

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het verbouwen van een bedrijfsruimte tot vier woningen op de locatie Westzanerdijk 480 te Zaandam

Dossiernummer: O20170004

**OMGEVINGS
VERGUNNING**

Sector Klantcontactcentrum

Januari 2018

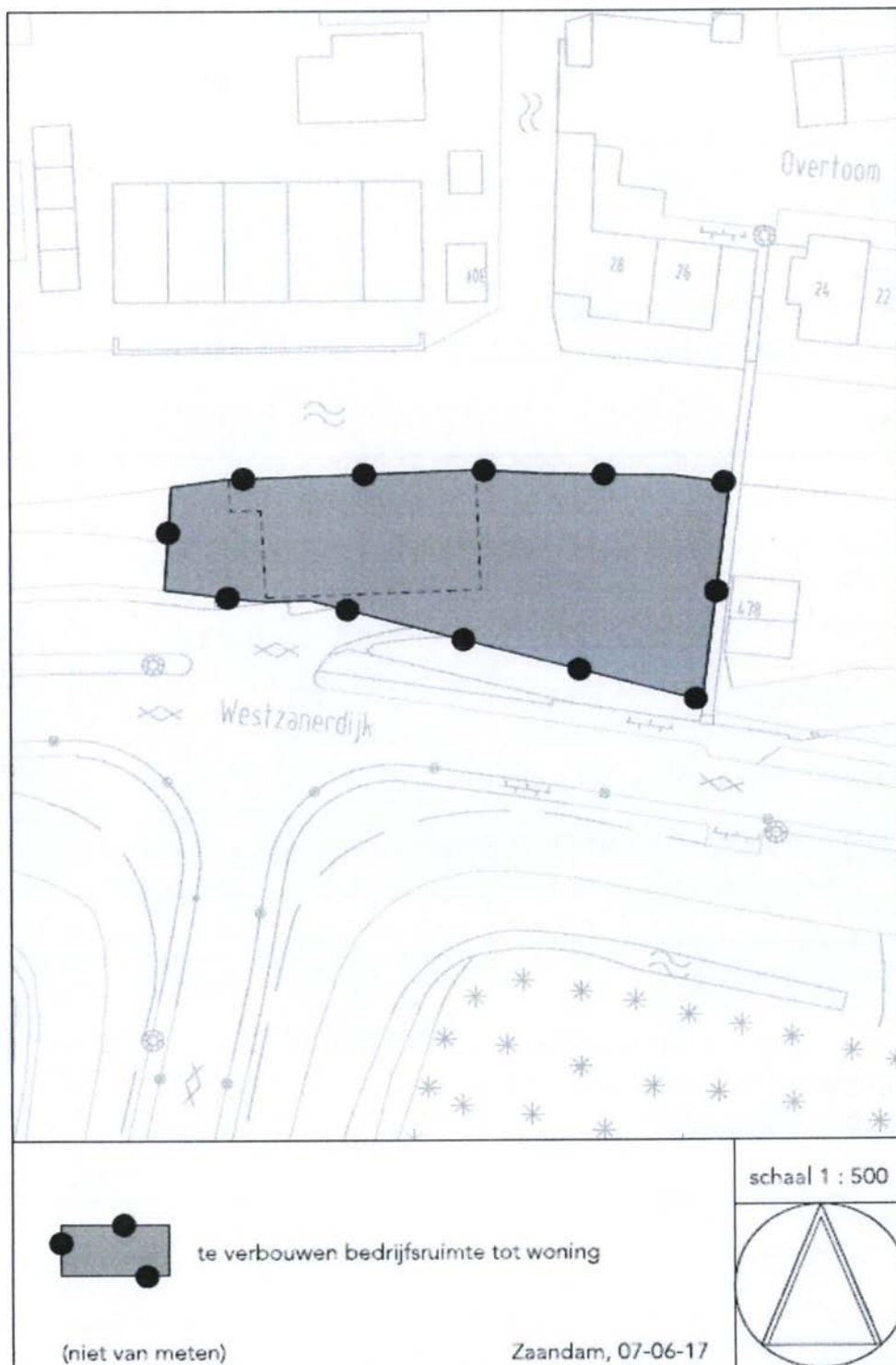
*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W volgnr. 020170004
25 JULI 2018*

De Secretaris

Overzichtskaart plangebied en omgeving



Ligging Plangebied in Omgeving



INHOUDSOPGAVE

Overzichtskaart plangebied en omgeving.....	2
H. 1 Inleiding	6
1.1 Conclusie	6
1.2 Omschrijving van het project	6
1.3 Ligging en begrenzing van het project	6
H. 2 Bevoegd gezag en procedure.....	8
2.1 Bestemmingsplan	8
2.2 Procedure	9
2.3 Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo.....	9
H. 3 Procedureel beleid.....	10
3.1 Raadsbeleid / Verklaring van geen bedenkingen	10
3.2 Beleid college van B&W	10
H.4 Beleidskaders ruimtelijk beleid algemeen onderbouwd	11
4.1 Rijksbeleid	11
4.2 Provinciaal beleid	12
4.3 Gemeentelijk beleid	12
H.5 Maatschappelijk draagvlak van het project	13
H.6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	14
6.1 Relatie met toekomstig bestemming gebied	14
6.2 Functie gerelateerd aan omgeving	14
6.4 Verkeersontsluiting/-situatie	15
6.6 Welstandsnota Zaanstad.....	16
H.7 Water 18	
H.8 Milieuaspecten.....	19
8.1 Gemeentelijk (milieu)beleid.....	19
8.2 Geluid.....	20
8.3 Geur	23
8.4 Luchtkwaliteit.....	24
8.5 Wet natuurbescherming	24
8.7 Bodem	26
8.8 Externe veiligheid	26
8.9 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen	28
8.10 UMTS- en GSM antennes.....	28
Er zijn geen telecom-antennes in de buurt van de projectlocatie aanwezig;	28
8.11 Milieueffectrapportage (MER)	28

8.12 Goede ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten	28
H.9 Monumenten en archeologie.....	28
H.10 Grondexploitatie.....	28
H.11 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen.....	29
11.1 Provincie.....	29
11.2 Rijk.....	29
11.3 Hoogheemraadschap	29
H.12 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden	29
H.13 Uitvoerbaarheid.....	29
H.14 Conclusie	30
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan.....	31
Bijlage 2: Ontwerpbesluit hogere waarde	42

H. 1 Inleiding

1.1 Conclusie

Het beoogde project, het verbouwen van een bestaand bedrijfsgebouw en de functie wijzigen naar vier wooneenheden is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling, omdat er ruimtelijk en stedenbouwkundig geen belemmeringen zijn voor het project ten opzichte van de omgeving. Het project is niet in strijd met het gemeentelijke en provinciale beleid voor deze locatie. De motivering van dit besluit omvat de ruimtelijke onderbouwing, waarin het project uitgebreid ruimtelijk onderbouwd wordt.

1.2 Omschrijving van het project

Het project betreft de verbouw en functieverandering van een bestaand bedrijfsgebouw naar vier wooneenheden op het perceel Westzanerdijk 480 te Zaandam. Voorheen was hier een rijwielhandel gevestigd.

1.3 Ligging en begrenzing van het project

Locatie

Het plan ligt aan de westzijde aan de dijk en aan de oostzijde aan de voet van de dijk en vormt hiermee een duidelijke grens tussen de twee delen. De dijk biedt hier aan beide zijden zicht op open landschap.

Bij de locatie ligt ook een toegang richting het zuidelijk gelegen bedrijventerrein. Een belangrijke ontsluiting van de dijk. Deze is later gekomen en geeft de locatie een andere betekenis. Eerder was een oriëntatie en voorkant aan het water ruimtelijk meer logisch, nu een ingang richting de dijk.

Direct aan de overzijde van de sloot, tegenover het plangebied, zijn woningen gerealiseerd (pakhuis 'De Dekker'). Die woningen hebben hun achtertuinen aan het water.



Impressie bestaande en nieuwe situatie



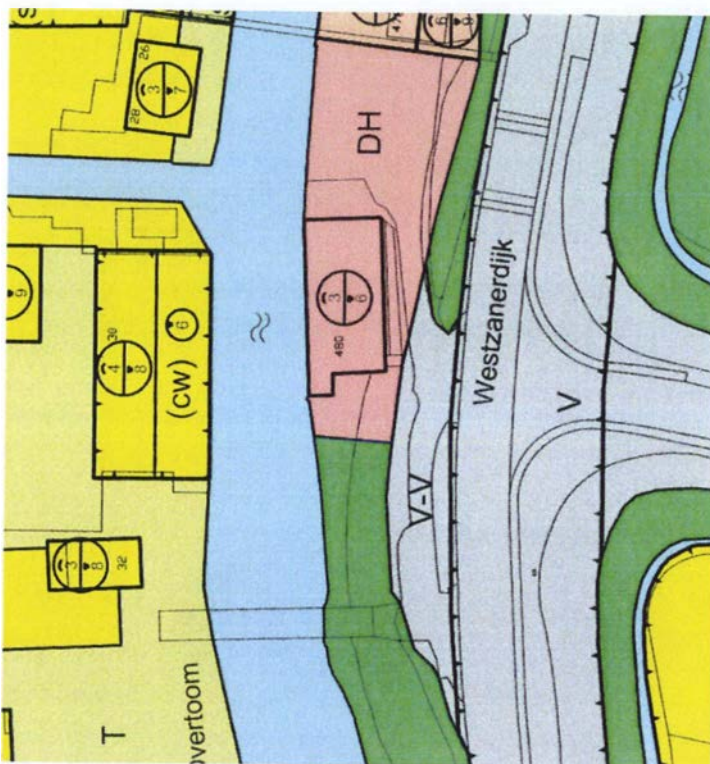
H. 2 Bevoegd gezag en procedure

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 bouwplan betreft het wijzigen van de functie detailhandel naar wonen en verbouwing naar appartementen. Het bouwplan is gelegen binnen het bestemmingsplan "Westzanerdijk" vastgesteld op 27 juni 2013. Het beoogde bouwplan is gelegen op de bestemming(en) 'Detailhandel' ex art. 6 en de dubbelbestemmingen 'Waarde archeologie-1' ex art. 19 en 'Waterstaat waterkering' ex art. 21. Tevens geldt de gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerzone' ex artikel 25.2. Het gevraagde is hiermee niet in strijd.



De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. supermarkt;

met de daarbij behorende:

- c. groenvoorzieningen;
- d. (openbare) nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- e. verkeersvoorzieningen;
- f. water;
- g. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

Het plan is hiermee in strijd, het gaat hier immers om woningen.

Op het perceel mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming.

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan.

Er wordt niet ten behoeve van de bestemming gebouwd. De voorgestelde goothoogte is 3,4 meter boven hetgeen is toegestaan en de beoogde bouwhoogte is 6,4 meter terwijl 6 meter is toegestaan voor gebouwen, die ten behoeve van de bestemming worden gebouwd. De trap aan de buitenzijde van het bouwwerk valt buiten het bouwvlak.

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moet de aanvrager een rapport overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. De aanvrager hoeft echter geen rapport te overleggen bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de bouw van bouwwerken, waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,50 meter onder het maaiveld. Dat is hier het geval.

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en de bescherming van de waterkering, met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming. Bij omgevingsvergunning kan hier van worden afgeweken teneinde gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende primaire bestemmingen toe te staan. Getoetst moet dan worden of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de leiding.

2.2 Procedure

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

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

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

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

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

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

H. 3 Procedureel beleid

3.1 Raadsbeleid / Verklaring van geen bedenkingen

Artikel 6.5 van het Bor bepaalt:

1. Voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet, wordt de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.
2. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.
3. De gemeenteraad kan categorieën van gevallen aanwijzen waarvoor deze verklaring niet is vereist.

Bij besluit van 2 december 2010 (geregistreerd onder nummer Z/2010/358180), laatst gewijzigd op 23 januari 2014 en met terugwerkende kracht in werking getreden op 24 januari 2014 (geregistreerd onder nummer 2014/9982), heeft de raad 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 gebrachte 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 voorziene ruimtelijke ontwikkeling voor de komende tien jaar in een bestemmingsplan wordt vastgelegd. Zaanstad hanteert een stringent beleid ten aanzien van het toepassen van de bevoegdheid om besluiten tot afwijking van bestemmingsplannen en beheersverordeningen te

nemen. Alleen in uitzonderingssituaties wanneer een project ruimtelijk wenselijk en toelaatbaar is, kan worden afgeweken van het geldende beleid.

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

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

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

H.4 Beleidskaders ruimtelijk beleid algemeen onderbouwd

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

4.1 Rijksbeleid

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

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

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

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.

Planspecifiek

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.

Het onderhavige project betreft de verbouw van een bestaand bedrijfsgebouw tot vier wooneenheden. 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.

Mocht het project toch als stedelijke ontwikkeling aangemerkt dienen te worden, waarop de ladder van duurzame verstedelijking wel van toepassing is, dan volgt uit de jaarlijkse provinciale monitor woningbouw (Plan capaciteit Noord-Holland 2016) dat binnenstedelijke nieuwbouw voorziet in een actuele regionale behoefte. De projectlocatie is voorts onderdeel van reeds bestaand stedelijk gebied en wordt voor transformatie en kleinschalige herstructurering gebruikt.

Ook overig rijksbeleid is niet in het geding. Het onderhavige project is derhalve 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 PRV 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 PRV.

4.3 Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer structuurvisies vast. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te

doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan ook voor aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk beleid een structuurvisie vaststellen. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van die aspecten. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan in samenwerking met de raden van aangrenzende gemeenten voor een gebied behorende tot het grondgebied van de betrokken gemeenten een structuurvisie vaststellen. Op 7 juni 2012 is door de gemeenteraad de structuurvisie 'Zichtbaar Zaanse' vastgesteld die op 10 oktober 2012 in werking is getreden.

In de ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaanse' is het gebied rond de onderhavige locatie aangeduid als Zaanse gebied en heeft het profiel '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 verkeersstructuur. 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.

H.5 Maatschappelijk draagvlak van het project

De bewoners van het pakhuis (een gemeentelijk monument) tegenover het bouwplan, aan de overzijde van de sloot, hebben onder meer tijdens een vergadering van de welstandscommissie hun zorgen geuit

over het bouwplan. De dijk heeft een hoog niveau en het pakhuis, dat de karakteristieke uitstraling moet behouden dreigt, gelet op de hoogte van het bouwplan, achter het nieuwe gebouw te verdwijnen. Ook vrezen zij het effect van het bouwwerk op hun woningen op het gebied van licht, bezonning en inkijk. Naar aanleiding van deze opmerkingen is het plan op een enkel onderdeel aangepast en is een tekening met slagschaduw gemaakt, waaruit blijkt dat op 21 maart om 12 uur geen sprake is van schaduwwerking op de tegenover gelegen woningen.

H.6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

6.1 Relatie met toekomstig bestemming gebied

Er speelt op dit moment geen nieuwe planvorming in dit gebied.

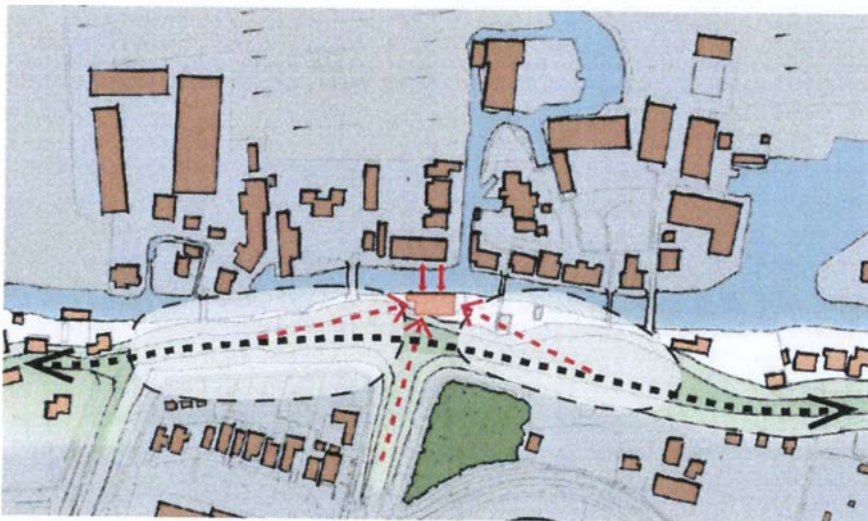
6.2 Functie gerelateerd aan omgeving

De Westzanerdijk is een oud lint in de gemeente met een sterk historische identiteit. Voorheen was de dijk een zeedijk. De bebouwing aan de dijk is dan ook veelal aan de noordzijde, binnendijks. Ter hoogte van de planlocatie is een overgang zichtbaar in de wijze waarop de bebouwing is gesitueerd. Ten westen van de planlocatie staat de bebouwing aan de kruin van de dijk terwijl aan de oostzijde de woningen aan de voet van de dijk staan. Achter de dijk loopt de dijksloot. Hierachter liggen bedrijven, die ontsloten worden via de dijk. Een deel van de bedrijvigheid heeft plaatsgemaakt voor kleinschalige woonbuurten. Ook tegenover het plan is woonbebouwing. Deze bebouwing aan de overzijde van de sloot wordt ontsloten via een brug naar de dijk. De woningen direct aan de sloot hebben achtertuinen aan het water.

Het plan ligt aan de westzijde aan de kruin van de dijk en aan de oostzijde aan de voet van de dijk en vormt hiermee een duidelijke grens tussen de twee delen. Ruimtelijk gezien is de dijk aan beide zijden erg open, en biedt zicht op de woonbuurtjes en het achtergelegen open landschap.

Bij de planlocatie is ook een toegang richting het zuidelijk gelegen bedrijventerrein, een belangrijke ontsluiting van de dijk. Deze is later gekomen, en geeft de locatie een andere betekenis. Eerder was een oriëntatie en voorkant aan het water ruimtelijk gezien logischer, nu ligt een ingang richting de dijk meer voor de hand.

Al deze aspecten maken dat het op deze locatie van groot belang is dat de identiteit en herkenbaarheid van deze plek wordt gewaarborgd en waar mogelijk versterkt. Het gebouw is aan vier zijden omgeven door openbare ruimte. De vormgeving moet hierop aansluiten.



Pand

Voor de voorgestelde ontwikkeling wordt het huidige pand verbouwd. Het huidige pand heeft een industriële uitstraling. Hiermee is het afwijkend van andere bebouwing aan de dijk: veelal kleinschalige woningen met kap. De industriële uitstraling is opgepakt als verbijzondering op deze locatie.

Functie

De functie wonen is passend op deze plek. Aan de dijk is de functie wonen al aanwezig en in het achterland zijn ook diverse bedrijven gewijzigd in de functie wonen.

6.3 Bouwmassa gerelateerd aan de omgeving

Het bestaande gebouw wordt als uitgangspunt genomen. Het volume wordt vergroot met een extra laag, plat op het gebouw, die in architectuur afwijkt van het gebouw. Het bestaande gebouw behoudt de industriële uitstraling en wordt verhoogd met een dakterras.

Het volume wordt vergroot. Het uitgangspunt blijft het huidige industriële karakter hetgeen recht doet aan de identiteit van de plek. De voorgestelde goothoogte is 3,4 meter boven hetgeen is toegestaan en de bouwhoogte is 0,40 meter hoger dan is toegestaan voor gebouwen, die ten behoeve van de bestemming worden gebouwd. Deze hoogte is acceptabel door de bijzondere locatie als entree van de dijk en de ruimtelijkheid rondom aan de dijk. Het hoogteverschil is dermate gering dat hiervan niet of nauwelijks een nadelige schaduwwerking is te verwachten op de tegenover gelegen woningen.

Identiteit

De aanbouw geeft een nieuw aanzicht vanaf de dijk. Enerzijds is de massa toegenomen, doordat de hoogte naar 6,4 meter is getrokken anderzijds komt deze ook naar voren, door de omkaderde trappenhuisen aan de dijkzijde. Daarbij is de goed vormgegeven voorgevel met open identiteit belangrijk. De dijk is de identiteitsdrager van de plek waarbij een duidelijke oriëntatie van de bebouwing hoort met een herkenbare voorkant aan de dijk. In het bouwplan is een duidelijk geaccentueerde entree ontworpen. Doordat het gebouw aan vier zijden omgeven is door openbare ruimte is een passende vormgeving belangrijk. Ook de overige drie zijden zijn zodanig vormgegeven dat sprake is van een duidelijk gezicht naar de openbare ruimte.

6.4 Verkeersontsluiting/-situatie

De verkeersontsluiting vindt thans plaats via de dijk. Daar verandert het project niets aan. De functiewijziging is niet zodanig dat daarvan meer verkeersintensiteit is te verwachten. Het pand beschikt over een eigen uitrit op de openbare weg. Deze uitrit voldoet en hoeft niet te worden aangepast.

6.5 Parkeren

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

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'.

Op basis van art. 2.5.30 van de bouwverordening dient een bouwplan te voldoen aan de parkeereis voor zowel auto als fiets. De gemeente Zaanstad heeft het gemeentelijke parkeerbeleid vastgelegd in de Nota Ruimte voor Parkeren 2016 en de bijbehorende Uitvoeringsnota Parkeren 2016. De Uitvoeringsnota beschrijft de berekeningsmethode en de parkeernormen waarmee de parkeereis van een bouwplan wordt berekend. Voor de beoordeling van een bouwplan wordt rekening gehouden met de bestaande situatie zoals die door de aanvrager wordt aangeleverd.

Het is de verantwoordelijkheid van de aanvrager om zelf te voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor auto en stallingsvoorzieningen voor fiets. Voor het realiseren van parkeervoorzieningen zijn verschillende mogelijkheden:

- Parkeren op eigen terrein;

- Parkeren op het terrein van derden;
- Parkeren op de openbare straat;
- Parkeren binnen een stedenbouwkundig plan.

Bij functiewijziging of vervangende nieuwbouw wordt het principe van "oud voor nieuw" toegepast

Voor deze locatie geldt de stedelijkheidsgraad/stedelijke zone: matig stedelijke zone C.

Op het terrein zijn vijf parkeerplaatsen aangegeven voor auto's. Met toepassing van oud voor nieuw wordt voldaan aan de parkeereis voor auto's.

Ook staan er op de tekeningen vier bergingen aangegeven die geschikt zijn voor fietsen.
Het plan voldoet voor wat betreft parkeren aan de Uitvoeringsnota.

6.6 Welstandsnota Zaanstad

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 7 juli 2017 op grond van de gebiedsgerichte criteria 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 27 juli 2016. De commissie heeft het volgende opgemerkt:

Dit betreft een aanvraag voor de verbouwing van een bedrijfsgebouw tot woningen. Op het huidige platte bedrijfsgebouw wordt een groot schilddak met dakkapellen aangebracht.

Bevindingen/ motivatie:

Het platte gebouw met een paar sheddaken teruggezet op het dakvlak kan aangepast worden maar enkel een schilddak met dakkapellen geeft te weinig ruimtelijke kwaliteit en toont te weinig respect voor het bestaande pand en de specifieke (woon)omgeving. Het plan vraagt wel een nadere ontwerp opgave gegeven de welstandscriteria en de bestemmingsplanbepalingen. De commissie ziet een aangepast schetsplan dat duidelijke aansluiting zoekt bij de omgeving met belangstelling tegemoet.

Op 15 november 2016 heeft de commissie het volgende opgemerkt

Er is een gewijzigde tekening, waarbij het schilddak wordt gewijzigd in een rechte terugliggende moderne opbouw, met een overkluizing aan de straatzijde.

Naar de mening van de commissie is sprake van een interessante denkrichting zijn maar het ontwerp roept ook nog vragen op (bijvoorbeeld over de overkluizing aan de straatzijde waardoor het zicht op het gebouw wordt beperkt). Dit ontwerp vergt veel van de architectonische uitwerking en detaillering.

De commissie nodigt de ontwerper uit voor een toelichting en overleg.

Op 29 november 2016 is geadviseerd aan te houden met de volgende motivering:

De opdrachtgevers en ontwerper van het plan zijn aanwezig om een toelichting te geven. Er is geen aangepast ontwerp maar het concept en de ontwerpkeuzes worden toegelicht.

Het betreft een herbestemming van een industrieel pand naar een woongebouw met vier woningen. Gelet op de bouwkundige staat van het metselwerk is er voor gekozen om aan de buitenzijde te isoleren en wit stucwerk toe te passen.

Als concept is gekozen om het bestaand doosachtige volume in te pakken en een volume als een schil toe te voegen of er over te vouwen, met daarin de nieuwe entree.

Als materialen wordt gedacht aan een plankenprofiel voor de overkluizing en het vervangen van de stalen kozijnen door ranke profielen (aluminium?) en het verlagen van de borstwering van de bestaande raamopeningen.

Samenvattend

De commissie ondersteunt het concept en de intentie van herbestemming tot vier wooneenheden waarbij de uitstraling van één pand blijft behouden.

De commissie vraagt in de uitwerking aandacht voor;

- De dicht vormgegeven gevel aan de straatzijde. Deze op strategische plekken perforeren, ten behoeve van een vriendelijker uitstraling naar de straat

- Een benodigde verfijningsslag in detaillering, ten aanzien van de raamindeling, plint, neggen en de kleur wit. Een contrastrijke uitstraling is in principe mogelijk, m.u.v. materialen en kleuren

Indien uitgewerkt met aandacht voor de gemaakte opmerkingen biedt het plan zicht op een positief advies.

Op 24 januari 2017 is het plan nader uitgewerkt en daarin gewijzigd; Materiaal zink, met perforaties (ramen toegevoegd) en stucwerk gevels in lichtgrijs (i.p.v. wit), zwarte kozijnen.

De commissie kan zich vinden in de hoofdvorm, met de zinken overkapping en de transparante gevels van het dakniveau met overstekken.

Ook ondersteunt de commissie de transformatie van het gebouw, waarbij de lat hoog ligt op deze bijzondere locatie en een hoog niveau in de welstandsnota (een gewogen bijzonder landelijk lint).

Naar de mening van de commissie is het hoge niveau nog niet voldoende in het ontwerp op deze locatie tot uitdrukking gebracht, voor wat betreft een verfijnde detaillering. Ook de contrastrijke in het plan vraagt nog een nuancering.

De commissie nodigt de ontwerper uit voor overleg.

Op 7 februari 2017 is het plan wederom besproken, met de volgende bevindingen:

De indiener van het plan is aanwezig om een toelichting te geven.

Omwonenden met bezwaren zijn aanwezig en hebben spreekrecht gevraagd.

Bij wijze van uitleg aan omwonenden wordt een toelichting over het proces van het advies tot nu verzorgd; Preadvies zijn niet openbaar en de status van het advies van de commissie is nu dat de commissie op hoofdlijnen positief heeft geadviseerd. De locatie is door de commissie bezichtigd en er zijn foto's van de bestaande situatie. Naar de mening van de commissie is het plan op deze plek mogelijk maar er zijn nog belangrijke aandachtspunten in de architectonische uitwerking, onder woorden gebracht met de woorden fijnzinnig en contrastrijk.

Het stedenbouwkundig advies is nog negatief.

Omwonenden (een vereniging van bewoners van het gemeentelijke monument) geven, na een positieve start dat het plan in principe mooi is, een toelichting op hun bezwaren en een paar onderwerpen die aandacht vragen.

De dijk is gebied met een hoog niveau, het pakhuis moet de karakteristieke uitstraling behouden maar verdwijnt achter het nieuwe gebouw gelet op de hoogte. Wat gebeurt er met het licht en bezonning door de verhoging en er ontstaat inkijk via ramen. Omwonenden vragen zich af of de aanpassing past in deze omgeving en in het beleid van de gemeente, gericht op meer zorg voor de lintbebouwing. Verdwijnt de karakteristiek van het bestaande bakstenen gebouw en wat is het effect op de overzijde, ook gelet op de kleurstelling.

Omwonenden hebben er destijds geen rekening mee gehouden dat deze ontwikkeling mogelijk is op grond van het vigerende bestemmingsplan.

De voorzitter vat deze reactie samen, met stedenbouwkundige argumenten en argumenten als zicht en effecten op privacy, en redenen van welstand. De commissie voert een gesprek met de indiener en zijn architect over nog twee onderwerpen; de mate van contrast en de mate van fijnzinnige detaillering.

De commissie is het eens met de hoofdopzet (de bovenverdieping ligt terug en de oriëntatie blijft evenwijdig aan de dijk en gericht op zijanten).

Contrast vanuit het oogpunt van welstand wordt uitgelegd: Metselwerk heeft structuur en textuur, maar stucwerk heeft geen verfijning waardoor grote vlakken ontstaan en harde contrasten door het witte stucwerk en de donkere kozijnen.

Toelichting indiener aan de hand van monsters.

De entreegevel is geopend met 7 perforaties of raamopeningen en het materiaal van de zinken overkapping (monsters) is gepatineerd zink, in de kleurstelling middengrijs (nova), met horizontale felsen, 40 cm breedte van de banen. Akkoord

De kleurstelling van het witte stucwerk is gewijzigd in lichtgrijs.

Ten behoeve van de gewenste industriële uitstraling is gekozen voor zwarte nieuwe aluminium kozijnen, met donkergrijze tussenstijlen.

De commissie stelt dat het te contrastrijke karakter wordt veroorzaakt door een optelsom van ingrediënten. Er zijn architectonische middelen om dit te voorkomen, waarbij het middel met het zinken dak akkoord is.

De gewijzigde kleurstelling van de gevel is ook een goed middel dat voor minder contrast zorgt.

De commissie vraagt nog aandacht voor de kozijnen, oplossingsrichtingen voor dit middel kunnen gezocht worden in de kleurstelling (een zachtere kleur zorgt voor minder contrast) of in het materiaal. Houten

kozijnen verminderen het contrast door de diepere neggen en de details van de kozijnen.
Aanhouden

De indiener wordt uitgenodigd hierover in gesprek met de burens te gaan.

Op 16 mei 2017 is geadviseerd het plan aan te houden met de volgende motivatie:

Er is een gewijzigd plan. De kleurstelling van de kozijnen (Ral 9004) is ongewijzigd (zwart). De 7 perforaties in de gevel aan de straatzijde zijn veranderd in 2 langwerpige ramen en een geperforeerde ingangspartij.

Deze wijziging in het gevelbeeld aan de straat juicht de commissie toe, maar de entreepartij in de gevel aan de dijk roept nog vragen op. Op tekening suggereert het een verdiept portiek te zijn maar dat is in de plattegrond niet terug te vinden. Het verdiepen geeft meer reliëf aan het pand en zou dus voorkeur hebben. De commissie is benieuwd hoe het gesprek met omwonenden is gevoerd en welke invloed dit op het plan heeft gehad.

Op 13 juni 2017 is het volgende opgemerkt:

Er ligt een tekening ter beoordeling voor maar deze is op het punt van de opmerkingen over de entree niet gewijzigd.

De commissie kan geen wijzigingen vinden ten opzichte van de vorige tekening en zou graag geïnformeerd worden over het gesprek met omwonenden.

Op 11 juli 2017 is een positief welstandsadvies gegeven met de volgende motivering:

De indieners van het plan zijn aanwezig om een toelichting te geven.

Naar aanleiding van het gesprek met de omwonenden is het plan op enkele onderdelen gewijzigd (in verband met zonlicht is een tekening met slagschaduw gemaakt, de aanpassing naar zink is positief ontvangen). Ten aanzien van de opmerking over de entree vraagt de commissie om deze entreepui meer terugliggend of naar binnen te plaatsen (ong. 30 cm) zodat de werking van de omgevouwen schil met openingen wordt versterkt. De indieners geven aan dat dit inderdaad de bedoeling is en zullen dit op tekening verwerken.

Daarmee is het plan naar de mening van de commissie passend in deze omgeving uitgewerkt.

H.7 Water

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

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

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

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

Aangezien wordt gebouwd op een bestaande fundering zal door heien de waterkering, die de Westzanerdijk is, niet beïnvloed worden. Ook verder heeft de verbouwing van het pand geen invloed op de waterhuishouding omdat er geen sloten worden gedempt, het onderhoud van watergangen niet wijzigt en de toename van verhard oppervlakte minimaal is.

Riolering

Het bestaande pand is sinds kort (2016) voorzien van riolering. Een gemeentelijke pompput staat nabij het gebouw. Daarop kan de vuilwaterlozing opnieuw worden aangesloten. De regenwaterafvoeren zullen lozen in het naastgelegen water oppervlaktewater.

Grondwater

Het verbouwen van het pand wijzigt de grondwaterstand niet. Door de directie ligging aan oppervlaktewater is het perceel goed ontwaterd voor het gewenste gebruik.

H.8 Milieuaspecten

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

8.1 Gemeentelijk (milieu)beleid

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

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

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

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

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 Staat van Bedrijfsactiviteiten met functiemenging en de Staat van Bedrijfsactiviteiten – bedrijventerrein uit het bestemmingsplan Westzanerdijk gebaseerd.

In het bestemmingsplan Westzanerdijk is de omgeving van de projectlocatie als een gebied met functiemenging aangewezen. De locatie heeft de bestemming Detailhandel. Op deze locatie zijn volgens het bestemmingsplan geen woningen toegestaan. Om woningbouw op deze locatie toch toe te staan is onderzocht of de omliggende bedrijven een belemmering vormen voor het omzetten van de bestemming detailhandel naar woning.

In gebieden met enige vorm van functiemenging kan niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen. Vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. Daarom wordt in gebieden met functiemenging gewerkt met de Staat van Bedrijfsactiviteiten met functiemenging. De Staat van Bedrijfsactiviteiten met functiemenging hanteert in het bestemmingsplan Westzanerdijk drie categorieën A, B en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid. Aan de hand van deze criteria zijn in dit bestemmingsplan de categorieën bepaald die binnen de bestemmingen zijn toegestaan. De criteria zijn als volgt:

Categorie A

Bedrijfsactiviteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en

bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B

Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving, dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden

Categorie C

Activiteiten zoals genoemd onder categorie B, waarbij vanwege relatief de grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Beoordeling omliggende bedrijven

In tabel 1 is een inventarisatie van bedrijven uitgevoerd die mogelijk invloed kunnen uitoefenen op het pand aan de Westzanerdijk 480 in Zaandam.

Tabel 1. Inventarisatie omliggende bedrijven.

Naam	Straat	Nr.	SBI 2008	Milieucategorie VNG obv functiemenging of na terugschaling o.b.v. gemengd gebied	Algemene toelaatbaarheid	Belemmering t.o.v. de woning
R. Koopmans	Westzanerdijk	456	0143	3.2, richtafstand 50 m na terugschaling	B	Nee, de werkelijke afstand bedraagt ruim 200 meter.
Watersportvereniging 't Kleine Rond	Overtoom	16A	932G	3.1, richtafstand 30 m na terugschaling	B	Nee, de werkelijke afstand bedraagt ruim 100 meter.
Bouwbedrijf Vebon	Overtoom	24	4120	B	B	Nee
Loonbedrijf J.P. Koomen	Overtoom	44	0161	B	B	Nee
G. Schneider	Ringweg	312	4120	3.1, richtafstand 30 m na terugschaling	3.1	Nee

Binnen het bestemmingsplan Bedrijven Zuid is inwaartse milieuzonering toegepast ten opzichte van de woningen aan de Westzanerdijk. Hierdoor vormen de bedrijven op het industrieterrein Westerspoor Zuid geen belemmering voor het pand aan de Westzanerdijk 480 in Zaandam. De bestaande bedrijven die niet passen binnen de algemene toelaatbaarheid van het bestemmingsplan Bedrijven Zuid hebben een maatbestemming gekregen en zijn handhaafbaar o.b.v. de milieuvergunning/melding Activiteitenbesluit.

Uit tabel 1 blijkt, dat de omliggende bedrijven rond de locatie aan de Westzanerdijk 480 in Zaandam geen belemmering vormen om het pand een woonbestemming te geven.

Conclusie.

De ruimtelijke inpassing vormt geen belemmering voor het verbouwen van het pand ten behoeve van de functie wonen in afwijking van de bestemming.

8.2 Geluid

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

Wegverkeerslawaaï.

- Westzanerdijk in Zaandam;

De locatie ligt langs de Westzanerdijk in Zaandam. Dit betreft een 30 km weg en heeft als gevolg hiervan geen geluidzone op grond van de Wet geluidhinder. Toetsing voor de Wet geluidhinder is voor de Westzanerdijk daarom niet aan de orde.

- Overige wegen.

De locatie bevindt zich niet binnen de geluidzone van een weg. De locatie ligt net buiten de geluidzone van 200 meter van de Hoofdtocht in Zaandam. Deze afstand bedraagt namelijk ruim 220 meter. In verband hiermee is toetsing van de Wet geluidhinder voor het wegverkeerslawaaï niet aan de orde.

Het wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het verbouwen van het pand t.b.v. wonen in afwijking van de bestemming.

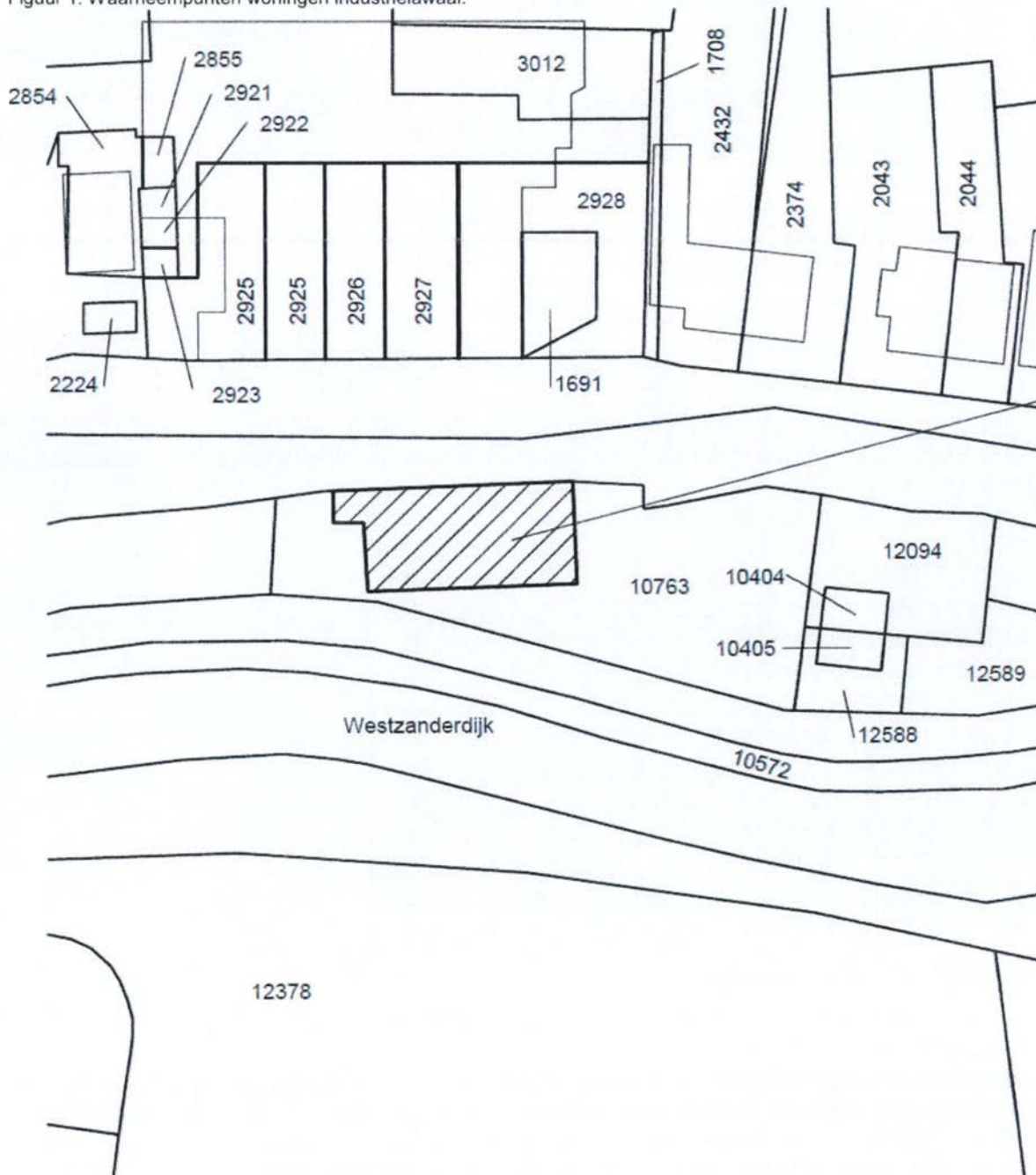
Industrielawaai.

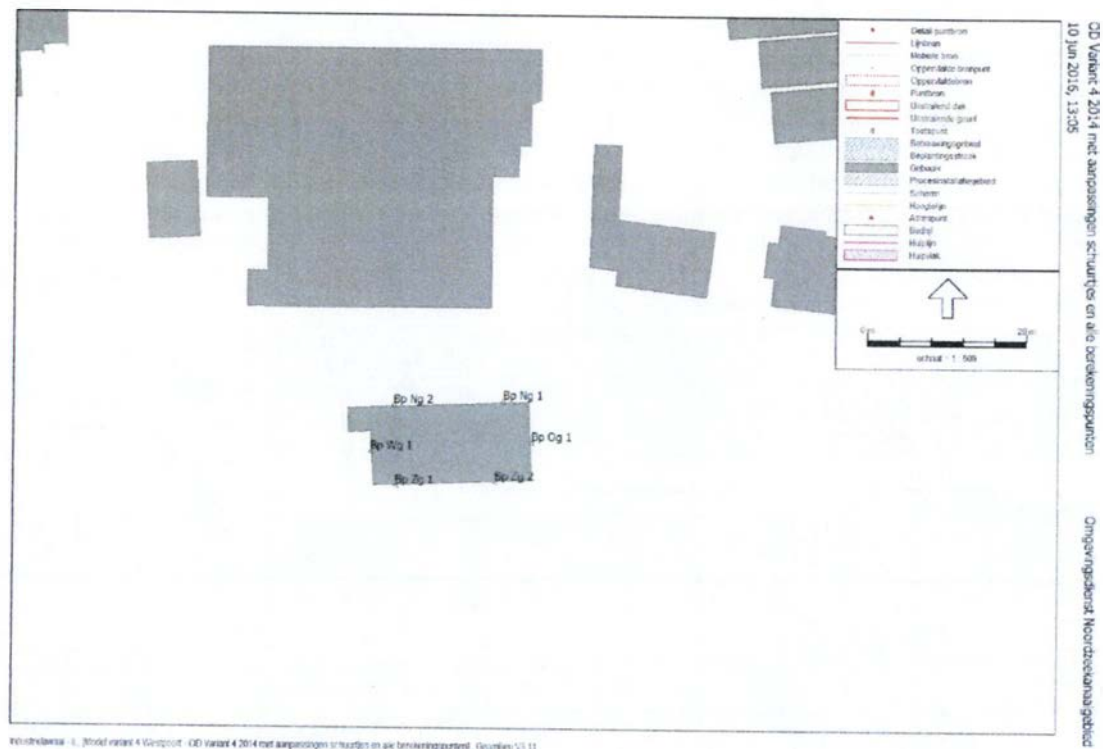
De locatie ligt binnen de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein Westpoort in Amsterdam. In verband hiermee dient het bouwplan als gevolg van het industrielawaai getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Op 2 maart 2015 is het Provinciaal Inpassingsplan "Aanpassing Geluidzones Westpoort en HoogTij" vastgesteld. Door middel van het inpassingsplan zijn de geluidzones rond de gezoneerde industrieterreinen Westpoort en HoogTij aangepast. Op 30 september 2015 is het Provinciaal Inpassingsplan door een uitspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden.

- Industrierrein Westpoort in Amsterdam;

Met behulp van het rekenmodel, dat ten grondslag ligt aan de gewijzigde geluidzone, is de geluidbelasting ter plaatse van de gevels van het woningbouwplan berekend. In de onderstaande figuur 1 zijn de waarneempunten en in de onderstaande tabel 2 zijn de berekeningsresultaten weergegeven op de gevels van het pand aan de Westzanderdijk 480 als gevolg van het industrieterrein Westpoort in Amsterdam.

Figuur 1. Waarneempunten woningen industrielawaai.





Tabel 2. Berekende geluidbelasting industrielawaai a.g.v. het industrieterrein Westpoort in Amsterdam op de waarneempunten van de woningen.

Rekenresultaten Westpoort						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
Bp Ng 1_A	Westzanerdijk 480 Noordgevel	1.5	40.0	39.4	38.5	48.5
Bp Ng 1_B	Westzanerdijk 480 Noordgevel	5.0	36.0	34.9	33.9	43.9
Bp Ng 2_A	Westzanerdijk 480 Noordgevel	1.5	41.0	40.3	39.2	49.2
Bp Ng 2_B	Westzanerdijk 480 Noordgevel	5.0	35.9	34.8	34.1	44.1
Bp Og 1_A	Westzanerdijk 480 Oostgevel	1.5	43.5	42.2	40.4	50.4
Bp Og 1_B	Westzanerdijk 480 Oostgevel	5.0	44.8	43.5	41.7	51.7
Bp Wg 1_A	Westzanerdijk 480 Westgevel	1.5	43.9	42.6	41.8	51.8
Bp Wg 1_B	Westzanerdijk 480 Westgevel	5.0	46.5	45.1	44.4	54.4
Bp Zg 1_A	Westzanerdijk 480 Zuidgevel	1.5	44.7	43.5	42.4	52.4
Bp Zg 1_B	Westzanerdijk 480 Zuidgevel	5.0	47.4	46.1	45.0	55.0
Bp Zg 2_A	Westzanerdijk 480 Zuidgevel	1.5	44.6	43.4	42.3	52.3
Bp Zg 2_B	Westzanerdijk 480 Zuidgevel	5.0	47.3	46.1	45.0	55.0

Overschrijding van de voorkeursgrenswaarde

Uit de berekening blijkt dat:

- de geluidsbelasting vanwege het industrielawaai 55 dB(A) bedraagt als gevolg van het gezoneerde industrieterrein Westpoort in Amsterdam op de zuidgevel van het pand aan de Westzanerdijk 480;
- niet wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) voor industrielawaai;
- de ten hoogste toelaatbare grenswaarde van 55 dB(A) niet wordt overschreden;

- voor deze woningen een hogere waarde van 55 dB(A) 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 woningen ook een geluidluwe gevel hebben. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Railverkeerslawaaai.

De locatie ligt niet binnen de geluidzone van de spoorlijn Zaandam – Uitgeest. In verband hiermee is toetsing van de Wet geluidhinder voor het spoorweglawaaai daarom niet aan de orde.

Cumulatie geluidbelasting.

Er is sprake van 1 geluidbron, namelijk het industrielawaai als gevolg van het gezoneerde industrieterrein Westpoort, waardoor er geen sprake is van cumulatie. Voor het industrielawaai wordt voldaan aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting voor een nieuwe woning, waardoor er sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting en een voldoende woon- en leefklimaat.

Bouwbesluit 2012.

Het betreft het omzetten van een bedrijfsgebouw naar woningen. Voor het verbouwen van een pand is in het Bouwbesluit 2012 als eis opgenomen dat moet worden voldaan aan het rechtens verkregen niveau. Hierdoor kunnen geen eisen worden gesteld aan de binnenwaarde van de toekomstige woningen volgens het Bouwbesluit 2012.

Conclusie.

- *Wegverkeerslawaaai*

Het wegverkeerslawaaai vormt geen belemmering voor het verbouwen van het pand t.b.v. wonen in afwijking van de bestemming.

- *Industrielawaai.*

Voor het verbouwen van een pand t.b.v. wonen in afwijking van de bestemming moet voor het pand een hogere waarde worden vastgesteld van 55 dB(A) als gevolg van het gezoneerde industrieterrein Westpoort. Er is met betrekking tot het industrielawaai sprake van een aanvaardbare geluidbelasting en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

- *Railverkeerslawaaai*

Het railverkeerslawaaai vormt geen belemmering voor het verbouwen van het pand t.b.v. wonen in afwijking van de bestemming.

- *Bouwbesluit 2012.*

Het betreft het omzetten van een bedrijfspand naar woningen. Voor het verbouwen van een pand is in het Bouwbesluit 2012 als eis opgenomen dat voldaan moet worden aan het rechtens verkregen niveau. Hierdoor kunnen geen eisen worden gesteld aan de binnenwaarde van de toekomstige woning volgens het Bouwbesluit 2012.

8.3 Geur

De doelstelling van het landelijk beleid (1995) is dat in 2000 maximaal 12% van de Nederlandse bevolking geurhinder mag ondervinden en dat in 2010 geen ernstige hinder meer mag voorkomen. Om dit te realiseren zijn er regels en richtlijnen die voorschrijven hoe het acceptabel hinderniveau moet worden vastgesteld, zoals de Nederlandse emissierichtlijn (NeR) en de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Op 14 juli 2016 is door de Raad van de gemeente Zaanstad het herziene geurbeleid vastgesteld.

Het Zaans geurbeleid is van toepassing op geuremitterende bedrijven, waarvoor de gemeente het bevoegd gezag vormt. Voor de ruimtelijke ordening gaat het er om of er ter plaatse van de ontwikkeling sprake is van een goed woon- en leefkwaliteit met betrekking tot de geurgevoelige objecten. In het geurbeleid is voor de geurgevoelige objecten een onderscheid gemaakt in het beschermingsniveau.

Beschermingsniveau.

Het Zaans geurbeleid onderscheidt drie typen geurgevoelige objecten. In het kader van het te hanteren

beschermingsniveau bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt de volgende indeling gehanteerd:

1. Type 1, de standaard geurgevoelige objecten, zoals een woning deel uitmakend van aaneengesloten woonbebouwing en zorginstellingen, alsmede objecten die met deze objecten gelijk gesteld kunnen worden. Streefkwaliteit is $H=-1$.
2. Type 2, de minder geurgevoelige objecten, zoals verspreid liggende woningen in het landelijk gebied, bedrijfswoningen, zelfstandige kantoren, winkels en scholen alsmede objecten die met deze objecten gelijk gesteld kunnen worden. Streefkwaliteit is $2 \times H=-1$.
3. Type 3, de minst geurgevoelige objecten, zoals bedrijven alsmede objecten die met deze objecten gelijk gesteld kunnen worden. Streefkwaliteit is $4 \times H=-1$.

De woning op de locatie aan de Westzanerdijk 480 valt onder type 1. In gebieden waarin wordt voldaan aan de streefkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkeling van nieuwe geurgevoelige objecten. Dat wil niet zeggen, dat er in die gebieden helemaal geen geurhinder kan optreden. Wanneer er sprake is van geurhinder die voldoet aan de streefkwaliteit wordt deze in Zaanstad echter aanvaardbaar geacht. Dit geldt voor alle type geurgevoelige objecten.

Geurbronnen in de omgeving.

Het pand aan de Westzanerdijk 480 in Zaandam ligt niet binnen de individuele geurcontour voor de streefkwaliteit van een groot geuremitterend bedrijf.

Daarnaast ligt het pand niet binnen 100 meter van een bedrijf, dat zich bezighoudt met het fokken en houden van rundvee.

Conclusie.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het verbouwen van het pand t.b.v. wonen in afwijking van de bestemming.

8.4 Luchtkwaliteit

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

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

Het project betreft het omzetten van detailhandel naar wonen voor 1 woning. 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 het pand t.b.v. wonen in afwijking van de bestemming.

8.5 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. Daarvoor is in november 2017 een Quickscan uitgevoerd.

Overgangsrecht

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.

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.

De planlocatie ligt binnen de bebouwde kom van Zaandam. Op 800 meter, buiten de bebouwde kom ligt het Europees beschermde Natura 2000 gebied Polder Westzaan. De beschermde Natuurmonumenten, het NNN (op 800 meter) en Weidevogelleefgebieden (op 160 meter) zijn vastgelegd in provinciaal beleid en liggen eveneens op enige afstand van de planlocatie, buiten de bebouwde kom.

Natura 2000

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op enige afstand van het Natura 2000 gebied. Er zal geen areaal verlies optreden. In de aanlegfase zal een minimale toename van de stikstofuitstoot door werkzaamheden optreden (o.a. door sloop- en bouwwerkzaamheden). Echter door de afstand ten opzichte van de ligging van het Natura 2000 gebied zijn negatieve effecten door stikstofdepositie niet te verwachten. Vanuit de voorgenomen ontwikkeling is geen verontreiniging te verwachten. Negatieve verontreinigende effecten kunnen redelijkerwijs worden uitgesloten.

NNN

Uitgangspunt voor de NNN is dat geen nettoverlies aan waarden voor wat betreft areaal, kwaliteit en samenhang mag plaatsvinden. Op basis van deze drie aspecten en in relatie tot de afstand van de planlocatie tot de NNN, kunnen negatieve effecten op voorhand worden uitgesloten.

Weidevogelgebied

Met betrekking tot het weidevogelgebied (afstand 160 meter) en beschermde landschapselementen geldt dat de planlocatie niet gelegen is in het beschermde gebied. Er vinden geen wijzigingen plaats m.b.t. bebouwing ten opzichte van de weidevogelgebieden. Negatieve effecten zijn niet te verwachten naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling.

De voorgenomen ontwikkelingen en bijbehorende werkzaamheden zijn van relatief kleinschalig karakter en op dusdanige afstand van beschermde gebieden dat negatieve effecten (externe werking) kunnen worden uitgesloten.

Conclusie

De afstand van het plangebied tot beschermde gebieden is dermate groot in verhouding tot de schaal van de ingreep dat een negatief effect op voorhand is uit te sluiten.

Beschermde soorten

Het onderzoek heeft plaatsgevonden in een voor flora minder geschikte periode, waardoor een deel van de kruidlaag niet herkenbaar meer aanwezig is.

Het terrein bestaat uit een verhardingen en cultureel onderhouden gazon. De oever kent een houten beschoeiing waar geen oeverbepanting groeit. Op het perceel staat een enkele kers in de boomlaag, er is geen struiklaag aanwezig.

Er komen op de planlocatie en in de directe omgeving geen beschermingswaardige bomen voor.

Tijdens het veldbezoek werden geen beschermde of bedreigde plantensoorten of resten hiervan op het plangebied aangetroffen. De locatie is vlakdekkend onderzocht op het voorkomen van beschermde plantensoorten. Op grond van de aangetroffen aanwezige (stikstofminnende) soorten, al dan niet rondom het plangebied, zijn het voorkomen van strikter beschermde plantensoorten derhalve uit te sluiten.

- Wat betreft vaste verblijfplaatsen van vleermuizen is gebleken dat het voormalig bedrijfspand in potentie niet geschikt is als verblijfplaatsen voor vleermuizen. Het perceel maakt geen onderdeel van een essentieel foerageergebied en vlieg- en mitigatieroute voor vleermuizen uit. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de vleermuis;

- Wat betreft verblijfplaatsen van gierzwaluw is gebleken dat het voormalig bedrijfspand niet geschikt is als nestgelegenheid. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de gierzwaluw;

- Wat betreft verblijfplaatsen van huismus is gebleken dat het voormalig bedrijfspand niet geschikt is als nestgelegenheid. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de huismus;

- Het perceel en de kade zijn in mindere mate geschikt voor soorten amfibieën als gewone pad, bruine kikker, bastaard kikker en kleine watersalamander. Gewone pad, bruine kikker, bastaard kikker en kleine watersalamander zijn opgenomen in de lijst nationaal beschermde soorten, Wet natuurbescherming. In het kader van de ruimtelijke inrichting geeft de provincie Noord-Holland vrijstelling voor deze soorten. Voor deze soorten is de algemene zorgplicht van toepassing;

- De planlocatie is ten tijde van het onderzoek niet geschikt als potentiële voortplanting- en verblijfplaats voor amfibieën de Europees beschermde rugstreeppad, deze soort komt wel in de directe omgeving voor.

- Om schade aan broedsels te voorkomen dient buiten het broedseizoen te worden gewerkt. De piek van het broedseizoen ligt in de periode half maart-half juli, maar eerdere en latere broedgevallen komen voor. Het is mogelijk om tijdens het broedseizoen te werken wanneer maatregelen zijn genomen om broedgevallen te voorkomen of wanneer een inspectie uitwijst dat geen broedsels aanwezig zijn.

Lokaal

In de aanlegfase kunnen werkzaamheden met machines leiden tot een tijdelijke geluids- en optische verstoring. Dit kan leiden tot enige tijdelijke negatieve effecten op aanwezige fauna. De tijdelijke verstoring in de aanlegfase is van korte duur en zal naar alle verwachting niet leiden tot negatieve effecten, daar de soorten voldoende alternatieven hebben om te foerageren in de omgeving. Significante negatieve effecten zijn daarmee op voorhand uit te sluiten.

Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor het bouwproject.

8.7 Bodem

Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet nog een geactualiseerd onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid worden ingediend, uiterlijk 3 weken voor aanvang van de uitvoering. In 1999 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Daaruit is naar voren gekomen dat de laag onder de ophooglaag met puin en sintels op het onbebouwde terreindeel matig verontreinigd met lood is. Elders is een matige verontreiniging met PAK geconstateerd. Er werden echter geen actuele risico's voor de volksgezondheid verwacht. Verspreidingsrisico's en risico's voor het ecosysteem werden evenmin verwacht.

8.8 Externe veiligheid

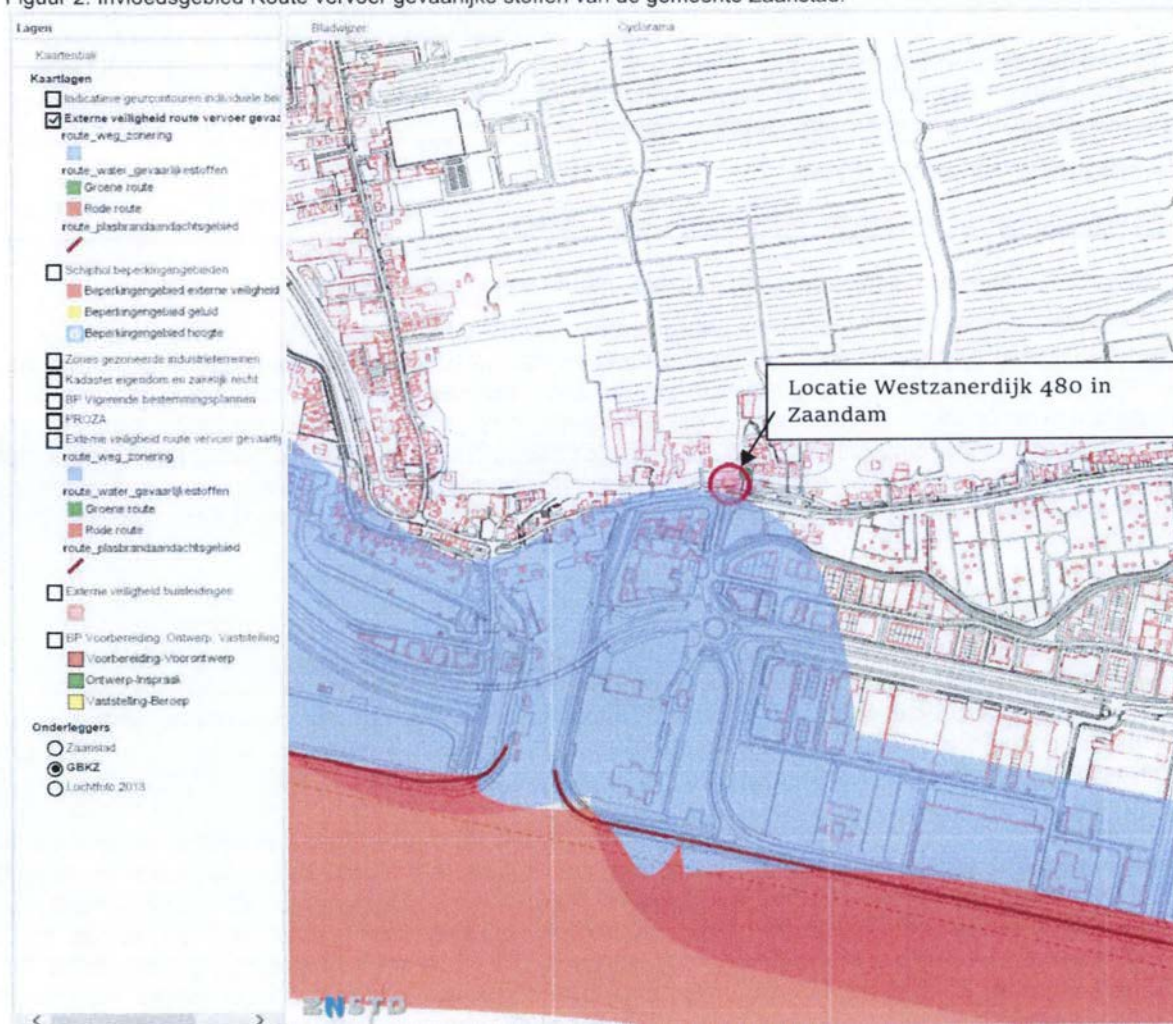
Het rijksbeleid voor externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, het gebruik, de opslag en transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van de luchthaven Schiphol. De risico's van de productie, het gebruik, de opslag en het transport 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 Luchthavenverkeersbesluit (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).

- Transport gevaarlijke stoffen over de weg.

De locatie ligt buiten het invloedsgebied van de Route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. (zie onderstaande figuur 2).

Figuur 2. Invloedsgebied Route vervoer gevaarlijke stoffen van de gemeente Zaanstad.



- Overige externe veiligheidsbronnen.

De locatie ligt verder niet binnen het invloedsgebied van de overige externe veiligheidsbronnen.

Conclusie.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het verbouwen van een pand t.b.v. wonen in afwijking van de bestemming.

8.9 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen

Er zijn geen hoogspanningsleidingen in de buurt van de projectlocatie aanwezig

8.10 UMTS- en GSM antennes

Er zijn geen telecom-antennes in de buurt van de projectlocatie aanwezig;

8.11 Milieueffectrapportage (MER)

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

8.12 Goede ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten

Alle milieuaspecten zijn getoetst aan de normen van de betreffende wetten en zijn positief beoordeeld. Er dient wel een hogere waarde te worden vastgesteld van 55 dB(A) als gevolg van het gezoneerde industrieterrein Westpoort in Amsterdam, maar dit vormt geen belemmering om de bestemming van het pand aan Westzanerdijk 480 in Zaandam om te zetten van detailhandel naar wonen, zodat het pand verbouwd kan worden ten behoeve van wonen. Gelet op deze positieve beoordeling kan gesteld worden dat de gezamenlijke milieubelasting op deze locatie bijzonder laag is, zodat er sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

H.9 Monumenten en archeologie

In het onderhavige geval is geen sprake van een monument.

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

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moet de aanvrager een rapport overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. De aanvrager hoeft echter geen rapport te overleggen bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de bouw van bouwwerken, waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,50 meter onder het maaiveld. Dat is hier het geval.

H.10 Grondexploitatie

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

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

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

H.11 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

In de procedurebepalingen artikel 6.18 Bor, is bepaald dat ontwerp-omgevingsvergunningen die zien op het afwijken van een bestemmingsplan dienen te worden toegezonden aan provinciale en andere diensten, ten behoeve van overleg, zoals in artikel 3.1.1 de Bro is voorgeschreven, dat van toepassing is op grond van artikel 5.20 Bor jo artikel 3.1.6, lid 1 sub c Bro.

11.1 Provincie

De provincie heeft bij besluit van 8 mei 2012 beslist, onder nummer 2012-17090 (Besluit beperking vooroverleg ruimtelijke ordening 2012), de Noord-Hollandse gemeenten te berichten dat in nader aangegeven gevallen geen vooroverleg meer nodig is over projectbesluiten, bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen. Het college heeft conform dit beleid getoetst of het onderhavige besluit in aanmerking komt voor vooroverleg met de provincie.

Dit is niet het geval omdat het project niet één van de gevallen betreft waarvoor is voorgeschreven dat vooroverleg is vereist.

11.2 Rijk

Het Rijk is per 1 januari 2012 gestopt met het vooraf toetsen van nieuwe gemeentelijke bestemmingsplannen en ruimtelijke plannen van de provincies op strijdigheid met nationale belangen zoals milieuregels. Het ministerie van Defensie, het ministerie van EL&I (Energie) en Rijkswaterstaat blijven de plannen wel beoordelen op hun eigen directe belangen.

Het onderhavige project raakt de hierboven genoemde belangen niet zodat er geen sprake is van noodzaak tot (voor)overleg.

11.3 Hoogheemraadschap

Sinds april 2012 heeft het hoogheemraadschap de digitale toets in werking. Op de site 'www.de watertoets.nl' wordt zichtbaar of een ruimtelijk plan raakt aan belangen van HHNK (watersysteem, waterkering, persleiding enz.). Indien daartoe aanleiding is, wordt contact opgenomen met het hoogheemraadschap. In het onderhavige geval wordt gebouwd op een bestaande fundering zodat de waterkering, die de Westzanerdijk is, niet beïnvloed zal worden.

H.12 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden

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

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

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

H.13 Uitvoerbaarheid

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

H.14 Conclusie

Het project, inhoudende het verbouwen van een bedrijfsruimte tot vier woningen op de locatie Westzanerdijk 480 te Zaandam, is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan

Vastgesteld
Bestemmingsplan

Westzanerdijk

Regels

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	16
Artikel 3 Agrarisch	16
Artikel 4 Bedrijf	19
Artikel 5 Bedrijventerrein	21
Artikel 6 Detailhandel	24
Artikel 7 Gemengd	26
Artikel 8 Groen	28
Artikel 9 Horeca	29
Artikel 10 Maatschappelijk	31
Artikel 11 Recreatie	33
Artikel 12 Tuin	35
Artikel 13 Verkeer	36
Artikel 14 Verkeer - Verblijfsgebied	37
Artikel 15 Water	38
Artikel 16 Water - Woonschepenligplaats	39
Artikel 17 Wonen	41
Artikel 18 Leiding - Riool	44
Artikel 19 Waarde - Archeologie 1	46
Artikel 20 Waarde - Archeologie 4	49
Artikel 21 Waterstaat - Waterkering	52
Hoofdstuk 3 Algemene regels	54
Artikel 22 Anti-dubbelregel	54
Artikel 23 Algemene bouwregels	55
Artikel 24 Algemene gebruiksregels	56
Artikel 25 Algemene aanduidingsregels	57
Artikel 26 Algemene afwijkingsregels	59
Artikel 27 Overige regels	60
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	62
Artikel 28 Overgangsrecht	62
Artikel 29 Slotregel	64
Bijlagen bij de regels	65
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen	66
Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging	85
Bijlage 3 Staat van Horeca-activiteiten	90

Artikel 6 Detailhandel

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. supermarkt;
- met de daarbij behorende;
- c. groenvoorzieningen;
- d. (openbare) nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- e. verkeersvoorzieningen;
- f. water;
- g. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

6.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden ten behoeve van seksinrichtingen en geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- c. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing voor de verkoop van vuurwerk en verkoop in motorbrandstoffen;
- d. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing ten behoeve van de opslag van goederen, materialen anders dan ter plaatse noodzakelijk is ten behoeve van de bestemming;
- e. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- f. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en gebouwen voor de stalling en/of opslag van (aan het oorspronkelijke gebruik) onttrokken voer-, vaar- of

Artikel 19 Waarde - Archeologie 1

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

Voor zover op de plankaart nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangegeven, is de volgende voorrangregeling van toepassing:

- a. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 21 ('Waterstaat - Waterkering');
- b. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 18 ('Leiding - Riool');
- c. in de derde plaats de bepalingen van artikel 19 ('Waarde - Archeologie 1');
- d. in de derde plaats de bepalingen van artikel 20 ('Waarde - Archeologie 4').

19.2 Bouwregels

19.2.1 Vaststelling archeologische waarden

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

19.2.2 Voorwaarden

Indien uit het archeologisch rapport zoals bedoeld onder lid 19.2.1 blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door de vergunde werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

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

19.2.3 Uitgezonderde bouwwerkzaamheden

Het onder lid 19.2.1 bepaalde is niet van toepassing in geval van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor:

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

19.3 Nadere eisen

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

- vliegtuigen, anders dan ter plaatse noodzakelijk is ten behoeve van de bestemming;
- g. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van bijbehorende bouwwerken en gebouwen als zelfstandige woning en/of afhankelijke woonruimte.

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

19.4.1 Algemeen

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

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

19.4.2 Uitzondering

Het in lid 19.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. een oppervlakte hebben die minder dan 50 m² bedraagt.

19.4.3 Vergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 19.4.1 kan worden verleend, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

19.4.4 Vaststelling archeologische waarden

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

19.4.5 Voorwaarden

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

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

19.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Artikel 21 Waterstaat - Waterkering

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de instandhouding en de bescherming van de waterkering;
- met de daarbij behorende:
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- c. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

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

- a. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 21 ('Waterstaat - Waterkering');
- b. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 18 ('Leiding - Riol');
- c. in de derde plaats de bepalingen van artikel 19 ('Waarde - Archeologie 1');
- d. in de derde plaats de bepalingen van artikel 20 ('Waarde - Archeologie 4').

21.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 21.1 genoemde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken ten dienste van de waterkeringen. Bij het bouwen zijn de regels van de betreffende primaire bestemming van toepassing.

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Algemeen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 21.2 teneinde gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende primaire bestemmingen toe te staan.

21.3.2 Voorwaarden

Bij toepassing van het bepaalde in lid 21.3.1 wordt getoetst of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de leiding. Voorts dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

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

21.4.1 Algemeen

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 50 centimeter;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeerplaatsen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;

- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het scheuren van grasland;
- j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 centimeter, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

21.4.2 *Uitzondering*

Het in lid 21.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor het aansluiten van bouwwerken op het net van (openbare) nutsvoorzieningen.

21.4.3 *Voorwaarden voor verlening*

De in lid 21.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterkering en advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

Artikel 25 Algemene aanduidingsregels

25.1 Geluidzone - Industrierrein

25.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op nieuwe geluidgevoelige bebouwing als gevolg van industrielaawaal en mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

25.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemmingen geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrierrein' - met uitzondering van herbouw ten behoeve van een bestaande geluidgevoelige functie - het niet is toegestaan om gebouwen ten behoeve van geluidgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder te bouwen dan wel het gebruik van gebouwen ten behoeve van niet-geluidgevoelige functies om te zetten in het gebruik van gebouwen ten behoeve van geluidgevoelige functies.

25.1.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.1.2 ten aanzien van het bouwen van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige bebouwing overeenkomstig de andere bestemmingen toe te staan, mits de geluidsbelasting vanwege het industrierrein op de gevels van deze woningen en andere geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

25.2 Luchtvaartverkeerzone

25.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone' zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming van de belangen van de luchtvaart en luchtverkeersveiligheid.

25.2.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemmingen geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' gebouwen en andere bouwwerken zijn toegestaan mits de bouwhoogte van de betreffende gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan gesteld in artikel 2.2.2 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol"(LIB).

25.3 Vrijwaringszone - dijk

25.3.1 Aanduidingsregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk' zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering.

25.3.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemmingen gelden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' de volgende regels:

- a. er mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd,

Bijlage 2: Ontwerpbesluit hogere waarde

Ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder voor 4 appartementen aan de Westzanerdijk 480 in Zaandam

Beslissing van het college van burgemeester en wethouders van Zaanstad, gelet op artikel 110a van de Wet geluidhinder, tot vaststelling van hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting vanwege het industrielawaai van het industrieterrein Westpoort in Amsterdam in het kader van de omgevingsvergunning onder nummer O20170004 ten behoeve van het project voor het verbouwen van een bestaande bedrijfsruimte tot 4 appartementen op de locatie Westzanerdijk 480 in Zaandam. Kadastraal bekend gemeente Zaandam 01, sectie K, nummer 13352.

Wettelijk kader

Op grond van artikel 49 (industrielawaai) 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 geluidbelasting vanwege industrielawaai uit de Wgh in acht genomen.

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

Hogere waarde vanwege industrielawaai

Indien bij de vaststelling van een bestemmingsplan aan gronden een zodanige bestemming wordt gegeven dat daardoor een industrieterrein ontstaat, wordt daarbij tevens een rond het betrokken terrein gelegen zone vastgesteld, waarbuiten de geluidbelasting vanwege dat terrein op gevoelige objecten zoals bijvoorbeeld woningen de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan (art. 40 Wgh).

Voorts mag krachtens artikel 44 en 45 Wgh de geluidbelasting op de gevel van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, de uiterste grenswaarde van 55 dB(A) voor geprojecteerde woningen en 60 dB(A) voor aanwezige of in aanbouw zijnde woningen niet te boven gaan.

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

Akoestisch onderzoek

In het akoestisch onderzoek is voor de nieuwe appartementen bekeken of er sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Uit het akoestisch onderzoek blijkt, dat de geluidbelasting vanwege het industrielawaai als gevolg van het gezoneerde industrieterrein Westpoort in Amsterdam ten hoogste 55 dB(A) op de zuidgevel van de appartementen bedraagt. De geluidbelasting op het gevels van de appartementen varieert van 43 tot 55 dB(A). Voor de appartementen wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) voor industrielawaai, maar de ten hoogste toelaatbare grenswaarde van 55 dB(A) wordt niet overschreden. Voor de appartementen zou een hogere waarde van 55 dB(A) moeten worden vastgesteld als er ook wordt voldaan aan de Beleidslijn hogere waarden Zaanstad. Voorwaarde van deze beleidslijn bij het verlenen van een hogere waarde is dat de appartementen ook een geluidluwe gevel hebben. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De vast te stellen hogere waarde is geel gearceerd weergegeven in de onderstaande tabel 1. Voor de appartementen zal voor het industrielawaai als gevolg van het gezoneerde industrieterrein Westpoort in Amsterdam een hogere waarde van 55 dB(A) worden vastgesteld op de relevante zuidgevels. De uitwendige scheidingsconstructie van de appartementen die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied en de buitenlucht dient volgens het Bouwbesluit een karakteristieke geluidwering te bezitten van tenminste 20 dB(A). Hierdoor wordt bij een vastgestelde hogere waarde van 55 dB(A) voldaan aan het

vereiste binnenniveau van 35 dB(A) als gevolg van het industrielawaai.

Tabel 1. Berekende geluidbelasting industrielawaai a.g.v. het industrieterrein Westpoort in Amsterdam op de waarneempunten van de appartementen.

Rekenresultaten Westpoort						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
Bp Ng 1_A	Westzanerdijk 480 Noordgevel	1.5	40.0	39.4	38.5	48.5
Bp Ng 1_B	Westzanerdijk 480 Noordgevel	5.0	36.0	34.9	33.9	43.9
Bp Ng 2_A	Westzanerdijk 480 Noordgevel	1.5	41.0	40.3	39.2	49.2
Bp Ng 2_B	Westzanerdijk 480 Noordgevel	5.0	35.9	34.8	34.1	44.1
Bp Og 1_A	Westzanerdijk 480 Oostgevel	1.5	43.5	42.2	40.4	50.4
Bp Og 1_B	Westzanerdijk 480 Oostgevel	5.0	44.8	43.5	41.7	51.7
Bp Wg 1_A	Westzanerdijk 480 Westgevel	1.5	43.9	42.6	41.8	51.8
Bp Wg 1_B	Westzanerdijk 480 Westgevel	5.0	46.5	45.1	44.4	54.4
Bp Zg 1_A	Westzanerdijk 480 Zuidgevel	1.5	44.7	43.5	42.4	52.4
Bp Zg 1_B	Westzanerdijk 480 Zuidgevel	5.0	47.4	46.1	45.0	55.0
Bp Zg 2_A	Westzanerdijk 480 Zuidgevel	1.5	44.6	43.4	42.3	52.3
Bp Zg 2_B	Westzanerdijk 480 Zuidgevel	5.0	47.3	46.1	45.0	55.0

Overschrijding van de voorkeursgrenswaarde

Motivering.

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

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

- Voor industrieterrein Westpoort is op 2 maart 2015 het Provinciaal Inpassingsplan "Aanpassing Geluidzones Westpoort en HoogTij" vastgesteld. Door middel van het inpassingsplan zijn de geluidzones rond de gezoneerde industrieterreinen Westpoort en HoogTij aangepast. Op 30 september 2015 is het Provinciaal Inpassingsplan door een uitspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden. Bij de bedrijven op dit industrieterrein zijn inmiddels voorzieningen getroffen, waardoor voldaan wordt aan de gestelde MTG's. Hiermee is het saneringsprogramma inmiddels afgerond. Aanvullende voorzieningen kunnen bij de bedrijven niet worden geëist;
- het toepassen van een geluidscherm tussen de appartementen en het gezoneerde industrieterrein is stedenbouwkundig op deze locatie niet wenselijk.

Beleid

Op grond van de 'Beleidsregel hogere waarde' van de gemeente Zaanstad zijn er hogere waarden mogelijk als de appartementen, waarvoor de hogere waarde wordt verleend, een geluidluwe zijde heeft. Aan de voorwaarden van de beleidslijn kan voor de appartementen worden voldaan. Voor deze appartementen kan daarom hogere waarden van 55 dB(A) voor het industrielawaai als gevolg van het gezoneerde industrieterrein Westpoort in Amsterdam worden vastgesteld.

Voor de beoordeling of er sprake is van goede ruimtelijke ordening geldt dat de gecumuleerde geluidbelasting van een weg, het spoor en de industrie de hoogste grenswaarde van de verschillende geluidsoorten plus 3 dB niet te boven mag gaan. Er is voor

de onderhavige situatie alleen sprake van industrielawaai (wegverkeerslawaaï blijft onder de voorkeurgrenswaarde), waardoor er geen cumulatie optreedt van meerdere geluidbronnen. Er is in dit geval nog sprake van een aanvaardbare geluidbelasting en een voldoende woon- en leefklimaat, omdat wordt voldaan aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 55 dB(A) voor nieuwbouw als gevolg van het industrielawaai. Aan het vereiste binnenniveau van 35 dB(A) als gevolg van het industrielawaai zal worden voldaan.

Procedure

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

Besluit

Wij besluiten op grond van artikel 110a van de Wet Geluidhinder voor de 4 appartementen op de locatie Westzanderdijk 480, kadastraal bekend gemeente Zaanstad 01, sectie K, nummer 13352, een hogere waarde vanwege het industrielawaai op het gezoneerde industrieterrein Westpoort in Amsterdam vast te stellen van:

- 55 dB(A) voor industrielawaai als gevolg van het gezoneerde industrieterrein Westpoort in Amsterdam

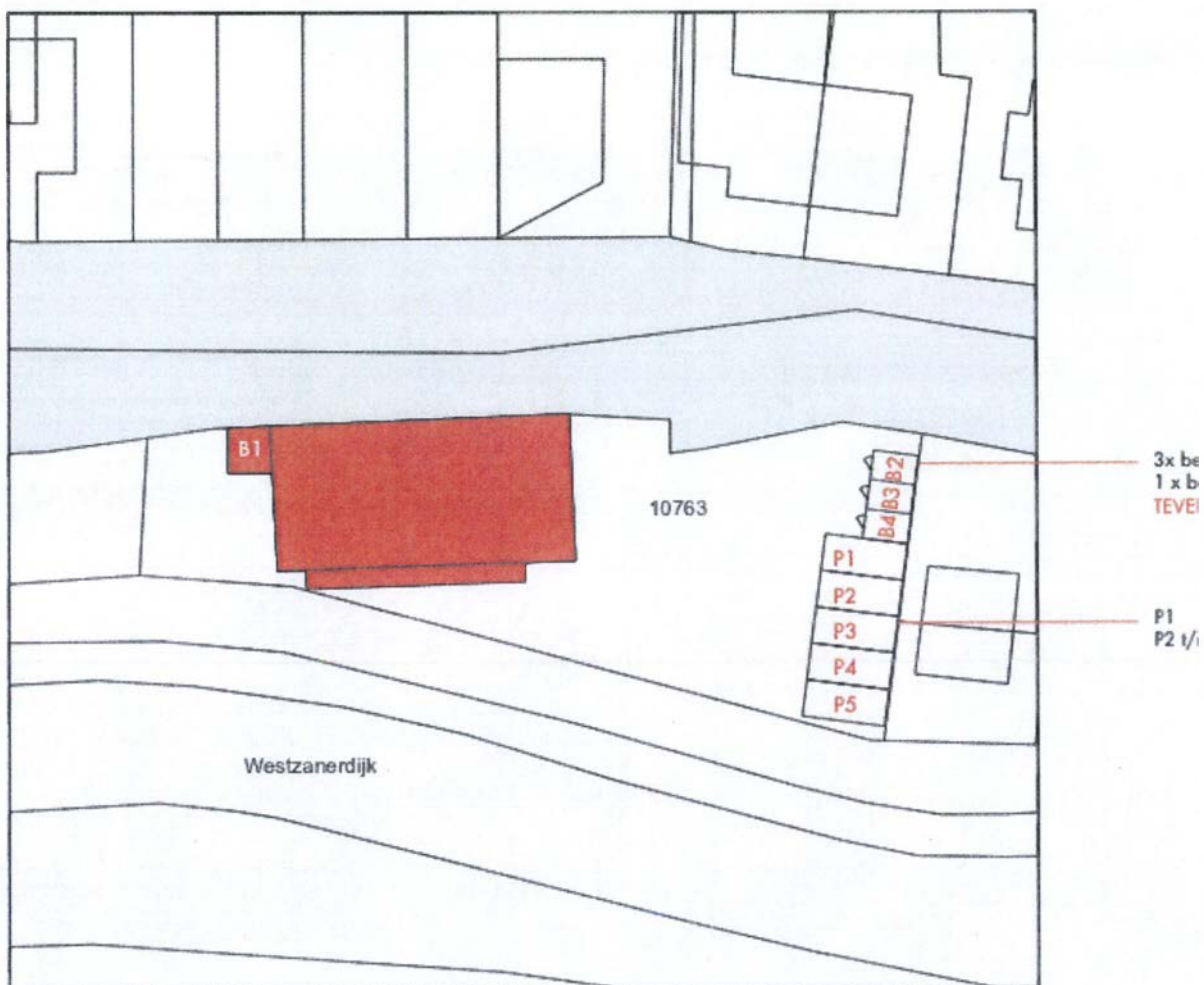
Beroep

Indien u belanghebbende bent en het niet eens bent met dit besluit, kunt u binnen 6 weken onmiddellijk liggend na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Haarlem, sector 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.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad,

afdelingshoofd Vergunningen
Mr. P. de Vries MCC

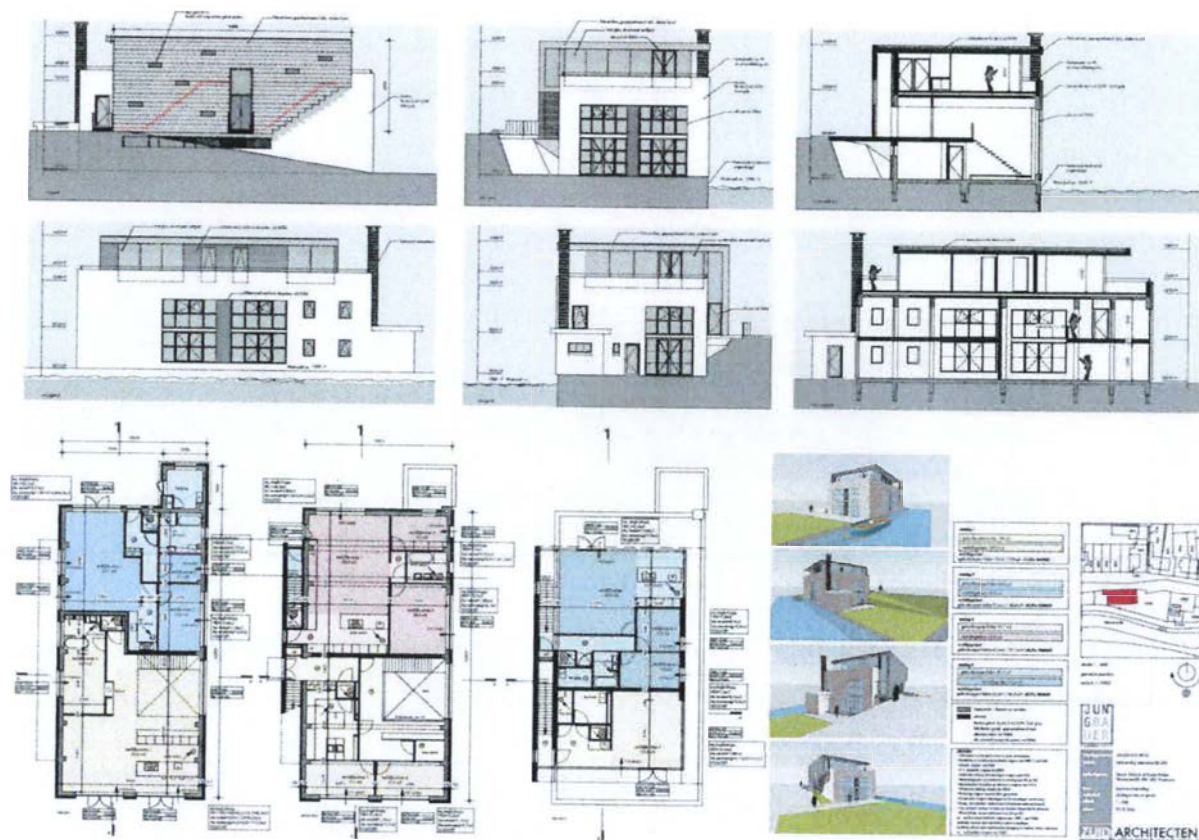
Bijlage1a situatietekening



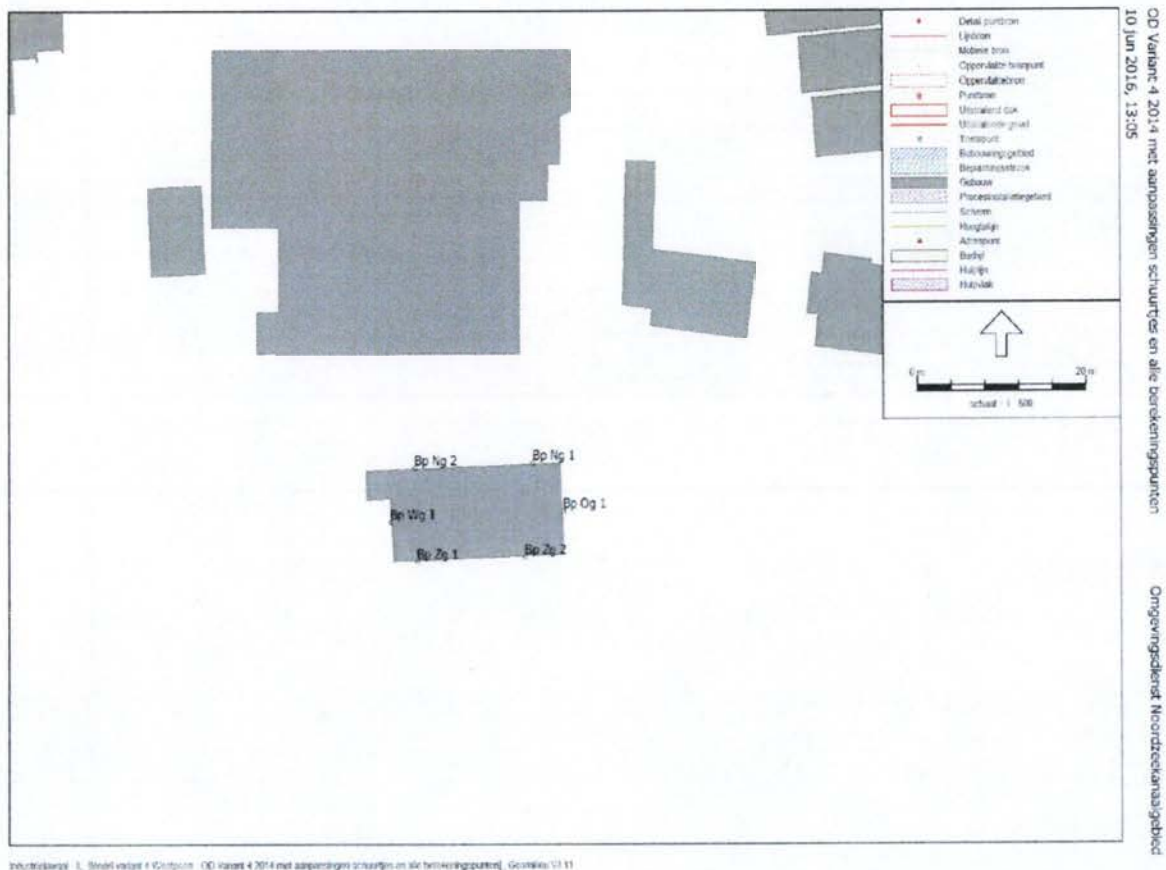
situatie 1 : 500



Bijlage 1b. Situatietekening verdiepingen



Bijlage 2a. Akoestisch model industrielawaai, grafisch weergegeven.



Bijlage 2b. Rekenresultaten industrielaawaai

Rekenresultaten Westpoort Westzanerdijk 480

Rapport: Resultatentabel
Model: CD Variant 4 2014 met aanpassingen schuurtjes en alle berekeningspunten
Lag: totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etnaal
Bp Ng 1_A	Westzanerdijk 480 Noordgevel	1,50	40,0	35,4	35,5	45,5
Bp Ng 1_B	Westzanerdijk 480 Noordgevel	5,00	36,0	34,9	33,9	43,9
Bp Ng 2_A	Westzanerdijk 480 Noordgevel	1,50	41,0	40,3	39,2	45,2
Bp Ng 2_B	Westzanerdijk 480 Noordgevel	5,00	38,9	34,6	34,1	44,1
Bp Og 1_A	Westzanerdijk 480 Oostgevel	1,50	43,5	42,2	40,4	50,4
Bp Og 1_B	Westzanerdijk 480 Oostgevel	5,00	44,8	43,5	41,7	51,7
Bp Ng 1_A	Westzanerdijk 480 Westgevel	1,50	43,8	42,6	41,8	51,8
Bp Ng 1_B	Westzanerdijk 480 Westgevel	5,00	46,5	45,1	44,4	54,4
Bp Zg 1_A	Westzanerdijk 480 Zuidgevel	1,50	44,7	43,5	42,4	52,4
Bp Zg 1_B	Westzanerdijk 480 Zuidgevel	5,00	47,4	46,1	45,0	55,0
Bp Zg 2_A	Westzanerdijk 480 Zuidgevel	1,50	44,8	43,4	42,3	52,3
Bp Zg 2_B	Westzanerdijk 480 Zuidgevel	5,00	47,3	46,1	45,0	55,0

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gevoegen

Geomilieu V3.11

10-6-2016 13:04:55