	57
Middel 8, voorgevel	7,5	57	54	48	58
Middel 8, zijgevel	1,5	52	49	43	53
Middel 8, zijgevel	4,5	55	52	46	56
Middel 8, zijgevel	7,5	58	55	49	59

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

Wanneer het onderzoek plaatsvindt op grond van de Wet geluidhinder en de bronsoort het wegverkeer betreft, moet bovendien worden bedacht dat in de bijdrage van de wegverkeersbron aan het cumulatieve niveau geen rekening is gehouden met de aftrek op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder. In het geval van een onderzoek aan een wegverkeersbron op grond van de Wet geluidhinder ligt vergelijking met de normering voor wegverkeer in de Wet geluidhinder, die betrekking heeft op de geluidbelasting waarop wel de aftrek is toegepast, daarom minder voor de hand.

De maximaal toegestane hogere waarde als gevolg van het maatgevende wegverkeerslawaai voor nieuwe woningen bedraagt ongecorrigeerd 65 dB voor wegen met een toegestane snelheid van 70 km/uur en hoger. Er is in dit geval nog sprake van een aanvaardbare geluidbelasting, indien de cumulatieve geluidbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaai niet hoger is dan 65 dB. Bij een cumulatieve geluidbelasting van ten hoogste 59 dB is er sprake van een aanvaardbare geluidbelasting en een goed woon- en leefklimaat.

Industrielawaai.

De locatie ligt niet binnen de geluidzones van de gezoneerde industrieterreinen.

Railverkeerslawaai.

De locatie ligt niet binnen de geluidzones van de spoorlijn Zaandam – Uitgeest.

Bouwbesluit.

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

Conclusie geluidonderzoek.

- Wegverkeerslawaai

De locatie ligt binnen de geluidzones van Rijksweg A8 en de Provincialeweg N515. Uit het geluidonderzoek blijkt, dat de geluidbelasting als gevolg van de Rijksweg A8 ten hoogste 53 dB en als gevolg van de Provincialeweg N515 ten hoogste 56 dB bedraagt. Voor deze woningen wordt voor beide wegen niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In verband hiermee zal voor de woningen een hogere waarde moeten worden vastgesteld van 53 dB als gevolg van de Rijksweg A8 en 54 tot 56 dB als gevolg van de Provincialeweg N515 als ook aan de Beleidsregel hogere waarden Zaanstad wordt voldaan. Voorwaarde van deze beleidsregel bij het verlenen van een hogere waarde is dat de woning ook een geluidluwe gevel heeft. Aan deze voorwaarde wordt per wegbron voldaan.

- **Industrielawaai.**

De locatie ligt niet binnen de geluidzones van de gezoneerde industrieterreinen.

- **Railverkeerslawaai.**

De locatie ligt niet binnen de geluidzone van de spoorlijn Zaandam – Uitgeest.

- **Gecumuleerde geluidbelasting**

De berekende cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de woningen bedraagt maximaal 58 dB, waardoor er nog sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting en een voldoende woon- en leefklimaat.

- **Bouwbesluit.**

De vereiste geluidwering dient voor de geluidgevoelige ruimten afzonderlijk te worden berekend om te kunnen voldoen aan het vereiste binnenniveau van 33 dB. Het bouwplan voldoet daar aan.

7.4 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 en op de algemene website van de overheid:

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

Het beleid is niet van toepassing op veehouderijen omdat hiervoor landelijke regels gelden.

In deze paragraaf gaan we in op de volgende aspecten:

1. Wat wordt er mogelijk gemaakt? Anders gezegd: zijn er geurgevoelige objecten voorzien? Zijn deze geurgevoelige objecten standaard, minder of minst geurgevoelige objecten?
2. Zijn er bedrijven die geur veroorzaken ter plaatse van de ontwikkeling of het plangebied?
3. Is deze geurbelasting aanvaardbaar? Anders gezegd: welke streefkwiteit 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?

Het betreft hier de realisatie van twee woningen. De woningen worden beschouwd als standaard geurgevoelige objecten. Voor woningen streeft de gemeente naar een streefkwiteit voor de geurbelasting. 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?

Aan de hand van de richtafstanden voor geur uit de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering, milieuvoorschriften¹, geuronderzoek en evt. geurklachten is bepaald welke bedrijven geurhinder

¹ Milieuvoorschriften:

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

kunnen veroorzaken ter plaatse van deze ontwikkeling.
De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in onderstaande tabel en worden hierna toegelicht.

Tabel: onderzochte bedrijven.

Bedrijf	SBI code (2008)	Locatie	Afstand tot locatie	Richtafstand geur (gemengd gebied)	Klachten bekend	Geurrapport aanwezig	Relevantie voor de ontwikkeling
Forbo Flooring BV	n.v.t.	Industrieweg 12	2,7 km	Niet bekend	Ja	Ja	Ja

Voor het bedrijfsproces van Forbo is geen richtafstand voor geur opgenomen in de VNG-Handreiking.

3. Streefkwiteit voor geurbelasting voor deze ontwikkeling

Voor de woningen streeft de gemeente naar een streefkwiteit voor geurbelasting. De streefkwiteit wordt uitgedrukt in een hedonische waarde voor de geurbelasting. Met het begrip hedonische waarde wordt de onaangenaamheid van de geur gerelateerd aan de geurconcentratie. De hedonische waarde $H=-1$ staat voor een licht onaangename geur en de hedonische waarde $H=-2$ staat voor een onaangename geur.

Omdat de concentratie waarin een geur als onaangenaam wordt ervaren per type geur verschilt, wordt per bedrijf, aan de hand van de overheersende geuruitstoot, bepaald welke geurconcentratie bij welke hedonische waarde behoort. De geurconcentratie wordt in odourunits per m^3 uitgedrukt (OU_E/m^3).

Uitgangspunt is dat bij Forbo de continue bronnen maatgevend zijn. Voor woningen is de streefkwiteit een concentratie horend bij $H=-1$, bij continue bronnen (98-percentiel) en $4 \times H=-1$ bij een bedrijf. De hedonische waarden kunnen worden weergegeven in geurcontouren.

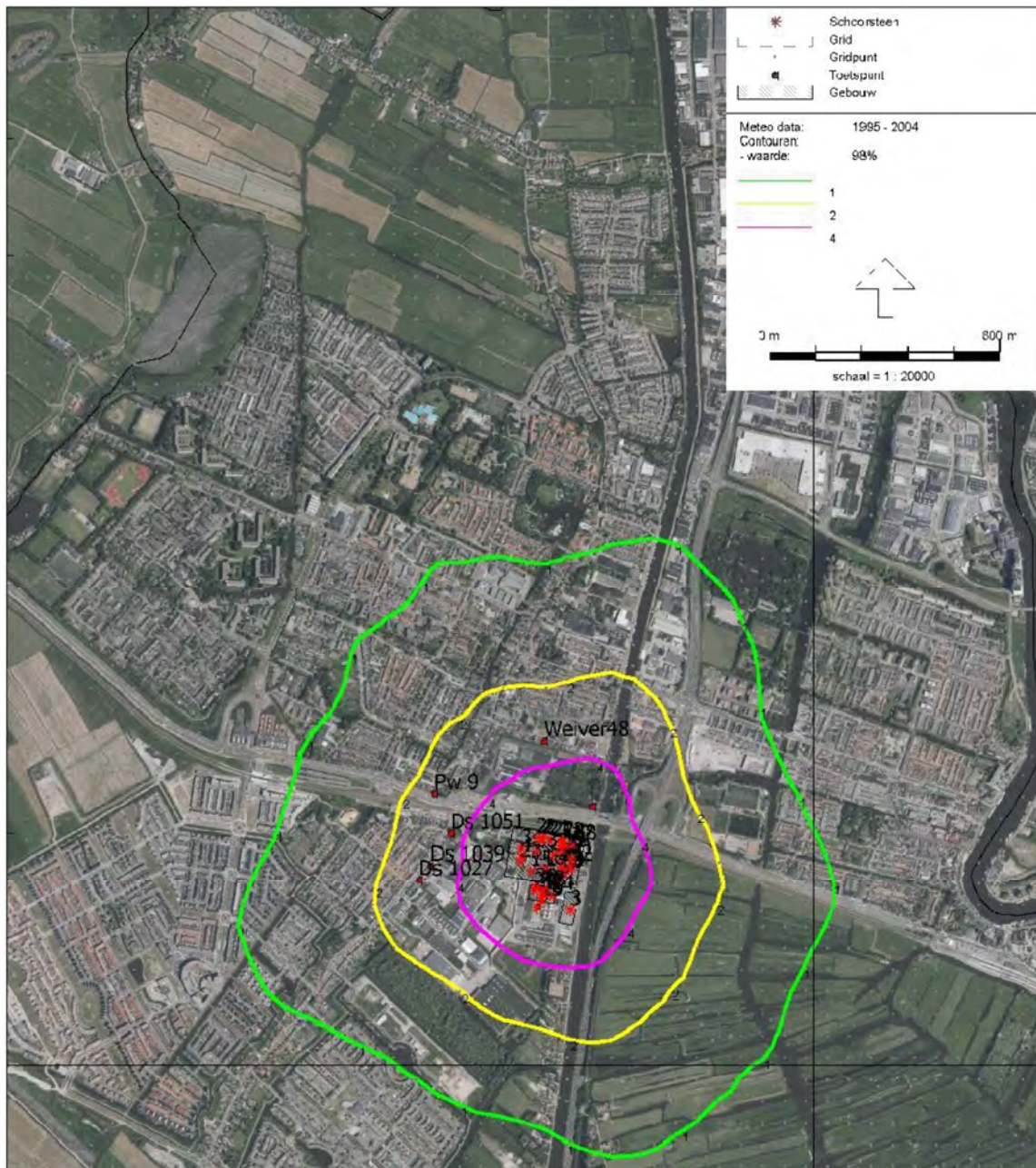
4. Beschrijving en beoordeling van de geursituatie op de ontwikkellocatie

Ten behoeve van een aanvraag voor een nieuwe Omgevingsvergunning Milieu is in opdracht van Forbo Flooring B.V. door het bureau Olfasense het geuronderzoek 'Actualisatie geurrapport Forbo Flooring te Krommenie', d.d. april 2017, kenmerk FORB16B3, uitgevoerd. De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD NZKG) heeft het rapport vrijgegeven voor de toetsing van woningbouwlocaties. Uit het geurrapport blijkt, dat het bedrijf relevante geurhinder veroorzaakt.

Geurconcentraties bij hedonische waarden

Onderdeel van het geuronderzoek van Forbo 'Geuronderzoek bij Forbo Linoleum bv te Assendelft' was het vaststellen van de gemiddelde hedonische waarden $H=-1$ en $H=-2$. In het onderzoek is er geen hedonische waarde voor het totale bedrijf, maar is deze per bron afzonderlijk vastgesteld. Op basis hiervan zijn in de onderstaande figuur 1 de geurcontouren van de hedonische waarde behorend bij $H=-1$ voor de standaard (type 1), minder (type 2) en minst (type 3) geurgevoelige objecten weergegeven.

Figuur 1. Geurcontouren als 98-percentielwaarde voor de vergunde situatie. Toets volgens Zaans geurbeleid: (van buiten naar binnen) 1, 2, en $4 OU_E(H)/m^3$ als 98P.



Becoördeling van de geurbelasting

Uit de geurcontour behorende bij het geuronderzoek “Actualisatie geurrapport Forbo Flooring te Krommenie FORB16B4, oktober 2017 Olfasense B.V.” blijkt dat de geurbelasting vanwege Forbo ter plaatse van de ontwikkellocatie lager is dan de concentratie behorend bij de hedonische waarde H=-1 (groene contour). Daarmee wordt voldaan aan de streefkwiteit voor geur volgens het Zaanse geurbeleid.

Conclusie

Omdat ter plaatse van de ontwikkellocatie voldaan wordt aan de streefkwiteit voor geur is er voor wat geur betreft sprake van een goed woon- en leefklimaat.

7.5 Luchtkwaliteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer (Wet Luchtkwaliteit) zijn de normen voor

luchtkwaliteit opgenomen. In artikel 5.16 en 5.16a Wet milieubeheer staat hoe het onderwerp luchtkwaliteit bij planvorming in acht genomen dient te worden. Op basis hiervan kunnen projecten worden uitgevoerd indien:

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

Het project betreft de bouw van 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.

Conclusie.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het verbouwen van een bestaand kantoorpand tot een woning met bedrijfsruimte en het bouwen van een woonhuis.

7.6 Externe veiligheid

Het rijksbeleid voor externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, het gebruik, de opslag en transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van de luchthaven Schiphol. De risico's van de productie, het gebruik, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen legt beperkingen op aan de directe omgeving.

De externe veiligheidsaspecten voor de opslag of de handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven is geregeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling Externe veiligheid inrichtingen (Revi). De externe veiligheidsaspecten voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor zijn geregeld in het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen en het besluit externe veiligheid transport (Bevt). De externe veiligheidsaspecten voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). De externe veiligheidsaspecten voor het gebruik van Schiphol is geregeld in de Schipholwet met het daarop gebaseerde Luchthavenverkeerbesluit (LVB) en Luchthavenindelingbesluit (LIB). De externe veiligheidsaspecten voor de windturbines is geregeld in het artikel 15a van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit).

- Risicodragende activiteiten bij bedrijven

De locatie ligt niet binnen de invloedsgebied van een risicovolle bedrijf.

- Transport gevaarlijke stoffen over de weg

De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied en het effectgebied van de Rijksweg A8. Dit is een weg, waarop het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het effectgebied bedraagt 355 meter, maar de locatie ligt namelijk op circa 390 meter afstand van de Rijksweg A8.

- Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een spoortraject, waarop het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

- Transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen

De locatie ligt binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie. In het kader van de aanvraag is door de afdeling Vakspecialisten van de sector Kennis & Expertise een onderzoek uitgevoerd naar de risico's als gevolg van de functiewijziging in relatie tot de hogedruk aardgastransportleiding. In het onderzoek is het plaatsgebonden en het groepsrisico bepaald voor de huidige en de toekomstige bestemming.

Uit de risicoanalyse blijkt het volgende:

Plaatsgebonden risico.

De locatie Middel 6 in Westzaan bevindt zich buiten de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} /jaar. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de woningbouw op deze locatie. De zakelijk rechtstrook van 4 meter aan weerszijden van de aardgastransportleiding vormt ook geen belemmering.

Groepsrisico.

Er vindt geen aantoonbare toename van het groepsrisico plaats. Daarnaast ligt het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde. Voor de functiewijziging is in verband hiermee een verantwoording voor het groepsrisico niet vereist.

- **Gasontvangstation (GOS) W-174**

Op ruim 30 meter afstand van de locatie aan het Middel 6 bevindt zich een gasontvangstation (W-015) van de Gasunie. Het gasontvangstation W-015 valt onder de werking van het Activiteitenbesluit. Volgens de opgaven van de Gasunie d.d. 1 mei 2007 heeft de meet- en regelinstallatie een doorvoercapaciteit van 20.000 m³/hr aardgas. Op basis van het artikel 3.12 van het Activiteitenbesluit geldt voor het gasontvangstation W-015, 4 meter veiligheidsafstand voor de beperkt kwetsbare bestemmingen en 15 meter voor de kwetsbare bestemmingen, gemeten vanaf de gevel van het gebouw. De locatie bevindt zich buiten de aan te houden veiligheidsafstand van 15 meter.

- **Transport gevaarlijke stoffen over het water**

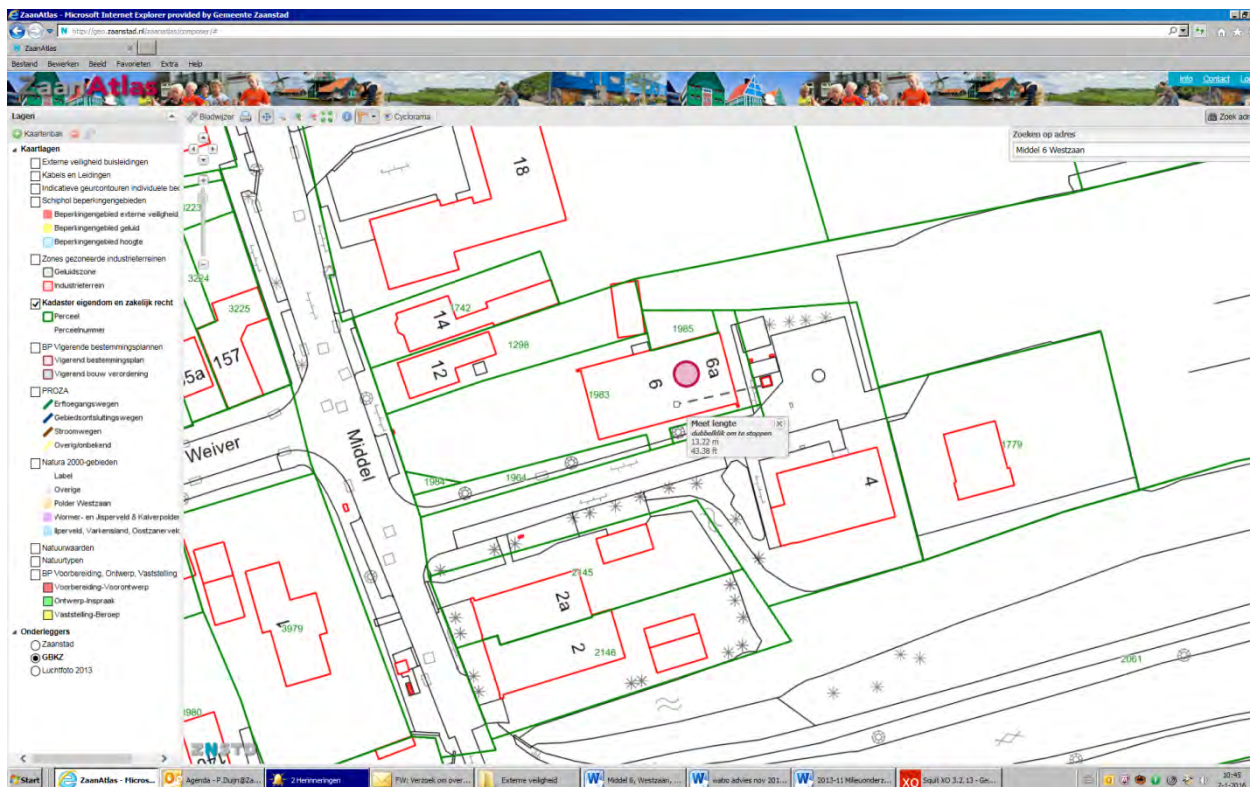
De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water.

Conclusie.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het verbouwen van een bestaand tot een woning met bedrijfsruimte en het bouwen van een woonhuis kantoorpand.

Telecom antennes

De dichtstbijzijnde woning op de locatie aan het Middel 6 is gepland op ongeveer 13 meter afstand van de voet van een antennemast. In deze mast bevinden zich GSM, LTE en UMTS antennes op een hoogte, variërend van 22,4 tot 38,2 meter. Er worden geen woningen binnen 3 meter in het horizontale vlak en in de overige richtingen binnen 0,5 meter van een telecom antenne gerealiseerd. Het project is niet in strijd met de hiervoor geldende regels. Voor Middel 6 wordt ten opzichte van deze antennes ruimschoots voldaan aan deze afstanden.



Figuur. Afstand antennemast t.o.v. de dichtstbijzijnde geplande woning aan de Middel 6

Conclusie.

Blootstelling aan elektromagnetische straling van telecom antennes vormt geen belemmering voor het verbouwen van een bestaand kantoorpand tot een woning met bedrijfsruimte en het bouwen van een woonhuis

7.7 Ruimtelijke beperkingen als gevolg van luchthaven Schiphol

Als gevolg van opstijgende en landende vliegtuigen heeft het Rijk ruimtelijke beperkingen opgelegd aan omliggende gemeenten waaronder Zaanstad. De ruimtelijke beperkingen betreffen twee landelijke gebieden en een derde gebied met een hoogtebeperking. Een van de twee gebieden betreft in het Luchthaven Indelingen besluit de kleine strook die loopt over het zuiden van Assendelft, waarin beperkingen gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen als gevolg van het gevaar van incidenten met vliegtuigen. En een veel grotere contour die loopt over de landelijke en bebouwde gebieden van Assendelft, en Westzaan en een deel van de Achtersluispolder die ruimtelijke en bouwkundige beperkingen heeft opgelegd gekregen, is om de bewoners van deze gebieden te beschermen tegen geluidsoverlast. De hoogtebeperking betreft een groot deel van het centrum en het daaronder meer zuidelijk gelegen industriegebied met een maximale hoogte van 146 meter.

De locatie aan het Middel 6 ligt in het hoogtebeperkingengebied van luchthaven Schiphol, maar vormt geen belemmering voor het bouw- of aanlegproject omdat ruimschoots aan de hoogtebeperking van 146 meter wordt voldaan.

Conclusie.

De ruimtelijke beperkingen als gevolg van luchthaven Schiphol vormen geen belemmering voor het bouwen van twee woningen op de locatie aan het Middel 6.

7.8 Bodem

In verband met de voorgenomen bouwactiviteiten op de locatie dient inzicht te worden verkregen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Daarmee dient aangetoond te worden dat op de

locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigde stoffen in gehalten boven de achtergrondwaarde aanwezig zijn in de grond of freatisch grondwater.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid ingediend:

- Verkennend bodemonderzoek, Bodembelang bv, 16 maart 2017, kenmerk: 051003120

Het oppervlak van de onderzochte locatie is 970 m².

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

Resultaten

De bovengrond (0,0 – 0,5 m -mv) (meter beneden maaiveld) is sterk verontreinigd met lood en matig verontreinigd met koper. De ondergrond (0,5 – 2,0 m -mv) is eveneens sterk verontreinigd met lood en matig verontreinigd met koper. Het grondwater is niet verontreinigd met een van de geanalyseerde stoffen.

Aan de hand van dit bodemonderzoek kan vermeld worden dat, gelet op de toekomstige bestemming “wonen met tuin” er een verplichting is tot het uitvoeren van sanerende maatregelen. In de bovengrond is een sterk verhoogd gehalte met lood aangetroffen die bij het toekomstige gebruik wonen met tuin een humaan risico oplevert.

In het kader van de Woningwet zijn er, wat de bodem betreft, belemmeringen.

Omdat op deze locatie sprake is van sterk verhoogde gehalten met lood in de bovengrond is een sanerende maatregel noodzakelijk. Ter plaatse van toekomstige tuinen zal een leeflaag moeten worden aangebracht van minimaal 1 meter. Ter plaatse van toekomstige verhardingen (woningen, parkeerplaatsen e.d.) zal de verharding dienen als isolerende laag.

De werkzaamheden vallen onder de werkingssfeer van het “Besluit Uniforme Saneringen (BUS)”. Hiervoor zal een melding gedaan moeten worden bij de Gemeente Zaanstad

Conclusie

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

7.9 Milieueffectrapportage (MER)

Een m.e.r. beoordeling is een toets van het bevoegde gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r. procedure worden doorlopen.

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.

7.11 Wet Natuurbescherming

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.

De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming. Er is geen specifiek overgangsrecht voor aanvragen omgevingsvergunning die zijn ingediend vóór inwerkingtreding van de [Wet natuurbescherming](#). Daarom geldt het recht zoals dat geldt ten tijde van het nemen van de beslissing op de aanvraag. In dit geval is dat de nieuwe Wet natuurbescherming.

Er is een Quick scan uitgevoerd door Van der Goes en Groot. Op grond van deze Quicksan is tevens

een vervolgonderzoek uitgevoerd naar vleermuizen in het kader van soortenbescherming.

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. Het plangebied ligt aan de rand van het lintdorp Westzaan en is grotendeels omgeven door de dorpse bebouwing hiervan.

Aan de noordoostzijde van het plangebied, op ongeveer 50 meter afstand, liggen de uitgestrekte graslanden van het Guisveld, onderdeel van Natura 2000gebied Polder Westzaan.



Conclusie van de Quickscan:

Gezien de uitgevoerde toetsing, de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden is uit te sluiten dat belangrijke negatieve effecten op beschermde gebieden aan de orde zijn.

Soortenbescherming

Het plangebied ligt aan de rand van de open dorpse bebouwing van Westzaan. Aan de oostkant van het plangebied ligt het open graslandgebied van Polder Westzaan.

Op de locatie Middel 6 zijn twee soorten vleermuizen vastgesteld: de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger.

Omdat geen verblijfplaatsen werden vastgesteld, wordt geen schade voorzien voor verblijvende vleermuizen op de Middel 6. De aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied worden door de werkzaamheden, die beperkt zijn tot de bebouwing en een klein stuk gazon, niet in betekenende mate beïnvloed. Na realisatie van de plannen zal vanwege de nieuw gerealiseerde bebouwing de beschutting toenemen en zal het terrein geschikt blijven voor foeragerende vleermuizen. Er werden geen belangrijke vliegroutes vastgesteld binnen het plangebied die beïnvloed zouden kunnen worden door de plannen.

Conclusie vervolgonderzoek:

In het plangebied zijn langsvliegende, baltende en foeragerende vleermuizen waargenomen. Verblijfplaatsen van vleermuizen konden niet worden vastgesteld in het plangebied.

Vanwege het ontbreken van verblijfplaatsen van vleermuizen is het niet nodig ontheffing aan te vragen in het kader van WNB.

Uit de toets van de aanvraag blijkt dat het project geen aspecten in zich heeft die een bedreiging vormen voor de flora- en fauna.

Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor het bouwproject.

H. 8 Monumenten en archeologie

Archeologie

In de nota Archeologienota Zaanstad 2009 zijn de uitgangspunten van de vernieuwde Monumentenwet 1988 verwerkt. Met deze archeologienota kan de gemeente haar taak om archeologische vindplaatsen te beschermen of op te graven, goed vervullen.

In de nota staat dat de gemeente in haar bestemmingsplannen de archeologische waarde aangeeft van gebieden die door de provincie zijn aangewezen en van de extra gebieden die zijn aangewezen in het archeologische deel van de Cultuurhistorische Waardenkaart. In het bestemmingsplan staan regels om archeologische vindplaatsen in de bodem te beschermen. Op deze manier zal worden voorkomen dat archeologische vindplaatsen tijdens grondwerkzaamheden ongezien verloren gaan.

In het geldende bestemmingsplan zijn voorwaarden met betrekking tot archeologie opgenomen. Deze gronden zijn tevens aangewezen voor het herstel, het behoud en de ontwikkeling van archeologische waarden. Daarvoor dient de aanvrager bij de aanvraag een archeologisch rapport te overleggen. Dat is echter niet noodzakelijk bij projecten met een oppervlakte kleiner dan 100 m²

Dit plan betreft een verbouwing van een bestaand pand, waarbij geen noemenswaardige verstoring van de bodem plaats vindt én de bouw van een nieuw pand met een oppervlakte van 82,50 meter. De nieuwbouw is dus kleiner dan 100 vierkante meter. Om die redenen zijn geen onderzoeksrapport en maatregelen met betrekking tot archeologie nodig.

Monument

In het onderhavige geval is geen sprake van een monument.

H. 9 Grondexploitatie

Een doel van de Wro inclusief de Grondexploitatiewet is dat gemeenten regie en sturing hebben op de ruimtelijke ontwikkelingen in de stad (ook voor gebieden zónder gemeentelijk grondbezit). De nieuwe wetgeving verplicht om de kosten die de gemeente maakt ten behoeve van die ontwikkeling te koppelen aan de ruimtelijke doelstellingen en te verhalen op diegene die de ontwikkeling tot stand brengt. Het gaat hierbij om zowel fysieke kosten (uitvoeringskosten) als ontwikkelingskosten (planvoorbereidings- en planbegeleidingskosten).

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

Ten behoeve van 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. 10 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.

10.1 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.

10.2 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 LNV/Economische zaken 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.

10.3 Hoogheemraadschap

Sinds april 2012 heeft het hoogheemraadschap de digitale toets in werking. Op de site 'www.dewatertoets.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. Zoals in Hoofdstuk 6 is aangegeven is dit in het onderhavige geval niet aan de orde.

H. 11 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden en draagvlak

Een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan of beheersverordening wordt voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Awb (Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure). Van het ontwerp-besluit wordt kennisgegeven in het Zaans Stadsblad en in de Staatscourant.

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

De inspraakverordening Zaanstad 2006 bepaalt 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.

12 Uitvoerbaarheid

Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat de (economische) uitvoerbaarheid van het project op problemen zou stuiten dan wel onmogelijk zou zijn. Omdat het project een particulier initiatief is, is de totale investering in het project geheel voor rekening van de aanvrager. Eventuele planschade komt door middel van een overeenkomst volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Derhalve zijn er geen financiële gevolgen of risico's voor de gemeente.

H. 13 Conclusie

Het project, het bouwen van een woning aan de voorzijde van de kavel en het verbouwen van een kantoorpand tot een woning met kantoorruimte aan de Middel 6 te Westzaan, is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan

Inhoud van de voorschriften

Hoofdstuk I Inleidende bepalingen 3

Artikel 1	Begripsbepalingen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
Artikel 3	Dubbeltelbepaling	10

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik 11

Artikel 4	Woondoeleinden (W)	11
Artikel 5	Uit te werken woondoeleinden (UW)	13
Artikel 6	Woonschepenligplaats (WL)	15
Artikel 7	Tuinen (T)	16
Artikel 8	Erven (E)	17
Artikel 9	Maatschappelijke Doeleinden (M)	19
Artikel 10	Bedrijfsdoeleinden (B)	21
Artikel 11	Garages en Bergplaatsen	23
Artikel 12	Groenvoorzieningen (GR)	24
Artikel 13	Verkeersdoeleinden (V)	26
Artikel 14	Verblijfsdoeleinden (VD)	27
Artikel 15	Verblijfsdoeleinden groen (VDg)	28
Artikel 16	Water	29
Artikel 17	Water met bijzondere waarden	30
Artikel 18	Archeologisch waardevol gebied	31
Artikel 19	Leidingen	33
Artikel 20	Waterkering	35

Hoofdstuk III Algemene bepalingen 36

Artikel 21	Algemene vrijstellingsbevoegdheden	36
Artikel 22	Algemene procedurevoorschriften	37
Artikel 23	Gebruik van gronden en bouwwerken	38
Artikel 24	Overgangsbepaling ten aanzien van gebruik	39
Artikel 25	Overgangsbepaling ten aanzien van bouwwerken	40
Artikel 26	Beperkingengebied Schiphol	41
Artikel 27	Strafbepaling	42
Artikel 28	Bijlagen	43
Artikel 29	Titel	44

Bijlagen:

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

Artikel 9 Maatschappelijke Doeleinden (M)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Maatschappelijke Doeleinden (M) zijn bestemd voor:
 - a. maatschappelijke voorzieningen;
 - b. ter plaatse van de op plankaart opgenomen aanduiding "Mzd" voor zakelijke dienstverlening, m.u.v. dienstverlening met een sterk verkeersaantrekkende werking c.q. baliefunctie;
 - c. bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. hoofdgebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. het bestemmingsvlak mag voor 100% worden bebouwd;
 - b. de hoogte c.q. goot- of boei-boordhoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in onderstaande tabel:

Gebouwen	maximale goot- of boei-boordhoogte	maximale hoogte
van hoofdgebouwen	zie kaart	zie kaart
van vrijstaande bijgebouwen		2,7 m
van aan- en/of uitbouwen	0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorend gebouw	4,5 m
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde		
van erf- en terreinafscheidingen		2 m
van speeltoestellen		5 m
van kunstobjecten		6 m
van vlaggenmasten		6 m
van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3 m

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

Medebestemming Archeologisch waardevol gebied

4. Voor zover de in het eerste lid bedoelde gronden mede zijn bestemd voor archeologisch waardevol gebied als bedoeld in artikel 18 van deze voorschriften, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van de voor de bestemming Archeologisch waardevol gebied, geldende bepalingen.

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik

Medebestemming Leidingen

5. Voor zover de in het eerste lid bedoelde gronden mede zijn bestemd voor leidingen als bedoeld in artikel 19 van deze voorschriften, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van de voor de bestemming Leidingen, geldende bepalingen.

Artikel 18 Archeologisch waardevol gebied

Doeleindenschrijving

1. De op de plankaart aangewezen gronden zijn, naast de andere op de plankaart voor die grond aangewezen bestemming (basisbestemming) tevens bestemd voor het herstel, het behoud en de ontwikkeling van de archeologische waarden. Voor deze gronden dient de aanvrager bij de aanvraag van een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 40, eerste lid, van de Woningwet en bij de aanvraag van een aanlegvergunning als bedoeld in het tweede lid, een archeologisch rapport te overleggen met betrekking tot het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord.
2. het overleggen van een archeologisch rapport als bedoeld in lid 1 is niet noodzakelijk bij projecten met een oppervlakte kleiner dan 100 m²;

Aanlegvergunning

3. Daar waar op de plankaart de bestemming archeologisch waardevol gebied voorkomt, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op of in de gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het ontgronden, afgraven of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
 - b. het aanleggen van bos of boomgaard;
 - c. het uitbaggeren van sloten of het graven van watergangen en waterpartijen;
 - d. het aanleggen of -brengen van drainage of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur.
4. Het in lid 3 bedoelde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:
 - a. met een oppervlakte kleiner dan 100 m²;
 - b. tot een diepte van maximaal 35 cm onder het maaiveld;
 - c. die reeds in uitvoering of vergund zijn ten tijde van inwerking-treding van het plan;
 - d. die archeologisch onderzoek betreffen;
 - e. die het gewone onderhoud of het gewone agrarische grondgebruik betreffen;
 - f. als bedoeld in artikel 15 lid 2 van de Boswet;
 - g. waarvan door middel van een archeologisch onderzoek is aangetoond, dat deze de archeologische waarde niet kunnen aantasten;
 - h. in of op een perceel dat is aangewezen als archeologisch monument.
5. De vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht, vaststaat dat geen onevenredige afbreuk aan de archeologische waarden wordt gedaan, dan wel dat afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden of de eventuele bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

Medebestemming

6. Voor zover de in het eerste lid bedoelde gronden, mede zijn bestemd voor:
- a. Woondoeleinden (W), artikel 4;
 - b. Uit te werken woondoeleinden, artikel 5;
 - c. Woonschepenligplaats (WL), artikel 6;
 - d. Tuinen (T), artikel 7;
 - e. Erven (E), artikel 8;
 - f. Maatschappelijke doeleinden (M), artikel 9;
 - g. Bedrijfsdoeleinden (B), artikel 10;
 - h. Garages en bergplaatsen, artikel 11;
 - i. Groenvoorzieningen (GR), artikel 12;
 - j. Verkeersdoeleinden (V), artikel 13;
 - k. Verblijfsdoeleinden (VD), artikel 14;
 - l. Verblijfsdoeleinden groen (VDg), artikel 15;
 - m. Water, artikel 16;
 - n. Water met bijzondere waarden, artikel 17;
 - o. Leidingen, artikel 19.

mogen de krachtens deze artikelen en de met vrijstelling van burgemeester en wethouders ingevolge artikel 21 "Algemene vrijstellingsbevoegdheid" toelaatbare bouwwerken slechts worden opgericht, indien en voorzover de belangen en bescherming van archeologie dit toestaan.

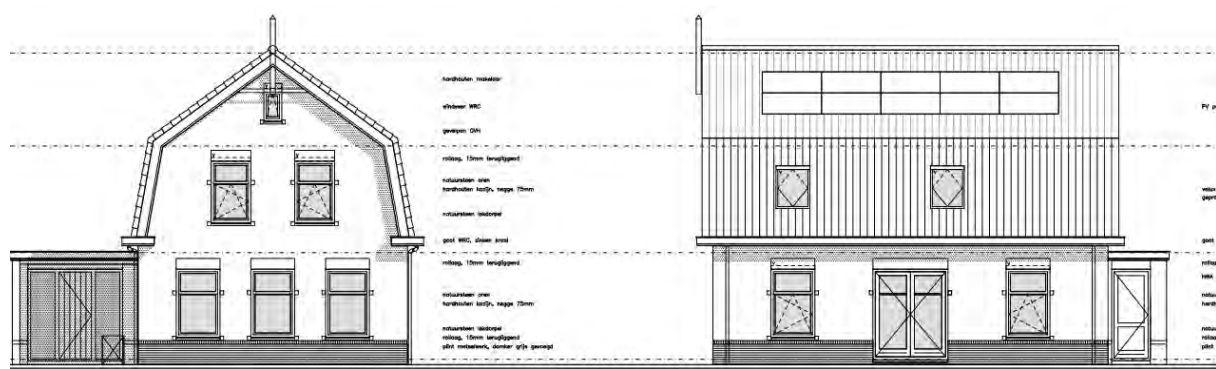
Voorschriften

7. Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg de volgende voorschriften verbinden aan een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 40, eerste lid, van de Woningwet en aan een aanlegvergunning als bedoeld in het tweede lid:
- a. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. De verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - c. De verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Weigeringsgrondslag

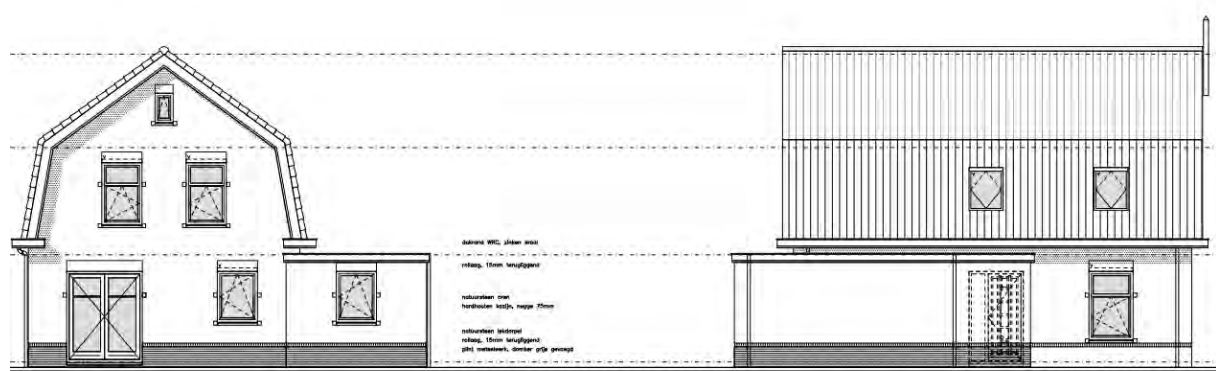
8. Voor zover burgemeester en wethouders krachtens dit bestemmingsplan bevoegd zijn vrijstelling te verlenen, wordt die vrijstelling voor de in het eerste lid bedoelde gronden, niet verleend als redelijkerwijs aannemelijk is dat door uitvoering van die werken en/of werkzaamheden de archeologische waarde onevenredig wordt of kan worden aangetast en hieraan niet door het verbinden van voorschriften als bedoeld in lid 4 voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Bijlage 2: Nieuwe situatie



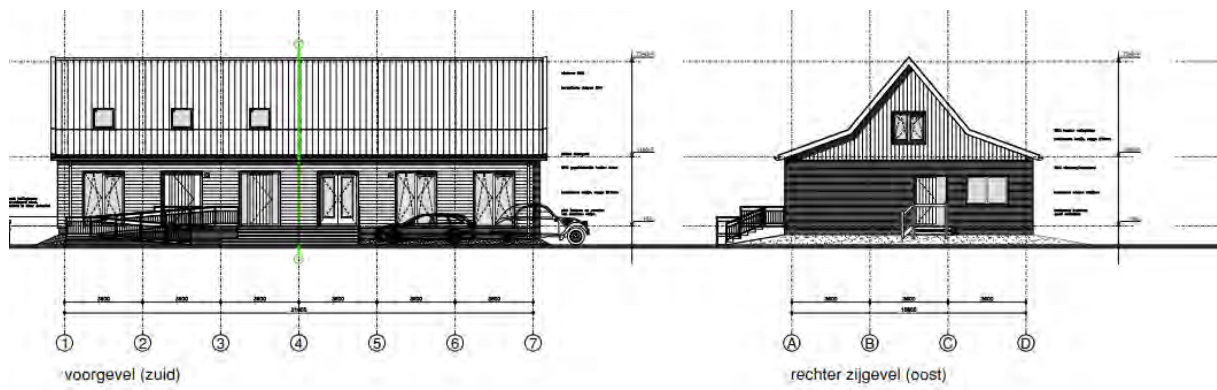
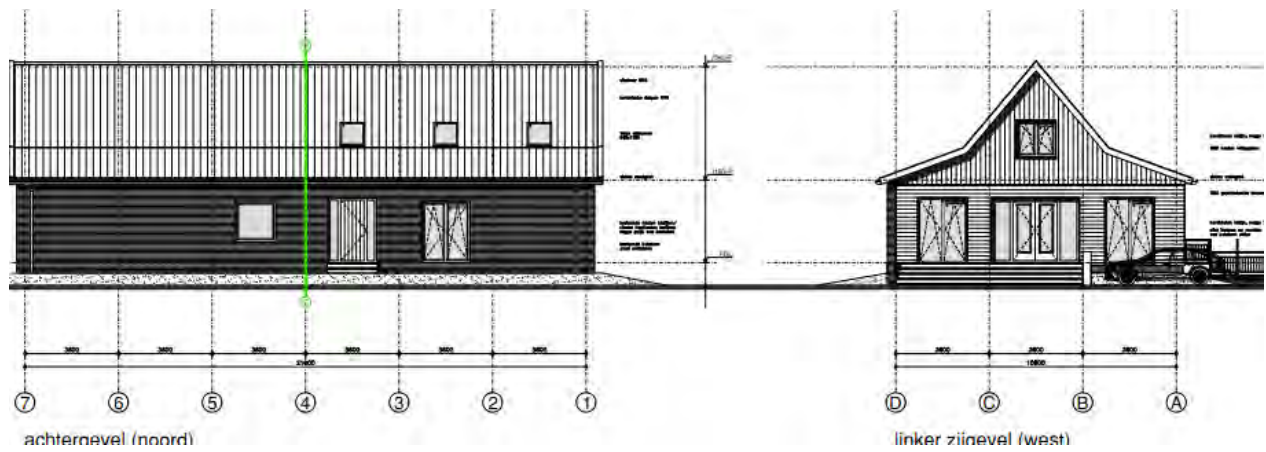
Voorgevel (west)

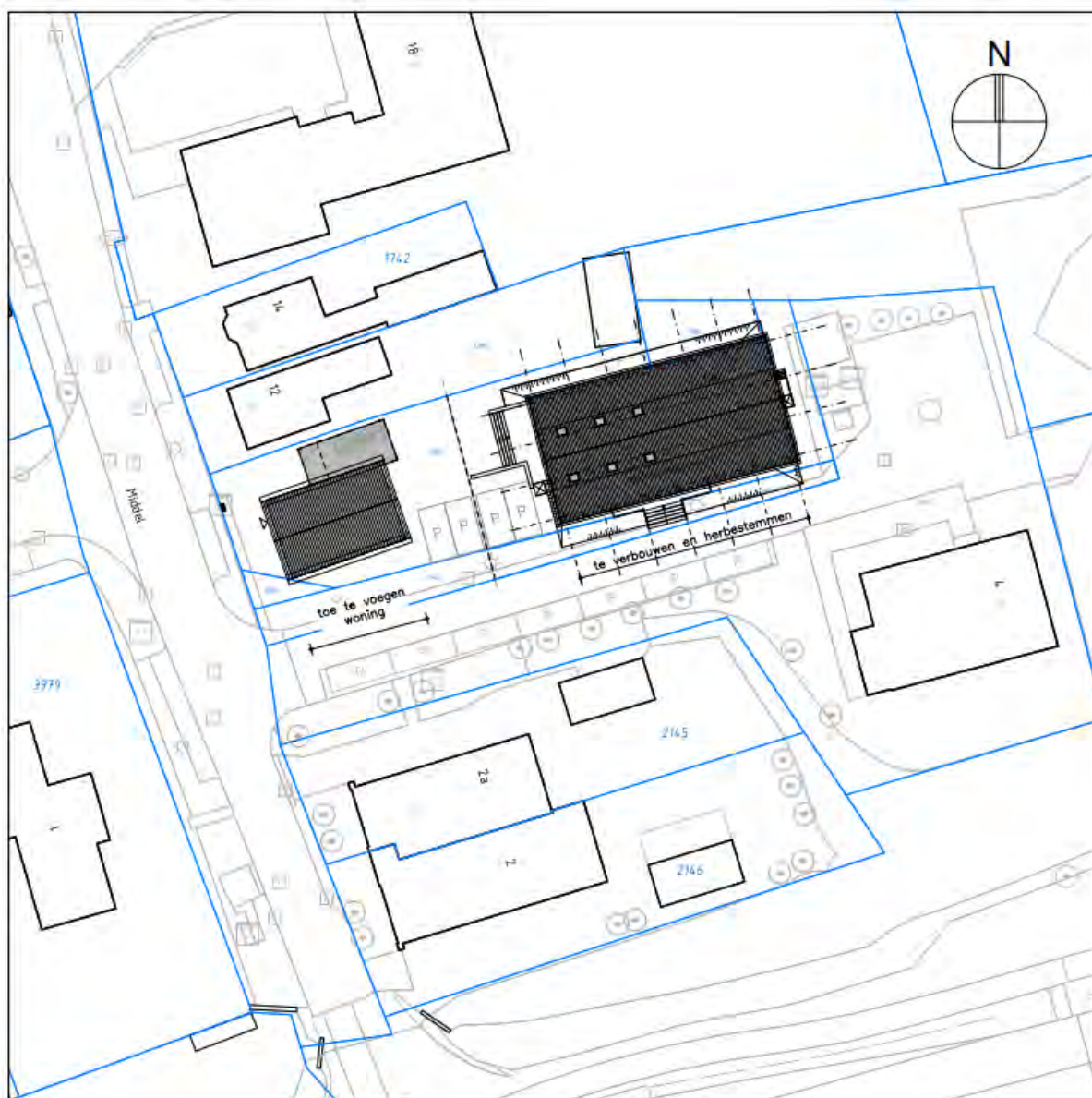
Rechter zijgevel (zuid)



Achtergevel (oost)

Linker Zijgevel (noord)





situatie schaal 1:500
 kadastrale gemeente: Westzaan
 sectie A
 perceelnummer 1983

Bijlage 3: Ontwerpbesluit Hogere Waarden

Ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder Middel 6 en Middel 8 Westzaan.

Beslissing van het college van burgemeester en wethouders van Zaanstad, tot vaststelling van hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï van de A8 en Provincialeweg N515 en Guisweg in het kader van de omgevingsvergunning onder nummer O20161429 ten behoeve van het verbouwen van een kantoorpand tot een woning met bedrijfsruimte aan Middel 6 en het bouwen van een woonhuis aan Middel 8 te Westzaan kaderstaal bekend onder sectie A Westzaan nummer 0198

Wettelijk kader

Op grond van artikel 76a (wegverkeerslawaaï) van de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) wordt bij het nemen van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken, de maximaal toelaatbare waarden voor geluidsbelasting vanwege (industrie-, wegverkeer- en railverkeerslawaaï) uit de Wgh in acht genomen.

Ten behoeve van dit project is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat voor wegverkeerslawaaï de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden (artikel 82 Wgh). Hiervoor kan een hogere waarde worden vastgesteld (artikel 83 Wgh). Het akoestisch onderzoek van de gemeente is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt hier integraal deel van uit.

Motivering

Ingevolge artikel 110a lid 5 (Wgh) kunnen er enkel hogere waarden worden vastgesteld wanneer maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend zullen zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, vervoerskundige, landschappelijk of financiële aard.

Onderhavige woning bevindt zich binnen de geluidszones van de A8 en de Provincialeweg N515 / Guisweg.

De A8 is voorzien van geluidreducerend asfalt. De provinciale is voorzien van 'gewoon' asfalt.

Ondanks dat de A8 is voorzien van geluidreducerend asfalt is de geluidsbelasting van deze weg ter plaatse van Middel 6 en Middel 8 hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Van het treffen van extra geluidreducerende maatregelen aan de N515 / Guisweg is in dit geval afgezien omdat het voorzien van de Provincialeweg / Guisweg, van geluidreducerend asfalt, ten behoeve van dit bouwplan niet kosteneffectief is. Verkeer reducerende maatregelen zijn ongewenst vanwege de nadelige gevolgen voor de bereikbaarheid en doorstroming van het verkeer.

Overdrachtsmaatregelen zoals een scherm is landschappelijk gezien ongewenst. De geluidbelasting van de A8 en Provincialeweg N515 / Guisweg is hoger dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde maar tevens lager dan de maximale grenswaarden voor wegverkeerslawaaï waardoor de gemeente hogere waarden voor geluidgevoelige bestemmingen kan vaststellen.

Beleid

Op grond van de beleidslijn 'hogere waarden Zaanstad' zijn er hogere waarden mogelijk als de woning waarvoor de hogere waarde verleend wordt een geluidsluwe zijde heeft. Aan deze voorwaarde wordt voor het wegverkeerslawaaï van de A8 en de N515 / Guisweg per weg voldaan. Voor de beoordeling of er sprake is van goede ruimtelijke ordening geldt dat het gecumuleerde lawaaï van weg, spoor en industrie de hoogste grenswaarde van de verschillende geluidssoorten plus 3 dB niet te boven mag gaan. Aan deze voorwaarde wordt voldaan omdat het gecumuleerde wegverkeerslawaaï 58 dB is. De maximaal toegestane hogere waarde als gevolg van het maatgevende wegverkeerslawaaï voor nieuwe woningen bedraagt ongecorrigeerd 65 dB voor wegen met een toegestane snelheid van 70 km/uur en hoger. Er is in dit geval nog sprake van een aanvaardbare geluidbelasting, indien de cumulatieve geluidbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaaï niet hoger is dan 65 dB. Bij een cumulatieve geluidbelasting van ten hoogste 59 dB is er sprake van een aanvaardbare geluidbelasting

en een goed woon- en leefklimaat.

Besluit

Wij besluiten op grond van artikel 110a van de Wet Geluidhinder ten behoeve van het verbouwen van een kantoorpand tot een woning met bedrijfsruimte aan middel 6 en het woonhuis aan Middel 8 te Westzaan, kaderstaal bekend onder sectie A Westzaan nummer 0198 de volgende hogere waarden vast te stellen:

- 53 dB voor wegverkeerslawaaï als gevolg van de A8,
- 56 dB voor wegverkeerslawaaï als gevolg van de Provincialeweg N515 / Guisweg.

Bezwaar

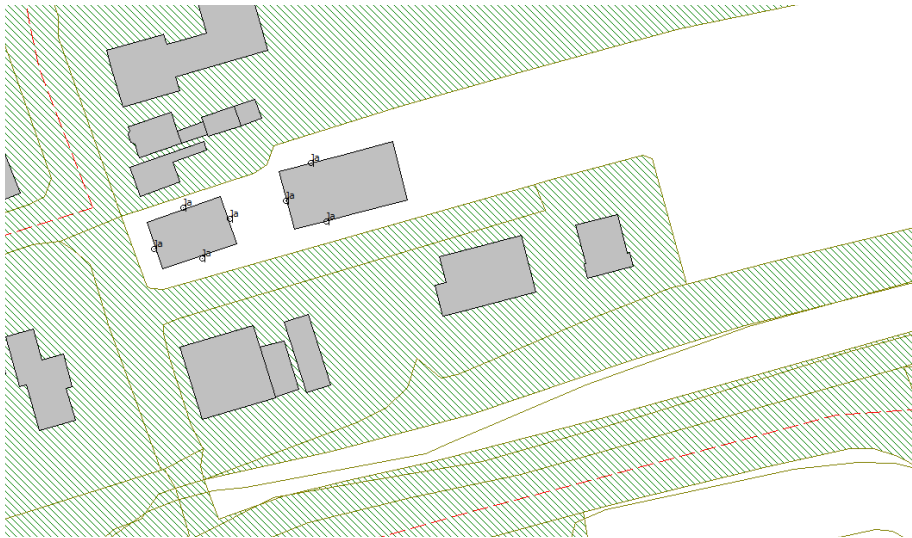
Belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit tot het vaststellen van hogere waarde kunnen hiertegen binnen 6 weken onmiddellijk liggend na de dag van verzending aan de aanvrager van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan een bezwaarschrift indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad, Postbus 2000, 1500 GA Zaandam. Het bezwaarschrift dient te zijn voorzien van de datum, uw naam, adres, handtekening en de motivering van uw bezwaren.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad,

Bijlage akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaibelasting Middel 6

- Rijksweg A8.

De locatie ligt binnen de geluidzone van de Rijksweg A8. Dit betreft ter hoogte van de locatie een buitenstedelijke 6 baansweg, waardoor deze weg een geluidzone heeft van 600 meter aan weersijden van de weg. In verband hiermee dienen de woningen op deze locatie getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. De gemeente Zaanstad heeft de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaai berekend door middel van de Standaard Rekenmethode 2 met behulp van het programma Geomilieu, versie 4.30. Als input voor het wegverkeerslawaaai is het Zaanse verkeersmodel Proza, versie 4.3 gebruikt. In de onderstaande figuur 1 zijn de waarneempunten en in de onderstaande tabel zijn de berekeningsresultaten weergegeven op de gevels van de geplande woningen als gevolg van de Rijksweg A8. In bijlage 2 zijn de invoergegevens voor deze berekening weergegeven.



Figuur 1. Waarneempunten woningen wegverkeerslawaaai.

Tabel. Berekende geluidbelasting wegverkeerslawaai a.g.v. de Rijksweg A8 op de waarneempunten van de woningen.

Wegverkeerslawaabelasting A8 inclusief 2 dB aftrek c.f. Art 110g Wgh					
beoordelingspunt	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
Middel 6, voorgevel	1,5	40	37	34	42
Middel 6, voorgevel	4,5	45	42	38	47
Middel 6, voorgevel	7,5	47	44	40	48
Middel 6, zijgevel noord	1,5	50	48	44	52
Middel 6, zijgevel noord	4,5	51	48	44	53
Middel 6, zijgevel noord	7,5	51	48	45	53
Middel 6, zijgevel zuid	1,5	42	39	36	44
Middel 6, zijgevel zuid	4,5	43	40	37	45
Middel 6, zijgevel zuid	7,5	43	40	37	45
Middel 8, achtergevel	1,5	46	43	39	47
Middel 8, achtergevel	4,5	48	45	42	50
Middel 8, achtergevel	7,5	50	47	43	51
Middel 8, zijgevel	1,5	45	42	38	47
Middel 8, zijgevel	4,5	49	46	42	51
Middel 8, zijgevel	7,5	51	48	44	53
Middel 8, voorgevel	1,5	41	37	34	42
Middel 8, voorgevel	4,5	42	39	36	44
Middel 8, voorgevel	7,5	42	39	36	44
Middel 8, zijgevel	1,5	41	38	34	43
Middel 8, zijgevel	4,5	45	42	38	46
Middel 8, zijgevel	7,5	44	41	37	46

 Voldoet aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting, maar overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Uit de berekening blijkt dat:

- de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai als gevolg van Rijksweg A8 varieert van 42 tot 53 dB;
- niet wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai;
- de ten hoogste toelaatbare grenswaarde van 53 dB voor een buitenstedelijke weg niet wordt overschreden;
- voor de woningen een hogere waarde van 53 dB moet worden vastgesteld als ook aan de Beleidsregel hogere waarden Zaanstad wordt voldaan. Voorwaarde van deze beleidsregel bij het verlenen van een hogere waarde is dat de woning ook een geluidluwe gevel heeft. Aan deze voorwaarde wordt voor Rijksweg A8 voldaan.

- Provincialeweg N515 / Guisweg.

De locatie ligt binnen de geluidzone van de Provincialeweg N515 / Guisweg. Dit betreft ter hoogte van de locatie een binnenstedelijke 2 baansweg, waardoor deze weg een geluidzone heeft van 200 meter aan weerszijden van de weg. In verband hiermee dienen de woningen op deze locatie getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. De gemeente Zaanstad heeft de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai berekend door middel van de Standaard Rekenmethode 2 met behulp van het programma Geomilieu, versie 4.30. Als input voor het wegverkeerslawaai is het Zaanse verkeersmodel Proza, versie 4.3 gebruikt. In figuur 1 zijn de waarneempunten en in de onderstaande tabel zijn de berekeningsresultaten weergegeven op de gevels van de geplande woningen als gevolg van de Provincialeweg N515. In bijlage 2 zijn de invoergegevens voor deze berekening weergegeven.

Tabel 2. Berekende geluidbelasting wegverkeerslawaai a.g.v. de Provincialeweg N515 en de Guisweg op de waarneempunten van de woningen.

Wegverkeerslawaabelasting guisweg en provincialeweg inclusief 2 dB aftrek c.f. Art 110g Wgh

beoordelingspunt	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
Middel 6, voorgevel	1,5	43	40	34	44
Middel 6, voorgevel	4,5	47	44	38	48
Middel 6, voorgevel	7,5	51	48	42	52
Middel 6, zijgevel noord	1,5	34	31	26	35
Middel 6, zijgevel noord	4,5	40	37	32	41
Middel 6, zijgevel noord	7,5	40	37	33	42
Middel 6, zijgevel zuid	1,5	52	49	43	52
Middel 6, zijgevel zuid	4,5	54	51	45	55
Middel 6, zijgevel zuid	7,5	56	53	47	56
Middel 8, achtergevel	1,5	49	46	40	49
Middel 8, achtergevel	4,5	51	48	42	51
Middel 8, achtergevel	7,5	52	49	43	53
Middel 8, zijgevel	1,5	44	41	35	45
Middel 8, zijgevel	4,5	47	44	38	47
Middel 8, zijgevel	7,5	41	37	33	42
Middel 8, voorgevel	1,5	49	46	40	50
Middel 8, voorgevel	4,5	51	48	42	52
Middel 8, voorgevel	7,5	53	50	44	54
Middel 8, zijgevel	1,5	49	46	40	50
Middel 8, zijgevel	4,5	52	49	43	53
Middel 8, zijgevel	7,5	55	53	46	56

 Voldoet aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting, maar overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Uit de berekening blijkt dat:

- de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai als gevolg van de Provincialeweg N515 varieert van 35 tot 56 dB;
- niet wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai;
- de ten hoogste toelaatbare grenswaarde van 63 dB voor een binnenstedelijke weg niet wordt overschreden;
- voor de 2 woningen een hogere waarde moet worden vastgesteld van 56 dB als ook aan de Beleidsregel hogere waarden Zaanstad wordt voldaan. Voorwaarde van deze beleidsregel bij het verlenen van een hogere waarde is dat de woning ook een geluidluwe gevel heeft. Aan deze voorwaarde wordt voor de Provincialeweg N515 voldaan.

Cumulatie wegverkeerslawaai

In de onderstaande tabel zijn de gecumuleerde geluidbelastingen op de gevels van de woningen weergegeven voor het wegverkeerslawaai als gevolg van de Rijksweg A8 en de Provincialeweg N515 / Guisweg.

Tabel. Gecumuleerde geluidbelasting als gevolg van de Rijksweg A8 en de Provincialeweg N515 ter hoogte van de Middel 6. Zonder aftrek art 110g Wgh.

gecumuleerde wegverkeerslawaai-belasting zonder aftrek c.f. art 110g Wgh					
beoordelingspunt	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
Middel 6, voorgevel	1,5	47	44	39	48

Middel 6, voorgevel	4,5	51	48	43	52
Middel 6, voorgevel	7,5	54	51	46	55
Middel 6, zijgevel noord	1,5	53	50	46	54
Middel 6, zijgevel noord	4,5	54	51	47	55
Middel 6, zijgevel noord	7,5	54	51	47	56
Middel 6, zijgevel zuid	1,5	54	51	45	55
Middel 6, zijgevel zuid	4,5	57	54	48	57
Middel 6, zijgevel zuid	7,5	58	55	49	59
Middel 8, achtergevel	1,5	52	50	44	54
Middel 8, achtergevel	4,5	55	52	47	56
Middel 8, achtergevel	7,5	56	53	48	57
Middel 8, zijgevel	1,5	52	49	44	53
Middel 8, zijgevel	4,5	55	52	47	56
Middel 8, zijgevel	7,5	55	52	48	56
Middel 8, voorgevel	1,5	54	52	45	55
Middel 8, voorgevel	4,5	56	53	47	57
Middel 8, voorgevel	7,5	57	54	48	58
Middel 8, zijgevel	1,5	52	49	43	53
Middel 8, zijgevel	4,5	55	52	46	56
Middel 8, zijgevel	7,5	58	55	49	59

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

Wanneer het onderzoek plaatsvindt op grond van de Wet geluidhinder en de bronsoort het wegverkeer betreft, moet bovendien worden bedacht dat in de bijdrage van de wegverkeersbron aan het cumulatieve niveau geen rekening is gehouden met de aftrek op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder. In het geval van een onderzoek aan een wegverkeersbron op grond van de Wet geluidhinder ligt vergelijking met de normering voor wegverkeer in de Wet geluidhinder, die betrekking heeft op de geluidbelasting waarop wel de aftrek is toegepast, daarom minder voor de hand.

De maximaal toegestane hogere waarde als gevolg van het maatgevende wegverkeerslawaai voor nieuwe woningen bedraagt on gecorrigeerd 65 dB voor wegen met een toegestane snelheid van 70 km/uur en hoger. Er is in dit geval nog sprake van een aanvaardbare geluidbelasting, indien de cumulatieve geluidbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaai niet hoger is dan 65 dB. Bij een cumulatieve geluidbelasting van ten hoogste 59 dB is er sprake van een aanvaardbare geluidbelasting en een goed woon- en leefklimaat.

Industrielawaai.

De locatie ligt niet binnen de geluidzones van de gezoneerde industrieterreinen.

Railverkeerslawaai.

De locatie ligt niet binnen de geluidzones van de spoorlijn Zaandam – Uitgeest.

Bouwbesluit.

Op grond van het Bouwbesluit 2012 moet de gevel van een gevoelige bestemming voldoende geluidwerend zijn. Het vereiste binnenniveau bedraagt volgens het Bouwbesluit 2012 voor het

wegverkeerslawaaï 33 dB. Om hieraan te kunnen voldoen dient de geluidwering van de gevels dusdanig te zijn dat wordt voldaan aan het vereiste binnenniveau voor het gecumuleerde verkeerslawaaï. De geluidwering dient te worden bepaald volgens de NEN 5077, 'Geluidwering in gebouwen'.

Conclusie geluidonderzoek.

- **Wegverkeerslawaaï**

De locatie ligt binnen de geluidzones van Rijksweg A8 en de Provincialeweg N515. Uit het geluidonderzoek blijkt, dat de geluidbelasting als gevolg van de Rijksweg A8 ten hoogste 53 dB en als gevolg van de Provincialeweg N515 / Guisweg ten hoogste 56 dB bedraagt. Voor deze woningen wordt voor beide wegen niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In verband hiermee zal voor de 2 woningen een hogere waarde moeten worden vastgesteld van 53 dB als gevolg van de Rijksweg A8 en 56 dB als gevolg van de Provincialeweg N515 / Guisweg als ook aan de Beleidsregel hogere waarden Zaanstad wordt voldaan. Voorwaarde van deze beleidsregel bij het verlenen van een hogere waarde is dat de woning ook een geluidluwe gevel heeft. Aan deze voorwaarde wordt per wegbron voldaan.

- **Industrielawaaï.**

De locatie ligt niet binnen de geluidzones van de gezoneerde industrieterreinen.

- **Railverkeerslawaaï.**

De locatie ligt niet binnen de geluidzone van de spoorlijn Zaandam – Uitgeest.

- **Gecumuleerde geluidbelasting**

De berekende cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de woningen bedraagt maximaal 58 dB, waardoor er nog sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting en een voldoende woon- en leefklimaat.

- **Bouwbesluit.**

De vereiste geluidwering wordt voor de geluidgevoelige ruimten afzonderlijk berekend om te kunnen voldoen aan het vereiste binnenniveau van 33 dB.

Bijlage 4: Vleermuisonderzoek