

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het bouwen van drie woningen waarvan één monumentaal op de locatie Lagedijk t.h.v. nummer 83 te Zaandijk.

Dossiernummer: O20171365

OMGEVINGS VERGUNNING

*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W voln. 020171365
- 2 MEI 2018*

Sector Klantcontactcentrum

Januari 2018

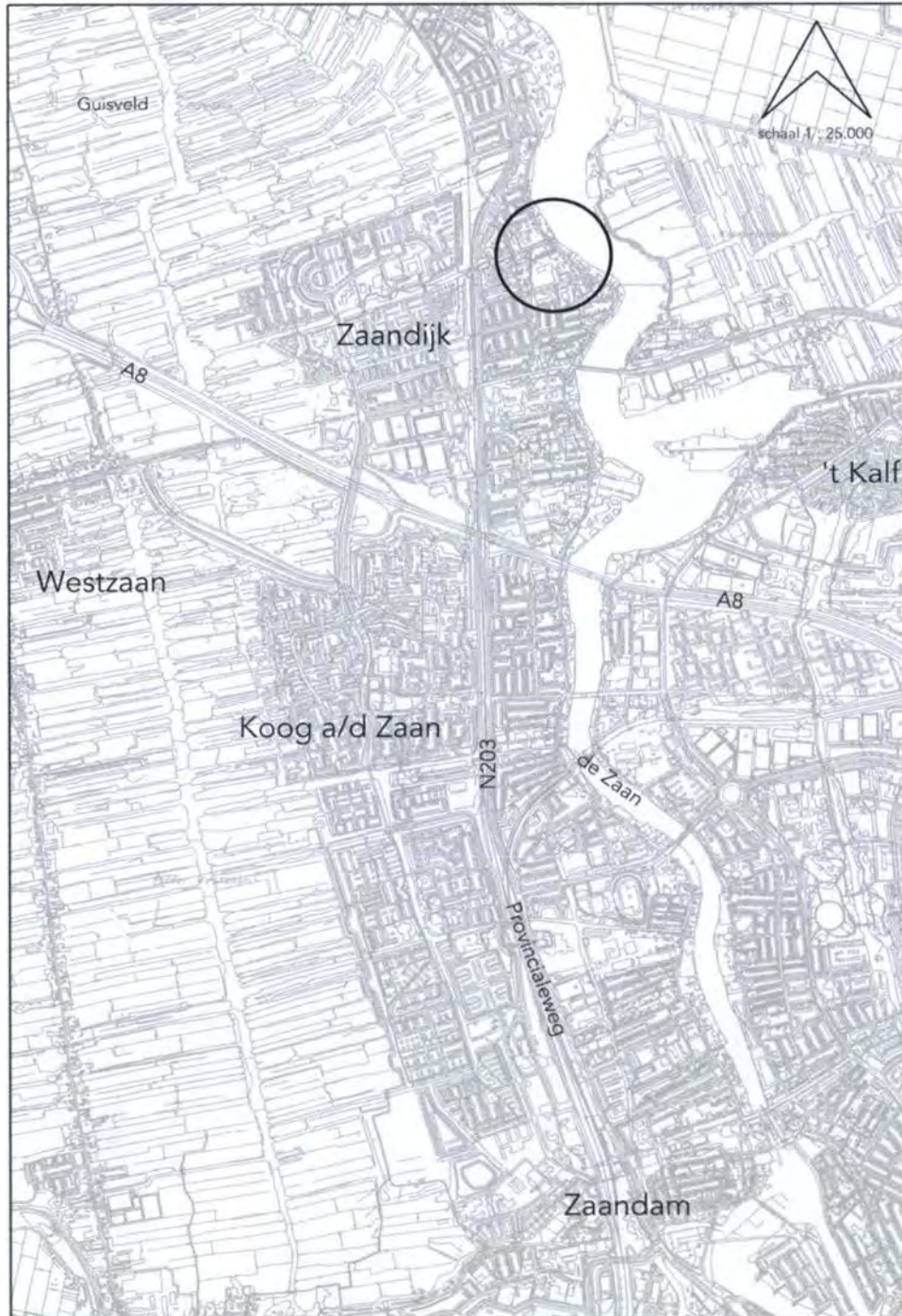
De Secretaris

INHOUDSOPGAVE

Overzichtskaart plangebied en omgeving	5
H. 1 Inleiding	6
1.1 Conclusie	6
1.2 Omschrijving van het project	6
1.3 Ligging en begrenzing van het project	7
H. 2 Bevoegd gezag en procedure	9
2.1 Bestemmingsplan	9
2.3 Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3 ^a van de Wabo	11
H. 3 Procedureel beleid	11
3.1 Raadsbeleid / Verklaring van geen bedenkingen	11
3.2 Beleid college van B&W	12
H.4 Beleidskaders ruimtelijk beleid algemeen onderbouwd	13
4.1 Rijksbeleid	13
4.2 Provinciaal beleid	13
4.3 Gemeentelijk beleid	14
H.5 Maatschappelijk draagvlak van het project	15
H.6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	16
6.1 Relatie met bestemminggebied	16
6.2 Functie gerelateerd aan omgeving	18
6.3 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving	18
6.4 Verkeersontsluiting/-situatie	18
6.5 Parkeren	18
6.6 Welstandsnota Zaanstad	21
H.7 Water	21
H.8 Milieuaspecten	22
8.1 Gemeentelijk (milieu)beleid	22
8.2 Geluid	24
8.3 Geur	25
8.4 Luchtkwaliteit	25
8.5 Wet natuurbescherming	25
8.6 Bodem	26
8.7 Externe veiligheid	26
8.8 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen	27
8.9 UMTS- en GSM antennes	27
8.10 Milieueffectrapportage (MER)	27
8.11 Goede ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten	27
H.9 Monumenten en archeologie	27
H.10 Grondexploitatie	28
H.11 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	28
11.1 Provincie	28

11.2 Rijk	28
11.3 Hoogheemraadschap.....	28
H.12 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden	29
H.13 Uitvoerbaarheid.....	29
H.14 Conclusie	29
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	30
Bijlage 2: Nieuwe situatie	31

Overzichtskaart plangebied en omgeving



Ligging Plangebied in Omgeving

H. 1 Inleiding

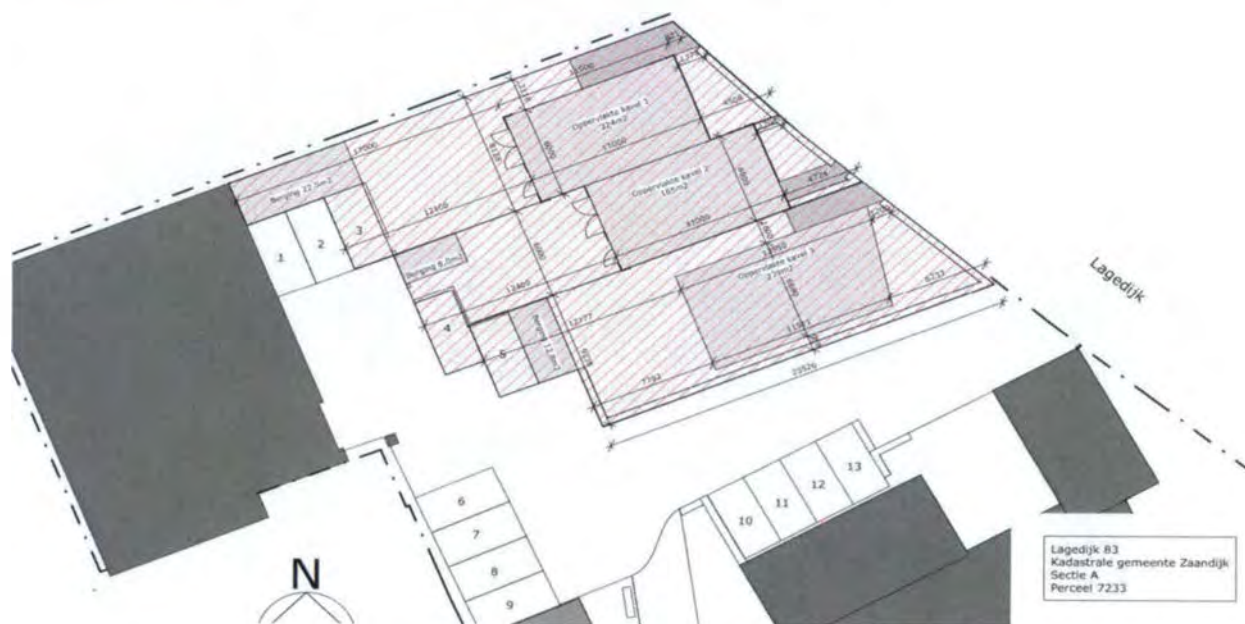
1.1 Conclusie

Het beoogde project, het bouwen van drie woningen waarvan één monumentaal, ter hoogte van Lagedijk nr. 83 te Zaandijk is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. De realisatie van de woningen is grotendeels voorzien in het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan 'Zaandijkerk en omgeving'. De motivering van dit besluit omvat de ruimtelijke onderbouwing, waarin het project uitgebreid ruimtelijk onderbouwd wordt.

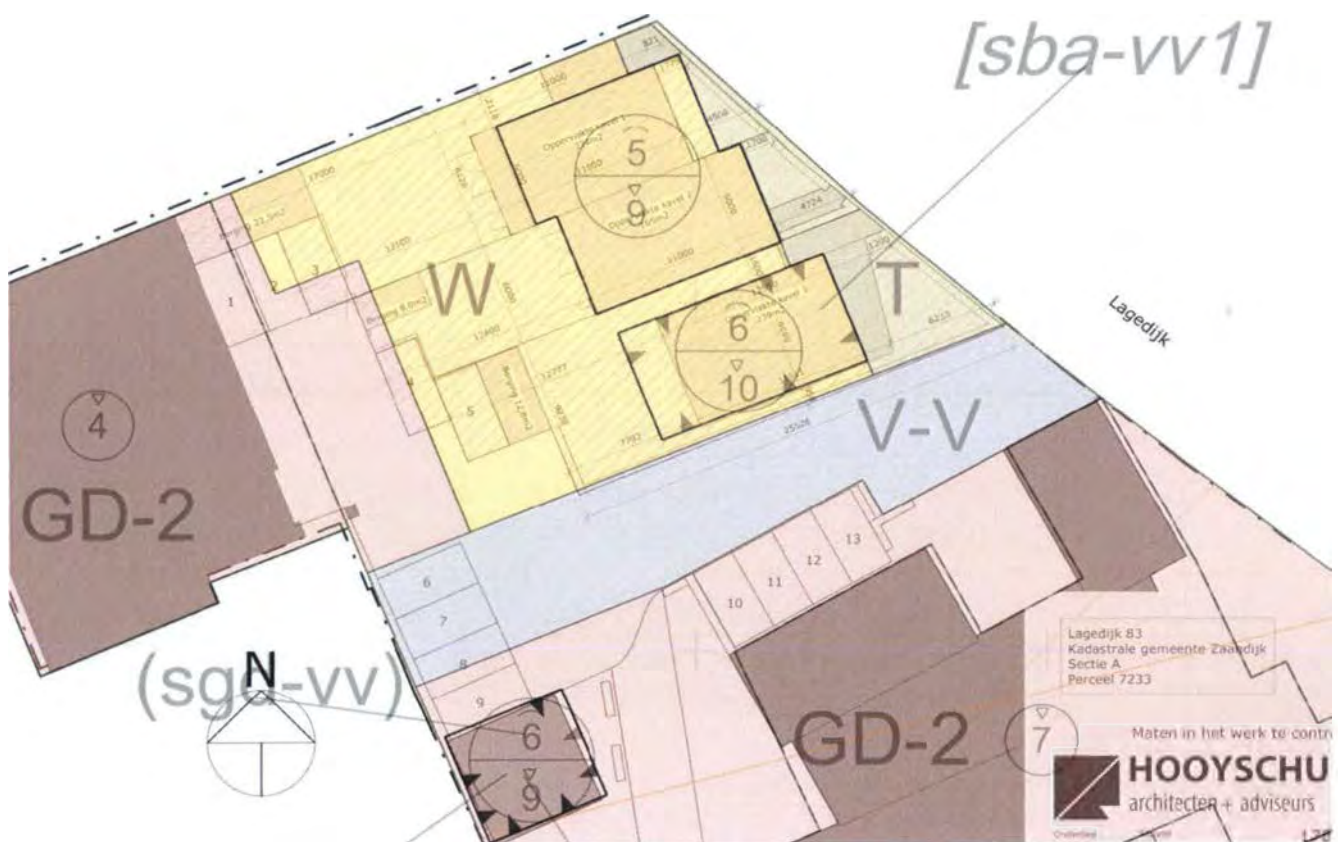
1.2 Omschrijving van het project

De eigenaar van de locatie en de bierbrouwerij is voornemens drie grondgebonden woningen te bouwen op het adres Lagedijk 83. De woningen komen op de plaats van het inmiddels gesloopte voormalige kantoor van vatenfabriek Pielkenrood. In het bestemmingsplan 'Zaandijkerk en omgeving' is reeds voorzien in de realisatie van de drie grondgebonden woningen. Gebleken is echter dat het wenselijk is om de woningen iets te verschuiven ten opzichte van de in het bestemmingsplan vastgestelde bouwvlakken. De meest noordelijk gelegen woning (hierna woning 1) wordt met ca. 1,70 meter naar achteren geschoven, van de dijk af, ten opzichte van het vastgestelde bouwvlak. De meest zuidelijk gelegen woning, (hierna woning 3) wordt naar voren geschoven, richting de dijk. De overschrijding van deze woning, ten opzichte van het bestemmingsplan is op het breedste punt ca. 2,40 meter en op het minst brede punt ca. 1,50 meter. Daarnaast zijn de parkeerplaatsen 1 t/m 4 ten behoeve van de woningen (gedeeltelijk) op gronden gelegen die niet als zodanig bestemd zijn. Dit geldt ook voor de bergingen t.b.v de woningen 1 en 2. Deze zijn gedeeltelijk gelegen binnen de bestemming 'gemengd', waar bebouwing t.b.v. woningen niet is toegestaan.

Het gaat in dit project dus uitsluitend om de onderbouwing voor de verplaatsing van de woningen ten opzichte van de in het bestemmingsplan vastgestelde bouwvlakken en om het planologisch voorzien in (een gedeelte van) de benodigde parkeerplaatsen en bergingen. In de navolgende figuur 1 is een tekening van het bouwplan te zien, in figuur 2 een weergave van de bestemmingsplankaart. Daarop is de verschuiving ten opzichte van de vastgestelde bouwvlakken te zien en is te zien waar de bergingen en parkeerplaatsen op de bestemming "gemengd" (kleur roze) zijn gelegen.



Figuur 1, situatietekening bouwplan

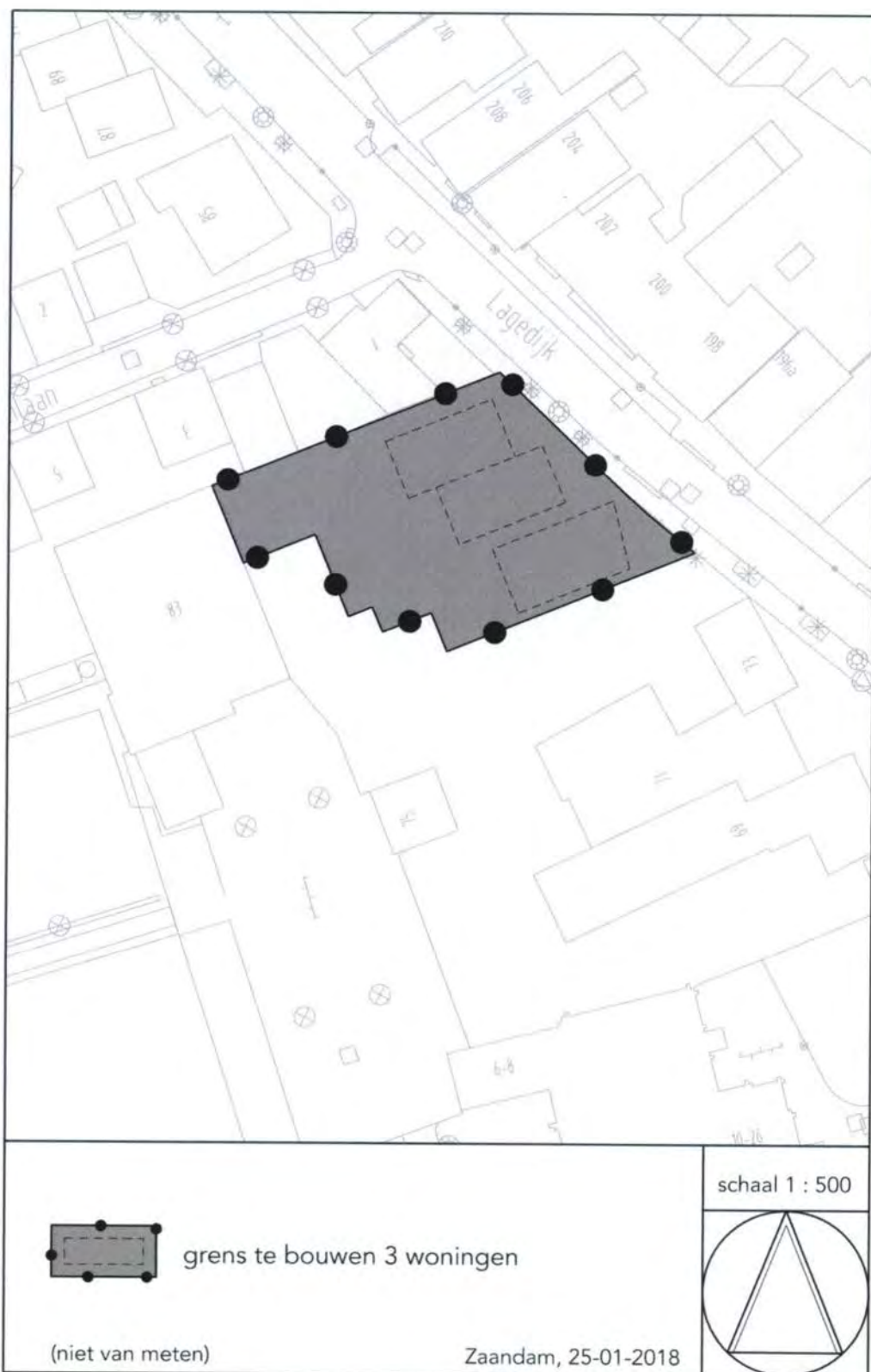


Figuur 2, tekening bestemmingsplan

Ontwikkeling van met name woning 3 (monument Hero de Jager), binnen het vastgestelde bouwvlak, conform het bestemmingsplan is voor aanvrager financieel niet mogelijk. De kosten voor het bouwplan bedragen door stijgende bouwprijzen en extra onderzoeken ruim 55.000 euro meer dan de opbrengsten. Het realiseren van woning 3 conform bestemmingsplan zorgt voor een afname in diepte van de achtertuin van 7,8m naar ca. 6,3 meter. Een afname die absoluut een vermindering van de verkoopopbrengst geeft, welke vermindering het tekort op de realisatie van het monument nog groter zal maken. Binnen de ontwikkeling is het niet mogelijk om de hogere kosten met de overwaarde op de ontwikkeling van de andere woningen te financieren. De initiatiefnemer heeft aangegeven geen winstoogmerk bij de ontwikkeling van dit plan te hebben. Kostenneutrale planvorming waarbij de kwalitatieve bijdrage van de streek voorop staat is het uitgangspunt. Wanneer dan ook de afweging is het realiseren van woning 3 conform bestemmingsplan, met bijbehorende vermindering in de opbrengst, is de afweging voor de initiatiefnemer dat dit financieel niet mogelijk is.

1.3 Ligging en begrenzing van het project

De drie woningen zijn gelegen in oud- Zaandijk, in het gebied waarvoor onlangs het bestemmingsplan 'Zaandijkerkerk en omgeving' is vastgesteld. Met dat bestemmingsplan is een basis geboden voor het realiseren van de plannen en ontwikkelingen voor dit gebied als geheel. Inmiddels is de brouwerij met horecafunctie, gelegen ten zuiden van de drie woningen, al gerealiseerd, is de Zaandijkerkerk weer in ere hersteld en is de openbare ruimte opgeknapt. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Beukenlaan in het noorden, de Lagedijk in het oosten, de Arie de Bruijnstraat in het westen en de Willem Dreeslaan in het Zuiden.



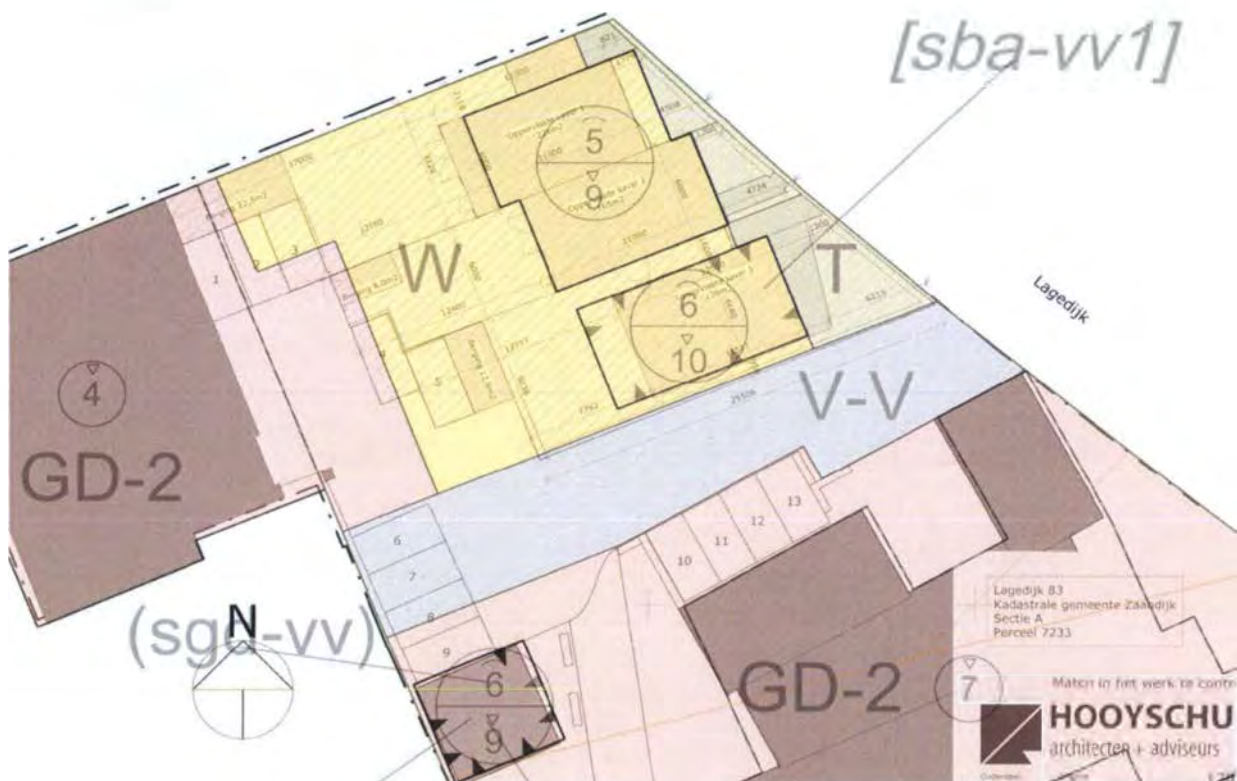
H. 2 Bevoegd gezag en procedure

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

Het onderhavige project is getoetst aan het bestemmingplan.

2.1 Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Zaandijkerkerk e.o.' (vastgesteld op 29-06-2017) geldt en heeft hierin de bestemmingen 'Gemengd – 2' ex artikel 5, 'Tuin', ex artikel 6, 'Wonen', ex artikel 9, 'Waarde archeologie – 1', ex artikel 10 en 'Waterstaat waterkering', ex artikel 12. Daarnaast gelden de Gebiedsaanduidingen 'Geluidszone industrie -1' en 'Vrijwaringszone molenbiotop' ex artikel 16 van de planvoorschriften. Verder geldt de functieaanduiding 'Voorwaardelijke verplichting -1'.



Bestemming Wonen

Bouwen buiten het bouwvlak

De aanvraag is in strijd met het bepaalde in artikel 9.2.1 onder a, omdat er gebouwd wordt buiten het bouwvlak, op de bestemmingen 'Tuin' en 'Gemengd-2'. Op grond van artikel 9.2.1a van de bestemmingsplanvoorschriften mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Overschrijding goothoogte

Met het bouwen buiten het bouwvlak ontstaat voor woning 1 daarmee tevens strijd met artikel 9.2.2 onder d. Daarin is bepaald dat de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk (in dit geval het deel aan de

achterzijde dat buiten het bouwvlak wordt gebouwd) maximaal de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw + 0,3 meter mag bedragen. De hoogte bedraagt hier 9 meter.

Aanduiding voorwaardelijke verplichting dove gevel

Ter plaatse van woning 3 geldt de bouwaanduiding 'Voorwaardelijke verplichting – 1', Het bouwen van woningen is alleen toegestaan als de zuidelijke gevel van het gebouw als dove gevel wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Het bouwplan is hiermee niet in strijd.

Bestemming Gemengd -2

Voorts worden er bergingen en parkeervoorzieningen op de bestemming 'Gemengd -2' gebouwd. Het bouwplan is hiermee in strijd omdat bebouwing en voorzieningen ten behoeve van wonen niet binnen deze bestemming is toegestaan.

Bestemming Tuin

Verder valt het voorste deel van woning 3 gedeeltelijk op de bestemming 'Tuin' en levert een strijd op met art. 6.1. Op grond van dit artikel is bebouwing t.b.v. wonen op deze bestemming uitsluitend toegestaan in de vorm van een erker.

Dubbel-bestemming Archeologie -1

Ook is het project in strijd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. De voor deze waarde aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Bouwwerken op deze gronden zijn op grond van artikel 10.2 onder a niet toegestaan.

Op grond van artikel 10.3 kan van het bepaalde in artikel 10.2 onder a worden afgeweken. Een omgevingsvergunning kan worden verleend als op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat het oprichten van het bouwwerk waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd niet zal leiden tot versterking van archeologische resten. Ook dient de gemeentelijk archeoloog om advies gevraagd te worden. Een archeologisch rapport is ingediend. (Brattinga, J. J., 2017: 'Een inventariserend veldonderzoek middels verkennende boringen (IVO-O) aan de Lagedijk 83 in Zaandijk, gemeente Zaanstad (N-H)' in: Hollandia reeks 6634, Zaandijk) en de gemeentelijk archeoloog is om advies gevraagd.

Advies:

Uit rapport blijkt dat het grootste deel van het terrein tot op grote diepte is verstoord. Op de plaats waar het monument komt, stuikte vier boringen waardoor geen goed beeld van dit deel van het terrein verkregen kon worden. Een vijfde boring (nummer 6) die precies midden tussen deze vier gestuikte boringen werd gezet, wees uit dat de bodem, ook daar tot op grote diepte (meer dan 1,20 m) was verstoord. De verwachting is daarom dat ook dit deel van het terrein tot op grote diepte reeds is verstoord. Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de oprichting van het bouwwerk niet zal leiden tot versterking van archeologische resten. In tegenstelling tot wat in het archeologische rapport staat, adviseert de gemeente daarom om verder geen nader archeologisch onderzoek te verrichten.

Deze zelfde conclusie geldt voor wat betreft het verbod in artikel 10.4.1. Daarin is bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren als het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of Deze vergunning kan namelijk alleen verleend worden onder dezelfde voorwaarden als de hierboven beschreven vergunning onder voorschrift 10.3 van het bestemmingsplan.

Gebiedsaanduiding Geluidszone – Industrie1

Ter plaatse geldt de gebiedsaanduiding 'Geluidszone – industrie 1' (artikel 16.1.1 van de planvoorschriften). In dit gebied ligt de geluidszone 'Pielkenrood', zoals vastgesteld bij Koninklijk besluit van 14 mei 1990. Deze gronden zijn mede bestemd voor bescherming en instandhouding van geluidruimte in verband met de nabijheid van de geluidzoneringsplichtige inrichting Ardagh en het tegengaan van een te hoge beluidbelasting op nieuwe geluidgevoelige bebouwing als gevolg van industrielaawaai. Ter plaatse mogen alleen geluidgevoelige objecten worden opgericht indien wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dan wel een hogere grenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder.

De realisatie van de drie woningen in deze geluidszone is reeds voorzien in het vastgestelde

bestemmingsplan Zandijkerkerk en omgeving. De geluidsbelasting ter plaatse voldoet aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Het bouwplan is dan ook niet in strijd met deze bepaling. De geluidbelasting van Ardagh bedraagt ter plaatse van de woningbouwlocatie aan de Lagedijk maximaal 48 dB(A) etmaalwaarde. Hieruit volgt dat voldaan wordt aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) conform de Wet geluidhinder. De maximale geluidsniveaus (pieklawaai) als gevolg van de activiteiten van Ardagh bedraagt niet meer dan 68 dB(A) dit is onder de grenswaarde voor pieklawaai van 70 dB(A) (etmaalwaarde). Volgens de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering zijn dit voor woningen in gemengd gebied aanvaardbare geluidniveaus.

Gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone molenbiotoop'

Tot slot van dit hoofdstuk heeft het project ook de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone – molenbiotoop" (artikel 16.2). De gronden met deze bestemming zijn tevens bestemd voor het beschermen van de functie van de in de omgeving gesitueerde molens als werktuig en waarde als landschapsbepalend element. Het bouwplan is hiermee niet in strijd.

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 aangebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

3.2 Beleid college van B&W

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

Uitgangspunt van de Wro is dat 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 een bouwplan ten behoeve van woningbouw. Het gevraagde is overigens niet in strijd met gemeentelijk beleid.

H.4 Beleidskaders ruimtelijk beleid algemeen onderbouwd

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

4.1 Rijksbeleid

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

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

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

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.

In deze ruimtelijke onderbouwing gaat het uitsluitend om een afwijking van het bestemmingsplan voor de ligging van twee van de drie woningen ten opzichte van de bouwvlakken in het vastgestelde bestemmingsplan en een afwijking van het bestemmingsplan voor het realiseren van parkeervakken en bergingen ten behoeve van de woningen. Gelet op de geringe omvang van dit project, kan dan ook niet gesproken worden van een stedelijke ontwikkeling. Ten overvloede wordt nog opgemerkt dat de drie woningen gerealiseerd worden binnen bestaand stedelijk gebied. Het project is dan ook niet in strijd met de geformuleerde 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, beheers verordeningen 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.

Het plangebied behoort tot het 'bestaand stedelijk gebied'. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied, dat in de bestaande situatie reeds verstedelijkt is, sluit aan bij wens van de provincie voor verdere stedelijke verdichting.

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' met het nadere profiel 'Dorp'. Hierover wordt het volgende gezegd:

Profiel: Dorp

Gebiedskenmerken

Het profiel 'dorp' beschrijft de dorpslinten en de directe bebouwing rond deze linten. De dorpslinten zijn belangrijke identiteitsdragers voor Zaanstad. Zij dragen bij tot het historische besef van de stad en de wens om de dorpen dorps te houden. Dit profiel bevindt zich in de kernen van de oude linten Krommenie, Assendelft en Westzaan en in de oude kernen langs de Zaan: Wormerveer, Zaandijk, Koog. In een aantal opzichten is het gelijk aan het profiel van de linten, maar dynamischer en met een iets hogere dichtheid van zo'n 30-50 woningen per hectare, en de direct aangrenzende buurten. De dorpen en de linten vormen een ruimtelijke eenheid maar zijn ondanks de verwevenheid nog duidelijk afzonderlijk herkenbaar. De aangrenzende buurten zijn beschreven in 'tuinstedelijk'. Bovendien zijn de buurten overzichtelijke kleine eenheden en liggen ze onder de invloedssfeer van de linten. Deze buurten maken deel uit van dit profiel. Er is een groot onderscheid tussen de delen van het lint die aan de Zaan grenzen, buitendijks gelegen, en de delen die aan de binnenzijde van de dijken zijn gelegen. De grotere complexen liggen bijna allemaal aan de Zaanzijde. Bij transformatie kan de dichtheid op complexniveau sterk toenemen en ruim boven dichtheid van dit profiel uitkomen.

Openbare ruimte

De openbare ruimte is kleinschalig. De uitstraling is groen, dit wordt ondersteund door de bomen die vaak op eigen terrein staan. Een uitzondering hierop vormen de dijken die gezien hun taak als waterkering minder tot geen boombeplanting kennen. Het groen- en waternetwerk in deze buurten is van oorsprong sterk. Vooral in de vorige eeuw zijn veel van de daarbij behorende kwaliteiten verdwenen. Op een aantal plekken liggen kleinere ontmoetingsplaatsen en dorpspleinen. Deze bijzondere plekken zijn veelal gekoppeld aan de kruisingen tussen het groen- blauwe netwerk en het netwerk van de wijk. Voor de linten

langs de Zaan is er een onderscheid tussen de oostzijde en de westzijde. De oostzijde is gericht op routes langs de Zaan afgewisseld met bijzondere plekken aan de Zaan. Voor de westzijde geldt dat vooral bijzondere plekken aan de Zaan worden gemaakt. Voor beide zijden geldt dat deze ontwikkelingen gericht zijn op het netwerk van de aanliggende wijken en het de historische structuren versterkt. Voor het overige zijn de karakteristieken als beschreven bij de linten van toepassing. Behoud en versterking van het bestaande karakter van de openbare ruimte is de basis. De omliggende buurten zijn vergelijkbaar met het profiel van tuinstedelijk. Gestapelde bebouwing komt alleen voor op bijzondere plekken en gerelateerd aan bijzondere huisvestingsopgaven als bijvoorbeeld ouderenhuisvesting. Voor het autoverkeer dienen de linten meestal als buurtontsluiting. De uiteinden van de linten zijn vaak zwaar belast. Parkeren vindt hoofdzakelijk op eigen terrein plaats of als langsparkeren. Bij intensivering wordt ingezet op gebouwd parkeren. De bereikbaarheid per auto is tamelijk goed. De linten vormen de drager van de langzaam verkeer structuur. De linten vormen voor fietsers lange routes, maar goede oostwestverbindingen ontbreken. Meer oost-west verbindingen zijn dan ook gewenst. De linten zijn over het algemeen aantrekkelijke en sociaal veilige routes. Vervoer over water kan de verbondenheid met de Zaan en de relaties tussen de diverse kernen versterken.

Functies

De dorpskernen vormen ook de wijk- en buurtcentra voor de dorpen waar binnen ze liggen. Deze functies zijn doorgaans gelegen aan het lint of zijn daar direct mee verbonden. Van oudsher hebben ze een centrumfunctie en kennen een grotere combinatie van wonen met werkgelegenheid, tussen de 10 en 20 arbeidsplaatsen per hectare. Bijzonder kenmerkend is, dat op diverse plekken nog grootschalige en (semi-) industriële bedrijvigheid is gemengd door een gebied waar verder de woonfunctie overheerst. Dit geldt met name voor de gebieden langs de Zaan en de Nauernasche Vaart.

Bij herstructurering wordt ingezet op:

- Behoud en zo mogelijk vergroten van de werkgelegenheid;
- Zorgdragen voor het in stand houden van een basisvoorzieningenpakket;
- Vestigen van broedplaatsen, dit vooral in het transitieproces van grootschalige bedrijvigheid naar intensievere werkgelegenheid, in combinatie met wonen. Het behoud van de industriële bebouwing is het uitgangspunt. De maat van het gebouw en zijn karakter vormen het uitgangspunt bij transformatie.

Met de herontwikkeling van het gebied rondom de Zaandijkerk worden functies toegevoegd waar vraag naar is. Zo werd met de brouwerij voorzien in nieuwe werkgelegenheid en wordt met de bouw van de drie woningen voorzien in de woningbouwbehoefte. Het bouwplan voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de structuurvisie.

- Bestemmingplan (zie paragraaf 2)

H.5 Maatschappelijk draagvlak van het project

In de periode van de ontwikkeling van brouwerij HOOP (2014 – 2016) zijn verschillende informatiemomenten door de ontwikkelaar georganiseerd, waarbij burens zijn uitgenodigd en waar een tekening is gecommuniceerd met de drie woningen op de kavel tussen de weg en de vulloods, naast de delicatessenwinkel. In de periode voorafgaand aan het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan (2016-2017) zijn twee informatieavonden voor omwonenden geweest. Tijdens deze avonden is ook over de drie woningen gesproken. Op 19 december 2017 zijn de woningen in de huidige vorm gepresenteerd. Hiervoor zijn alle omliggende burens tussen de Willem Dreeslaan en de sluis, evenals de Beukenlaan en de Kerkstraat uitgenodigd. Tijdens deze avond waren de bewoners/gebruikers van de volgende adressen aanwezig:

Lagedijk 85, 216, 206, 176, 65b, 210 en 52 en Beukenlaan 1. De bijeenkomst verliep zeer positief. Zonder uitzondering is zeer goed gereageerd op de verplaatsing van de woningen ten opzichte van de vastgestelde bouwvlakken. Aanwezigen vonden dat het monument ruimtelijk beter tot zijn recht zou komen en beter zichtbaar is vanaf de Lagedijk. Ook fungeert het monument op deze wijze als betere geluidbuffer van het terras van HOOP. De bewoner/gebruiker van Lagedijk 196 was op het moment van de informatieavond op vakantie en de bewoner van Lagedijk 194 heeft zich tijdens een ander moment uitgesproken als voorstander van het plan. Een groot deel van deze bewoners heeft ook een burenakkoord

voor dit bouwplan ondertekend.

De bewoner/gebruiker van Lagedijk 198 is niet op de informatieavond gekomen en is op een ander moment aangesproken. Deze gaf aan bezwaar te hebben tegen het bouwvolume en de hoogte van het pand en van mening te zijn dat panden van dit soort omvang aan de zaanzijde horen en niet aan de overzijde.

Ten aanzien van dit bezwaar wordt opgemerkt dat het volume en massa en omvang van deze woningen als in het bestemmingsplan zijn vastgelegd.

H.6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

6.1 Relatie met bestemminggebied

Voor het gebied Zaandijkerkerk en omgeving is een ruimtelijk kwaliteitskader opgesteld. Hierin is voor de nieuwe ontwikkelingen in dit gebied een aantal randvoorwaarden gesteld op het gebied van ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is bijvoorbeeld als randvoorwaarde gesteld dat de historische strokenverkaveling met waterlopen en paden (kamstructuur) teruggebracht, dan wel versterkt moet worden. Het slagenlandschap met de kenmerkende Zaanse structuur van een dijklint met dwars daarop de sloten en paden heeft zeer hoge cultuurhistorische waarde.

Het bouwplan bestaat uit onder meer uit het verschuiven van de woningen ten opzichte van de vastgestelde bouwvlakken in het bestemmingsplan. Met de verschuiving wordt voldaan aan voorgaande randvoorwaarden.

Op onderstaande afbeelding is te zien hoe het pand in 1812, met de luchtfoto als onderlegger, op de plek stond waar in onderhavig bouwplan woning 3 (monument Hero de Jager) komt. Het pand stond pal met de punt op/in de wegsloot (nu de weg).



Onderstaand de verspringing van de woningen 1 en 3, versus het bestemmingsplan.

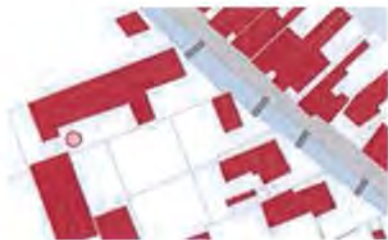


De schuine gevel van het monument is nodig, omdat het monument er nou eenmaal zo uitziet. De getrapte ligging van de panden is gebruikelijk bij dit soort verkavelingsrichtingen die schuin op de dijk zijn gesitueerd.

In de historische situatie is te zien dat de panden fors trapsgewijs versprongen liggen, ten opzichte van elkaar. Hoe schuiner de kavels t.o.v. de dijk, des te groter wordt de verspringing van de panden. In dit geval verspringen de panden in de historische situatie redelijk fors t.o.v. elkaar.

In het bestemmingsplan is de verspringing van de panden ten opzichte van elkaar minimaal en lijkt het monument iets te ver van de weg af te liggen. De plaatsing van het monument iets meer naar voren zou cultuurhistorisch gezien logischer zijn.

Dit is de historische situatie van de panden ter hoogte van Lagedijk 83. Kaart uit 1812.

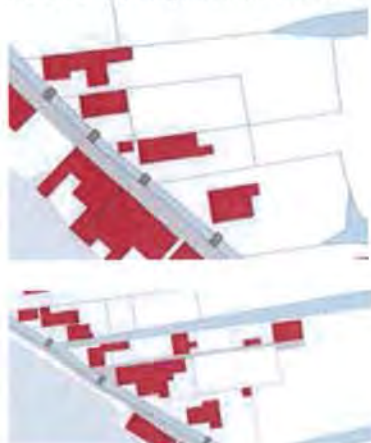


In de historische situatie ter hoogte van de Lagedijk is te zien dat de panden fors trapsgewijs versprongen t.o.v. elkaar liggen. Hoe schuiner de kavels t.o.v. de dijk des te groter wordt de verspringing van de panden.

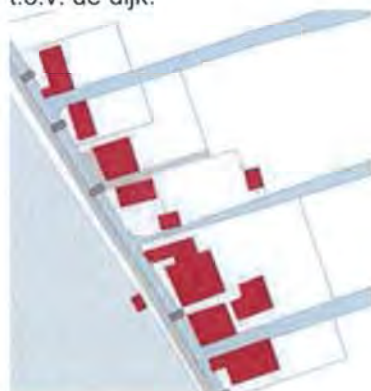
In dit geval verspringen de panden in de historische situatie redelijk fors t.o.v. elkaar.

In het Bestemmingsplan is de verspringing van de panden t.o.v. elkaar minimaal.

Aan de Oostzijde is eenzelfde historische situatie te zien op de kaart van 1812.



Te zien is dat de verspringing (trapsgewijze ligging) groter worden naar mate de kavels schuiner liggen t.o.v. de dijk.



En die verspringing van panden neemt af naarmate de kavels rechter gesitueerd liggen t.o.v. de dijk.

De hoek van de dijk t.o.v. de kavels t.h.v. de Lagedijk 83 geeft aan dat de verspringing vanuit cultuurhistorisch oogpunt groter zou moeten zijn dan in het bestemmingsplan is ingetekend.

Het huidige bouwplan, met een grotere verspringing tussen de panden, waarbij het monument meer richting de dijk geplaatst wordt, en woning 1 meer naar achter is dan ook cultuurhistorisch gezien juist dan de situatie als vastgesteld in het bestemmingsplan.

6.2 Functie gerelateerd aan omgeving

De afwijking van het bestemmingsplan is ten behoeve van het realiseren van wonen ter plaatse. De panden aan de Lagedijk bestaan voor het grootste deel uit woningen. Daarnaast bevinden de kavels voor de woningen zich nabij de Zandijkerkerk. Van oudsher vestigden bewoners zich in de nabijheid van een kerk. Een functie wonen op deze plek is dan ook logisch.

6.3 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving

De bouwmassa's van de drie woningen worden toegevoegd volgens het historische principe van rijke panden aan de Zaanzijde van de dijk en soberdere bebouwing zonder verfraaiing van de gevels aan de landzijde van de dijk. De gebouwen zijn individueel en afwisselend. Dit betekent dat de vormgeving, maat, positionering en gevelindeling niet identiek is. De architectuur is typisch Zaanse. In het nu aangevraagde plan wordt er voor woning 1 en 3 afgeweken van het bestemmingsplan voor wat betreft de situering ten opzichte van het bouwvlak. Met de nieuwe rooilijn die daarmee ontstaat wordt beter aangesloten bij de karakteristieke positie van de panden aan de Lagedijk.

6.4 Verkeersontsluiting/-situatie

In het bestemmingsplan is reeds voorzien in de realisatie van drie woningen ter plaatse. Als gevolg van dit bouwplan zijn er geen veranderingen in de verkeersontsluiting/- situatie.

6.5 Parkeren

In artikel 14 van het bestemmingsplan 'Zandijkerkerk en omgeving', dat bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw, in aanvulling op het bepaalde in de regels van het plan, geldt dat:

- a. voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen moeten worden gerealiseerd op desbetreffende locatie of in de directe omgeving daarvan in of buiten het plangebied;
- b. voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016, en;
- c. indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

In de toelichting bij het bestemmingsplan Zandijkerkerk en omgeving, waarin in de bouw van de drie woningen is voorzien is ten aanzien van parkeren het volgende bepaald:

Overeenkomstig het gemeentelijk beleid (ten tijde van vaststelling bestemmingsplan Parkeernota 2013) kan binnen het bestemmingsplan gestreefd worden naar een optimale situatie voor het parkeren. Hierbij wordt het totale plangebied beschouwd als één plan waarbinnen voor alle functies het parkeren dient te zijn opgelost.

Parkeereis ontwikkeling

De parkeereis wordt bepaald door de parkeervraag voor de nieuwe functies in het gebied. Het maatgevend moment wat betreft parkeren is de werkdag avond. Dit resulteert in een parkeereis van 42 parkeerplaatsen

Parkeervraag

Locatie	Norm	per		Hoeveelheid	WD overdag	WD middag	WD avond	K-avond	Za-middag	Za-avond	Zo-middag								
3 woningen midden	1,5	woning		3	4,5	50%	2,3	60%	2,7	100%	4,5	90%	4,1	60%	2,7	60%	2,7	70%	3,2
Opstap	0,6	100 m2		400	2,4	100%	2,4	100%	2,4	5%	0,1	10%	0,2	5%	0,1	0%	-	0%	-
Winkel	2,5	100 m2		100	2,5	30%	0,8	70%	1,8	20%	0,5	100%	2,5	100%	2,5	0%	-	0%	-
Restaurant	5	100 m2		280	14,0	30%	4,2	40%	5,6	90%	12,6	95%	13,3	70%	9,8	100%	14,0	40%	5,6
Brouwerij	1,7	100 m2		309	5,3	100%	5,3	100%	5,3	5%	0,3	70%	0,5	5%	0,3	0%	-	0%	-
1 woning midden	1,5	woning		1	1,5	50%	0,8	60%	0,9	100%	1,5	90%	1,4	60%	0,9	60%	0,9	70%	1,1
Kerk: 11 starterswoningen	0,6	woning		11	6,6	50%	3,3	60%	4,0	100%	6,6	90%	5,9	60%	4,0	60%	4,0	70%	4,6
Bloedbank: 10 woningen midden	1,5	woning		10	15,0	50%	7,5	60%	9,0	100%	15,0	90%	13,5	60%	9,0	60%	9,0	70%	10,5
Totaal					51,8		26,4		31,6		41,1		41,4		29,2		30,6		24,9

Fig 1. Parkeerbalans op basis van Parkeernota 2013

Om de ontwikkeling mogelijk te maken en een kwaliteitsimpuls te geven aan het gebied is een afweging gemaakt voor de invulling van de openbare ruimte. Voor de invulling van de openbare ruimte is gekeken naar de parkeereis voor de nieuwe ontwikkeling en de oorspronkelijke parkeersituatie rondom de kerk. Rondom de kerk waren oorspronkelijk 32 parkeerplaatsen, waarvan sinds 2015 door de werkzaamheden in de kerk nog 15 beschikbaar waren. De parkeerplaatsen in de oorspronkelijke situatie betroffen openbare parkeerplaatsen. Daarmee zijn ze niet te koppelen aan de functies die zijn verdwenen met de herontwikkeling in het gebied en met de huidige functies rondom het gebied. Daarnaast zijn de volgende punten meegenomen in de overweging om te komen tot het realiseren van 42 parkeerplaatsen op de Arie de Bruijnstraat en de invulling van de openbare ruimte:

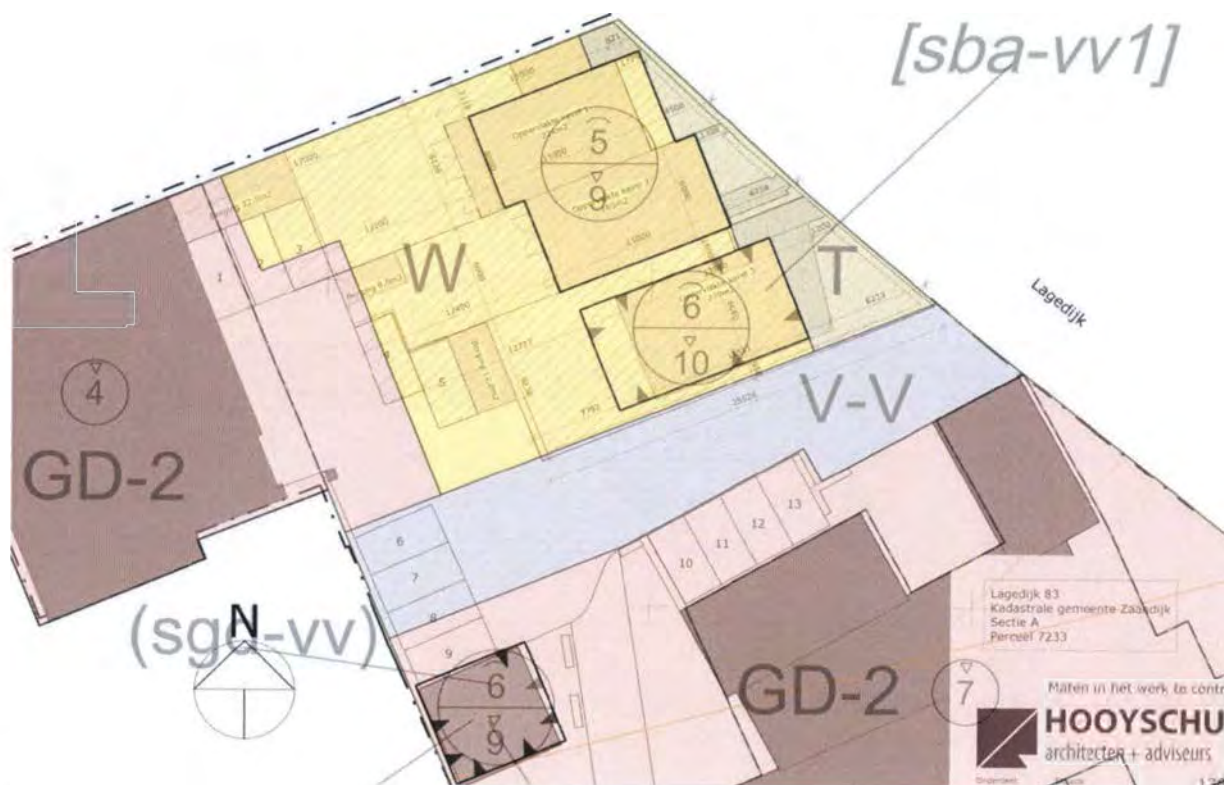
- Het verwachte woonmilieu wat in de kerk zich gaat vestigen. Dit betreft namelijk een doelgroep waarbij een laag autobezit mag worden verondersteld.
- De verwachting van een lager autogebruik van de bezoekers van het restaurant en de winkel als onderdeel van de brouwerij.
- De wens om te komen tot een kwaliteitsimpuls in de openbare ruimte. Dit is vertaald in meer ruimte voor voetgangers en ruimte voor groen.
- De afspraken met Ardagh over gebruik van grond en parkeren van vrachtwagens.
- De kosten versus haalbaarheid van de ontwikkelingen.
- Het dubbelgebruik van parkeerplaatsen door verschillende aanwezigheidspercentages.

Dit heeft geleid tot de keuze voor dit ontwerp met deze hoeveelheid parkeerplaatsen.

Totaal in het bestemmingsplan geplande parkeerplaatsen

In totaal wordt in het huidige bestemmingsplan rekening gehouden met de realisatie van 52 parkeerplaatsen voor auto's en 2 voor vrachtwagens. Rondom de drie woningen aan de Lagedijk en de brouwerij met aanpalende functies zijn 10 parkeerplaatsen gepland. Het merendeel van de parkeerplaatsen is rondom de Arie de Bruijnstraat gesitueerd, hier zijn 42 parkeerplaatsen aanwezig.

In het bestemmingsplan is bepaald dat de situatie wordt gemonitord middels parkeeronderzoeken. Met de voltooiing van de brouwerij en de invulling van het parkeren op de Arie de Bruijnstraat is dit in deze tussenfase gedaan in december 2016. Na oplevering van het totale plan zal de parkeersituatie worden gemonitord. Zo nodig zal een heroverweging worden gemaakt in hoeverre extra parkeerplaatsen noodzakelijk zijn en hoe deze in te passen in de openbare ruimte.



Inmiddels is er een nieuwe parkeernota (uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016) vastgesteld waarbij in een aantal gevallen de normering bij functies is veranderd. Deze nieuwe nota is niet met terugwerkende kracht van toepassing op gerealiseerde projecten, waarmee de brouwerij en bijbehorende functies buiten beschouwing zijn gehouden. Dit geldt niet voor de nog te ontwikkelen deelplannen, waar nog geen omgevingsvergunning is ingediend:

- de bouw van 3 woningen aan de Lagedijk,
- de functietoevoeging van wonen in de Zaansekerkerk,
- de bouw van 10 woningen aan de Willem Dreeslaan.

Alleen de parkeernorm voor de starterswoningen (app. < 55 m²) is gewijzigd naar 0,9 parkeerplaats per woning. Voor het totale plan zou dit betekenen een toename van de parkeervraag met 3 parkeerplaatsen op het maatgevende moment, wat de totale parkeereis op 45 parkeerplaatsen brengt.

Feitelijk aanwezige parkeerfaciliteiten in het ontwikkelgebied

In het bestemmingsplan wordt in totaal rekening gehouden met de realisatie van 52 parkeerplaatsen voor auto's en 2 voor vrachtwagens. Naast de 42 plaatsen op de Arie de Bruijnstraat is rondom de drie woningen aan de Lagedijk en de brouwerij met aanpalende functies een 10 - tal parkeerplaatsen gepland.

Beoordeling

Voor de drie woningen geldt een parkeereis van 4,5 parkeerplaatsen, afgerond 5. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de drie woningen is een tekening aangeleverd waarop de 5 parkeerplaatsen ten behoeve van de drie woningen zijn ingetekend. Het onderhavig bouwplan voldoet daarmee aan de voorschriften zoals opgenomen in het bestemmingsplan, in samenhang met beleid vastgesteld in de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'.

Ten overvloede wordt ten aanzien van het parkeren ten behoeve van de naastgelegen brouwerij met restaurant, opslag en winkel nog het volgende opgemerkt: Voor deze functies gold een parkeereis van in totaal afgerond 14 parkeerplaatsen. Op dezelfde tekening... zijn 8 parkeerplaatsen ten behoeve van deze

functies ingetekend. Tevens zijn twee parkeerplaatsen vanuit het parkeerterrein op de Arie de Bruijnstraat voor deze functies aangewezen. Daarnaast heeft aanvrager aangegeven dat de 4 parkeerplaatsen op eigen terrein ter hoogte van Lagedijk.... worden aangewend ten behoeve van parkeren. Deze 4 parkeerplaatsen worden momenteel gebruikt ten behoeve van het kantoor aldaar. Omdat het maatgevende moment voor kantoren de werkdag.... is en voor woningen de werkdagavond, kunnen deze parkeerplaatsen dubbel gebruikt worden. Daarmee voldaan aan de parkeereis van 14 parkeerplaatsen en wordt op eigen terrein in meer parkeerplaatsen voorzien dan de 10 geplande plaatsen in het bestemmingsplan.

6.6 Welstandsnota Zaanstad

De Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Zaanstad, heeft op 6 februari 2018 op grond van de gebiedsgerichte criteria GB2 een positief advies afgegeven over het bouwplan met de volgende motivering:

De aanvraag betreft de herbouw van het vermoedelijk 17^e -eeuwse woonhuis "Hero de Jager" dat op .. als gemeentelijk monument is aangewezen en daarnaast de

De commissie heeft veel waardering voor het plan en vindt het plan een aanwinst op deze plek.

Algemene beschrijving naar aanleiding van de bouwtoets en een korte conclusie

H.7 Water

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

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

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

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

Ten behoeve van het bouwplan worden geen sloten gedempt of verlegd, ook is er geen toename van verhard oppervlakte en wordt het onderhoud van watergangen niet beïnvloedt. Wel komen de drie woningen voor een gedeelte op de dijk te staan. (zie deel legger HHNK, geel is invloedgebied, rood is waterstaatkundigwerk).

Voor de beoordeling van de ruimtelijke inpassing van het project is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt, zoals 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 richtafstanden zijn 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'. De omgeving wordt in het bestemmingsplan "Zaandijkerkerk en omgeving" aangemerkt als een gemengd gebied. In een gemengd gebied met functiescheiding wordt gewerkt met richtafstanden op basis van de milieucategorie. De locatie heeft volgens het bestemmingsplan de bestemming Wonen, Gemengd en Tuin. Op deze locatie zijn volgens het bestemmingsplan deels geen woningen toegestaan. Om woningbouw op deze locatie toch toe te staan is onderzocht of de omliggende bedrijven een belemmering vormen voor de realisatie van het woningbouwplan.

Beoordeling omliggende bedrijven.

In de onderstaande tabel 1 zijn de omliggende bedrijven weergegeven ten opzichte van de locatie..

Tabel toetsing nieuwe functies aan de richtafstanden tabel van de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering

SBI-2008-	NUMMER	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	WERKELIJKE AFSTAND TOT DICHTSTBIJZIJNDE WONING (M)	RICHTAFSTAND tot WONING IN GEMENGD GEBIED	CATEGORIE
259, 331	B	ARDAGH Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	10	10	50	30	18	50	3.2
104102	1	AARHUSKARLSHAMNS B.V. Kreeftstraat 1 Raffinage van ruwe dierlijke en plantaardige olien- p.c. < 250.000 t/j	50	0	30	100	75	100	4.1
10821	1	OLAM COCOA Stationsstraat 67 - Cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m ²	300	10	30	50	550	300	5.1

Ardagh (Pielkenrood)

De richtafstand voor Ardagh tot aan een woning in gemengd gebied is 50 meter. Volgens de handreiking kan van deze richtafstand worden afgeweken indien uit onderzoek blijkt dat voor de maatgevende richtafstand (in dit geval de richtafstand voor geluid) blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van de woningen aanvaardbaar is (zie ook onderdeel geluid, industrielawaai). Uit het akoestisch rapport dat Ardagh heeft ingediend bij de aanvraag van een nieuwe omgevingsvergunning (milieu) blijkt dat Ardagh kan voldoen aan de geluidnormen. (Zie verder het hoofdstuk geluid). Uit de milieuvergunning van 13 juli 2015 blijkt tevens dat er ook voor de milieu-aspecten geur, stof van de richtafstanden kan worden afgeweken. De voorschriften van de omgevingsvergunning garanderen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woningen van dichtst bij zijnde derden.

Het risico bij Ardagh wordt veroorzaakt door de opslag van gevaarlijke stoffen. De afstand van deze opslag

tot de dichtstbijzijnde woning is meer dan 30 meter waarmee voldaan wordt aan de richtafstand voor gevaar.

Aarhus Karlshamns

De afstand tussen dit bedrijf en de nieuwe woonbestemming aan de Lagedijk is ca. 75 meter. Volgens de richtafstanden tabel van de handreiking is het bouwplan niet zonder meer inpasbaar. Dit wordt veroorzaakt door de richtafstand voor gevaar.

Op grond van de milieuvergunning van Aarhus Karlshamns is het geen risicovol bedrijf. Het bedrijf komt hierdoor ook niet voor op de risicokaart van de Provincie. Het gevaarsaspect is daarom niet op het bedrijf van toepassing. Daarnaast staan tussen de ontwikkeling en het bedrijf reeds woningen. Deze woningen bepalen de milieuruimte van Aarhus Karlshamns.

Brouwerij en restaurant

De in de richtafstandentabel genoemde richtafstand voor brouwerijen geldt voor industriële brouwerijen. Omdat een industriële brouwerij geurhinder kan veroorzaken geldt daarvoor een richtafstand van 200 meter voor geur tot aan woningen in gemengd gebied. Uit de door de aanvrager ingediende aanvraag voor een brouwerij, destilleerderij en restaurant aan de Lagedijk blijkt dat het een micro brouwerij betreft die met gesloten brouwketels werkt waardoor er geen geur vrijkomt en er geen geurhinder in de omgeving zal optreden. Uit het ingediende akoestisch rapport blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de brouwerij en restaurant in de avondperiode op de zuidelijkste gevel van dit nieuwbouwplan is 55 dB(A). Dit is een overschrijding van de grenswaarde van het Activiteitenbesluit van 5 dB(A). De ODNZKG adviseert om deze gevel als dove gevel voor te schrijven in het bestemmingplan, waarmee geluidhinder door de brouwerij en het restaurant met de twee buitenterrassen wordt voorkomen. De geluidsbelasting op de overige woningen voldoet aan de normen uit het Activiteitenbesluit.

Conclusie

De ontwikkeling is op grond van de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering ruimtelijk inpasbaar indien de zuidgevel van de zuidelijke woning wordt voorzien van een dove gevel. Uit de tekeningen behorende bij de aanvraag om omgevingsvergunning blijkt dat de zuidelijke woning (3) is voorzien van een dove gevel.

8.2 Geluid

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

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

- **Industrielawaai**

Het plangebied ligt voor een klein deel binnen de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein 'Zetmeelbedrijven de Bijenkorf e.o.' (Zone besluit van 29-03-1988) en bijna in zijn geheel binnen de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein "Pielkenrood".

Volgens de geluidszonebeheerder van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied is de geluidsbelasting vanwege de gezoneerde industrieterreinen ter plaatse van onderhavige nieuwe woonbestemmingen lager dan de voorkeurswaarde voor industrielawaai (50 dB(A)) en zijn er daardoor geen hogere waarden vanwege deze industrieterreinen nodig.

- **Wegverkeerslawaaï**

De geluidgevoelige bestemmingen bevinden zich in een 30 kilometerwegen gebied waardoor ze niet in een geluidszone van een weg liggen. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de woningen ca. 56 dB is als gevolg van wegverkeerslawaai van de Lagedijk. Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wettelijk gezien is een hogere waarde niet van toepassing maar volgens het beleid van de gemeente Zaanstad zijn dezelfde voorwaarden van toepassing als bij een hogere waarde. De woningen beschikken over een geluidsluwe gevel en er is sprake van een aanvaardbare cumulatie. Wegverkeerslawaai vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling.

- **Spoorweglawaai**

De locatie ligt niet binnen de zone van een spoorweg. Spoorweglawaai vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie.

Geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel dient de meest zuidelijke woning in verband met de bierbrouwerij/restaurant voorzien te worden van een dove gevel, hetgeen het geval is.

De vereiste geluidwering dient voor de geluidgevoelige ruimten tenminste 26 dB te bedragen om te kunnen voldoen aan het vereiste binnenniveau van 30 dB. Moderne gevels geven voldoende geluidwering.

8.3 Geur

De woningen zijn reeds in het bestemmingsplan bestemd. Hierbij is ook voor de woningen het onderdeel geur onderbouwd. Het aspect geur vormde geen belemmering en leidde niet tot maatregelen. Aangezien de wijzigingen van het bouwplan niet leiden tot een andere afweging (zelfde aantal woningen op min of meer dezelfde plek) is geur geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

8.4 Luchtkwaliteit

De woningen zijn reeds in het bestemmingsplan bestemd. Hierbij is ook voor de woningen het onderdeel luchtkwaliteit onderbouwd. Het aspect luchtkwaliteit vormde geen belemmering en leidde niet tot maatregelen. Aangezien de wijzigingen van het bouwplan niet leiden tot een andere afweging (zelfde aantal woningen op min of meer dezelfde plek) is luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

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.

Gebiedsbescherming

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

Het project ligt niet in of nabij een van de beschermde natuurgebieden.

Soortenbescherming

Het bouwplan is geprojecteerd op een inmiddels braakliggend terrein ter hoogte van Lagedijk 83 te Zaandijk. Uit de toets van de aanvraag blijkt dat het project geen aspecten in zich heeft die een bedreiging vormen voor de flora- en fauna.

Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor het bouwproject.

8.6 Bodem

Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid ingediend. Aan de hand van dit bodemonderzoek kan worden gesteld dat er met inachtneming van een aantal voorwaarden, wat de bodem betreft, geen belemmeringen zijn voor de afgifte van de omgevingsvergunning. De voorwaarden hebben onder meer betrekking op het moeten indienen van een melding op grond van het BUS-besluit als er grondverzet gaat plaatsvinden en het afvoeren van eventueel vrijkomende verontreinigde grond naar een hiervoor erkende verwerker. Deze voorwaarden zullen aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

Conclusie

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

8.7 Externe veiligheid

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

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

- Risicodragende activiteiten bij bedrijven.

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

- Transport gevaarlijke stoffen over de weg.

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

- Transport gevaarlijke stoffen over het spoor.

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

- Transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie.

- Transport gevaarlijke stoffen over het water.

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

Conclusie.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het project op deze locatie.

8.8 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen

Het project ligt niet in het invloedsgebied van bovengrondse Hoogspanningsleidingen.

8.9 UMTS- en GSM antennes

Het project ligt niet in het invloedsgebied van UMTS- en GSM antennes.

8.10 Milieueffectrapportage (MER)

Het Besluit milieueffectrapportage geeft regels wanneer een Milieueffectrapportage een verplicht onderdeel is van een bouwproject.

1. het project valt niet onder de in het MER-besluit, omdat het project onder de drempelwaarde D van artikel 2 lid 5 valt en de daaruit voortvloeiende activiteit qua omvang te klein is.
2. het project valt onder de in het MER-besluit bijlage D genoemde projecten maar blijft onder de drempelwaarde.
Er dient een vormvrije mer-beoordeling te worden opgesteld.
3. het project valt onder de in het MER-besluit bijlage D genoemde projecten. Er dient een mer-beoordeling te worden doorlopen
4. het project valt onder de in het MER-besluit bijlage C genoemde projecten. Er dient een MER te worden opgesteld.

Voor dit bouwproject is een onderzoek in het kader van de MER niet aan de orde omdat het plan reeds is bestemd in het bestemmingsplan. De afwijkingen van het bestemmingsplan zijn niet relevant in het kader van een milieueffectrapportage.

8.11 Goede ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten

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

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

H.9 Monumenten en archeologie

In het onderhavige geval is sprake van een gemeentelijk monument. Woning 3 betreft herbouw van een voormalig provinciaal monument. Het pand betreft een vermoedelijk van oorsprong 17^e eeuwse woonhuis. Het pand stond in Koog aan de Zaan aan Zuideinde 136 en vormde daar één geheel met een in de 19^e eeuw aangebouwd pakhuis 'De Boterton'. Het geheel was aangewezen als provinciaal monument. Echter, tijdens de uitvoering van de restauratie van het provinciaal monument in 2004/2005 werd het gehele pand vervangen voor nieuwbouw in dezelfde vorm. Tijdens de sloop is het pand nauwkeurig ingemeten en getekend. Vervolgens zijn alle bouwdelen genummerd en is zijn de onderdelen zorgvuldig gedemonteerd en opgeslagen. Ook heeft er direct bouwhistorisch onderzoek plaatsgevonden naar de gevelindeling van het pand. Daarmee is het oorspronkelijke provinciale monument gered en staat nu een kopie aan Zuideinde. Het 19^e eeuwse pakhuis 'De Boterton', het achterdeel van het pand, is in 2013 herbouwd aan de Raadhuisstraat 26 in Koog aan de Zaan. Het was om financiële redenen niet mogelijk om ook het 17^e eeuwse voorhuis op die plek te herbouwen. Nu wordt het voorhuis herbouwd in Zaandijk.

Op basis van opmetingstekeningen en aan de hand van gevonden bouwsporen zal het pand worden herbouwd. Bij de herbouw zal gebruik worden gemaakt van het gehele historische 17^e eeuwse skelet van het pand.

Beoordeling monumentencommissie

Het plan is op 6 februari 2018 beoordeeld door de commissie (zie verder paragraaf 6.1)

In het geldende bestemmingsplan zijn voorwaarden met betrekking tot archeologie opgenomen (zie verder paragraaf 2.1).

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.). Omdat in dit geval in de nabijheid van een dijk wordt gebouwd is voor het heien een watervergunning van het Hoogheemraadschap noodzakelijk. De aanvrager zal hierop gewezen worden.

H.12 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden

In deze paragraaf worden de uitkomsten aangegeven van het met toepassing van artikel 3:2 Awb verrichte onderzoek en een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de totstandkoming van het besluit zijn betrokken. Ook het eventueel van toepassing zijn van een inspraakprocedure wordt in deze paragraaf onderbouwd.

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

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

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, omdat deze niet is voorgeschreven.

H.13 Uitvoerbaarheid

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

H.14 Conclusie

Het project het bouwen van drie woningen op de locatie Lagedijk, ter hoogte van nr. 83 te Zaandijk, 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

Artikel 5 Gemengd - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;
- b. cultuur en ontspanning;
- c. dienstverlening (zakelijke en consumentverzorgende)
- d. horeca;
- e. maatschappelijke dienstverlening en voorzieningen;
- f. één brouwerij, naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen met bedrijfsactiviteiten in de categorie A, B1 of B2;
- g. detailhandel die ondergeschikt is aan de hiervoor genoemde functies;
- h. één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning (bw)';
- i. en de daarbij behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en manoeuvreerruimtes;

waarbij geldt dat:

- j. de bedrijfsactiviteiten zoals bedoeld onder a tot en met f uitsluitend zijn toegestaan indien zij voorkomen in categorie A, B1 of B2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging of indien de bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijfsactiviteiten in de categorie A, B1 of B2;
- k. in aanvulling op het bepaalde in Artikel 15, bedrijfsactiviteiten die behoren tot de volgende functies niet zijn toegestaan:
 1. detailhandel, niet zijnde detailhandel als bedoeld onder g;
 2. scholen;
 3. sporthallen, sportscholen of fitnesscentra.
- l. nieuwe of uitbreiding van bestaande geluidsgevoelige functies, zoals bedoeld onder e en h zijn niet toegestaan tenzij wordt voldaan aan de (hogere) grenswaarden van de Wet geluidhinder;
- m. het bepaalde in 15.1 sub f niet geldt voor de in dat sublid bedoelde inrichtingen die op het tijdstip waarop dit plan rechtskracht verkrijgt rechtmatig aanwezig zijn.

5.1.1 Voorwaardelijke verplichting

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - voorwaardelijke verplichting (sgd - vv)' is het in gebruik nemen van het gebouw als een bedrijfswoning, zoals bedoeld in lid 5.1 onder h, alleen toegestaan als de zuidelijke en westelijke gevel van het gebouw als dove gevel zijn gerealiseerd en in stand gehouden.

5.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste

van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum goot- en/of bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven goot- en/of bouwhoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. maximaal 50% van het gedeelte van het erf buiten het bouwvlak mag worden bebouwd, tot een maximum van 75 m²;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag maximaal 100 m² worden bebouwd wanneer het betreffende deel van het erf buiten het bouwvlak groter is dan 300 m². Als het bestaande oppervlak aan bijbehorende bouwwerken groter is dan toegestaan op basis van het gestelde onder b en c, dan mag bij nieuwbouw 50% van het surplus (overschot/meerdere) gehandhaafd blijven.
- d. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw + 0,3 meter;
- e. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk is gelijk aan of kleiner dan die van het hoofdgebouw;
- f. wanneer het bijbehorend bouwwerk van een kap voorzien is, ligt de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk minstens 1,5 meter onder de nok van het hoofdgebouw, tenzij de bestaande en vergunde goot- en bouwhoogte meer bedragen, dan mag deze hoogte worden aangehouden;
- g. de maximale breedte van naast het hoofdgebouw gelegen bijbehorende bouwwerken is 60% van de breedte van het hoofdgebouw met een maximum van 5 meter;

5.2.3 Dakkapellen op hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

- a. Dakkapellen in het voordakvlak aan openbaar toegankelijk gebied zijn toegestaan met dien verstande dat:
 - 1. de hoogte niet meer dan 1,75 meter bedraagt;
 - 2. de zijkant meer dan 0,5 meter van de erf grens of van de zijkant van het dakvlak is gelegen;
 - 3. de bovenkant meer dan 0,5 meter van de nok is gelegen;
 - 4. de voet tussen 0,5 meter en 1 meter boven de goot is gelegen;
 - 5. de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de voorgevel met een maximum van 4,5 meter
 - 6. niet meer dan twee dakkapellen per dakvlak zijn toegestaan;
 - 7. bij het plaatsen van twee dakkapellen op een dakvlak deze op één lijn en met een minimale tussenruimte van 0,6 meter gebouwd moeten worden.

- b. Voor dakkapellen op achter- en zijdakvlakken aan openbaar toegankelijk gebied gelden de bepalingen als onder a, met dien verstande dat in afwijking van het bepaalde in sub a punt 5 de breedte van de dakkapel niet meer dan 70% van de zij- en achtergevel mag bedragen.
- c. De bouwregels onder sub a en b zijn niet van toepassing voor het bouwen van dakkapellen op voor-, achter- en zijdakvlakken als ten tijde van de aanvraag een vergunde trendsetter in

hetzelfde bouwblok of bij gelijke architectuur in de nabije omgeving aanwezig is. In dat geval wordt aangesloten bij de trendsetter voor zover deze meer mogelijkheden biedt.

5.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 5.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

5.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt aangemerkt:

- a. een bestaande woning te veranderen in, te vergroten tot en/of te splitsen tot twee of meer zelfstandige woningen;
- b. in aanvulling op het bepaalde in lid 5.1.1 geldt dat, voor zover een woning is voorzien van een dove gevel, deze dove gevel ook bij aanpassingen van de woning in stand moet worden gehouden.

Artikel 9 Wonen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. zorgwoningen en tevens ruimten voor medische en zorg gerelateerde dienstverlening aan bewoners op locatie, met inbegrip van bijbehorende wijkgerichte (gezondheids)diensten en gedeelde ruimtes, ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning (zw)';
 - c. cultuur en ontspanning ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning (co)';
 - d. horeca die ondergeschikt is aan de in sub c genoemde functie;
 - e. met de daarbij behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en manoeuvreerruimtes;
- waarbij geldt dat:
- f. nieuwe of uitbreiding van bestaande geluidsgevoelige functies, zoals bedoeld onder a en b zijn niet toegestaan tenzij wordt voldaan aan de (hogere) grenswaarden van de Wet geluidhinder.

9.1.1 Voorwaardelijke verplichting

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting 1 [sba - vv1]' is het bouwen van woningen alleen toegestaan als de zuidelijke gevel van het gebouw als dove gevel wordt gerealiseerd en in stand gehouden.

9.1.2 Voorwaardelijke verplichting

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting (sw - vv)' is het in gebruik nemen van het gebouw als een (zorg)woning, zoals bedoeld in lid 9.1 onder a en b, alleen toegestaan als de westelijke gevel van het gebouw als dove gevel is gerealiseerd en in stand gehouden.

9.2 Bouwregels

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

9.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' moet het aangegeven aantal woningen worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum goot- en/of bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven goot- en/of bouwhoogte toegestaan;
- d. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- e. ter plaatse van de bouwaanduiding 'kap' mogen alleen woningen met een zadeldak worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de figuur 'gevellijn 1' dient de voorgevel en/of zijgevel van de woningen op deze gevellijn te worden gebouwd;
- g. ter plaatse van de figuur 'gevellijn 2' dient de voorgevel en/of zijgevel van de woningen op of evenwijdig aan deze gevellijn te worden gebouwd;
- h. in afwijking van het bepaalde onder a is een achterwaartse overschrijding van het bouwvlak toegestaan indien:
 1. het een vrijstaand hoofdgebouw betreft;
 2. het hoofdgebouw bestaat uit één bouwlaag met of zonder kap;
 3. het erf achter de achtergevel ten minste 10 meter diep is;
 4. het erf van belendende percelen achter de achtergevel ten minste 10 meter diep is;
 5. het grondvlak met de overschrijding niet groter is dan 10 meter +10% van de diepte van het erf achter de achtergevel tot een maximum van 12 meter.

9.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. maximaal 50% van het gedeelte van het erf buiten het bouwvlak mag worden bebouwd, tot een maximum van 75 m²;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag maximaal 100 m² worden bebouwd wanneer het betreffende deel van het erf buiten het bouwvlak groter is dan 300 m². Als het bestaande oppervlak aan bijbehorende bouwwerken groter is dan toegestaan op basis van het gestelde onder b en c, dan mag bij nieuwbouw 50% van het surplus (overschot/meerdere) gehandhaafd blijven;
- d. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw + 0,3 meter;
- e. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk is gelijk aan of kleiner dan die van het hoofdgebouw;
- f. wanneer het bijbehorend bouwwerk van een kap voorzien is, ligt de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk minstens 1,5 meter onder de nok van het hoofdgebouw, tenzij de bestaande en vergunde goot- en bouwhoogte meer bedragen, dan mag deze hoogte worden aangehouden;

- g. de maximale breedte van naast het hoofdgebouw gelegen bijbehorende bouwwerken is 60% van de breedte van het hoofdgebouw met een maximum van 5 meter.

9.2.3 Dakkappen op hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

- a. Dakkappen in het voordakvlak aan openbaar toegankelijk gebied zijn toegestaan met dien verstande dat:
 - 1. de hoogte niet meer dan 1,75 meter bedraagt;
 - 2. de zijkant meer dan 0,5 meter van de erfgrans of van de zijkant van het dakvlak is gelegen;
 - 3. de bovenkant meer dan 0,5 meter van de nok is gelegen;
 - 4. de voet tussen 0,5 meter en 1 meter boven de goot is gelegen;
 - 5. de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de voorgevel met een maximum van 4,5 meter
 - 6. niet meer dan twee dakkappen per dakvlak zijn toegestaan;
 - 7. bij het plaatsen van twee dakkappen op een dakvlak deze op één lijn en met een minimale tussenruimte van 0,6 meter gebouwd moeten worden.
- b. Voor dakkappen op achter- en zijdakvlakken aan openbaar toegankelijk gebied gelden de bepalingen als onder a, met dien verstande dat in afwijking van het bepaalde in sub a punt 5 de breedte van de dakkapel niet meer dan 70% van de zij- en achtergevel mag bedragen.
- c. De bouwregels onder sub a en b zijn niet van toepassing voor het bouwen van dakkappen op voor-, achter- en zijdakvlakken als ten tijde van de aanvraag een vergunde trendsetter in hetzelfde bouwblok of bij gelijke architectuur in de nabije omgeving aanwezig is. In dat geval wordt aangesloten bij de trendsetter voor zover deze meer mogelijkheden biedt.

9.2.4 Dakterras

Voor het bouwen van een dakterras gelden de volgende bepalingen:

- a. het dakterras wordt vanuit het hoofdgebouw ontsloten;
- b. op het dakterras is alleen een bouwwerk geen gebouw zijnde toegestaan in de vorm van een terrasafscheiding met een maximum bouwhoogte van 1,5 meter;
- c. zowel de terrasafscheiding als het dakterras liggen minstens 1 meter terug ten opzichte van de voorgevel;
- d. als de zijgevel grenst aan openbaar toegankelijk gebied liggen het hekwerk en dakterras minstens 1 meter terug ten opzichte van de zijgevel;
- e. als het dakterras op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk is gelegen en vanuit een kap wordt ontsloten, is de toegang geregeld via een dakkapel of dakloggia;
- f. als het dakterras op een aangebouwd bijbehorend bouwwerk is gelegen en het terras vanuit een rechte gevel wordt ontsloten, is de toegang geregeld via de bestaande, eventueel aangepaste gevel zonder verdere uitbreidingen.

9.2.5 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in, te vergroten tot en/of te splitsen tot twee of meer zelfstandige woningen.
- b. In aanvulling op het bepaalde in lid [9.1.1](#) en [9.1.2](#) geldt dat voor zover een woning is voorzien van een dove gevel, deze dove gevel ook bij aanpassingen van de woning in stand moet worden gehouden.

9.3.2 Toegestaan gebruik

Tot een gebruik dat in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving wordt, aanvullend aan lid [9.1](#), in ieder geval aangemerkt dat:

- a. het is toegestaan maximaal 50% van het bruto vloeroppervlak van het gebouw tot een maximum van 1 bouwlaag te gebruiken als bed & breakfast op voorwaarde dat op de begane grond geen andere functie dan wonen aanwezig is en er in de omgeving van het desbetreffende gebouw geen onevenredige verkeers- en parkeerdruk optreedt;
- b. het is toegestaan een deel van de woning te gebruiken ten behoeve van huisgebonden bedrijf en beroep, mits:
 1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 2. het vloeroppervlak in gebruik voor de beroeps- of de bedrijfsmatige activiteit niet groter is dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen, met een maximum van 65 m²;
 3. de ruimtelijke uitstraling en invloed op de omgeving passend is bij de woonfunctie;
 4. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 5. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
 6. geen horeca en geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd bed en breakfast en een beperkte verkoop ondergeschikt aan de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
 7. het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 1

10.1 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 voorrangsregeling van toepassing:

- a. in de eerste plaats de bepalingen van [Artikel 12 Waterstaat - Waterkering](#);
- b. in de tweede plaats de bepalingen van [Artikel 11 Waarde - Archeologie 2](#);
- c. in de derde plaats de bepalingen van [Artikel 10 Waarde - Archeologie 1](#);

10.2 Bouwregels

- a. Op en onder de in lid [10.1](#) genoemde gronden zijn geen bouwwerken toegestaan.
- b. Het bepaalde onder a is, met uitzondering van beschermde rijks-, provinciale- of gemeentelijke monumenten, niet van toepassing op bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 50 m² of die niet dieper gaan dan 30 cm.
- c. Bij het bouwen van de in lid b bedoelde bouwwerken zijn de regels van de betreffende primaire bestemming van toepassing.

10.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid [10.2](#) sub a en toestaan dat bouwwerken ten behoeve de op deze gronden liggende primaire bestemmingen worden gebouwd.

- b. De omgevingsvergunning kan worden verleend indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat het oprichten van het bouwwerk waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd niet zal leiden tot versterking van archeologische resten.
- c. Voor het oprichten van het bouwwerk dat leidt tot een versterking van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend indien daaraan de volgende voorschriften worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - 3. de verplichting de oprichting van het gebouw te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning voor het bouwen te stellen kwalificaties.
- d. De aanvrager dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het totale terrein dat blijkt de aanvraag zal worden versterkt naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- e. Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag de gemeentelijke archeoloog om advies.

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

10.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders 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 uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 centimeter, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

10.4.2 Uitzondering

Het bepaalde onder [10.4.1](#) is niet van toepassing voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen, of;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. een oppervlakte hebben kleiner dan 50 m² of niet dieper gaan dan 30 cm, met uitzondering van beschermde rijks-, provinciale- of gemeentelijke monumenten;

10.4.3 Vergunning

- a. De vergunning als bedoeld in lid [10.4.1](#) kan worden verleend indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan niet zullen leiden tot versterking van archeologische resten.

- b. Voor zover de werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend indien daaraan de volgende voorschriften worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De aanvrager dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het totale terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- d. Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag de gemeentelijke archeoloog om advies.

Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

16.1 Geluidzone - industrie 1 en 2

16.1.1 Aanduidingsomschrijving

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone – industrie 1' is gelegen de geluidzone 'Pielkenrood', zoals vastgesteld bij Koninklijk besluit van 14 mei 1990.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone – industrie 2' is gelegen de geluidzone 'Zetmeelbedrijven de Bijenkorf e.o.', zoals vastgesteld bij Koninklijk besluit van 29 maart 1988.
- c. De aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van geluidsruimte in verband met de nabijheid van een geluidzoneringsplichtachtige inrichting en het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op nieuwe geluidsgevoelige bebouwing als gevolg van industrie lawaai.

16.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingsregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie 1' en 'geluidzone - industrie 2' alleen geluidgevoelige objecten worden opgericht indien wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dan wel een hogere grenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder;

16.1.3 Strijdig gebruik

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt in ieder geval gerekend het gebruik van niet geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelig object.

16.1.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen teneinde een gedeelte van de of de gehele geluidzone als bedoeld in de zin van artikel 1 Wet geluidhinder en de bijbehorende gebiedsaanduidingen te verwijderen of te verkleinen en de bijbehorende regels en begrippen op dit punt aan te passen indien de geluidhinder veroorzakende

activiteit wordt beëindigd, dan wel indien door het nemen van technische maatregelen of uit veranderde wetgeving blijkt dat de geluidzone kan worden verkleind of kan worden verwijderd.

16.2 Vrijwaringszone - molenbiotoop

16.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het beschermen van de functie van de in de omgeving gesitueerde molens als werktuig en waarde als landschapsbepalend element.

16.2.2 Bouwregels

Binnen de in lid 16.2.1 bedoelde zone geldt, in afwijking van de voorgaande bepalingen, dat niet hoger mag worden gebouwd dan berekend met behulp van de volgende formule: $H = X/n + c.z$, waarin:

H = maximale hoogte in meters
X = afstand obstakel tot molen in meters
n = 50 in meters
c = constante = 0,2
z = askophoogte in meters

16.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde onder 16.2.2 geldt niet voor de vervanging van bestaande bouwwerken.

16.2.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 16.2.2 teneinde een grotere bouwhoogte toe te staan mits:

- a. de hoogte niet meer bedraagt dan de basis van de voorgaande bepalingen voor de desbetreffende gronden toegestane bouwhoogte;
- b. een terzake deskundige instantie om advies is gevraagd.

16.2.5 strijdig gebruik

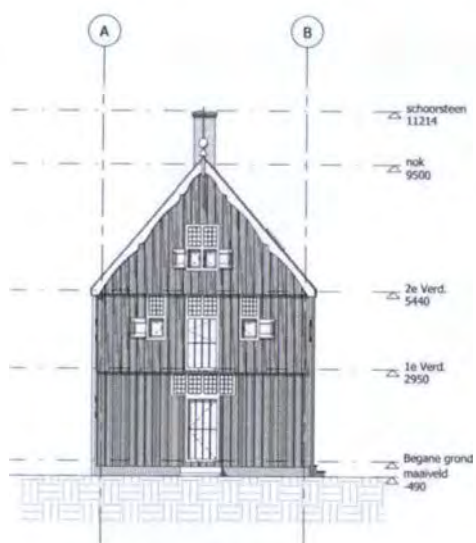
- a. Binnen de in lid 16.2.1 bedoelde zone is het niet toegestaan bomen, heesters en andere opgaande beplanting aanwezig te hebben met een hoogte die hoger is dan de hoogte die in 16.2.2 als maximum is aangegeven.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bestaande beplanting met een grotere hoogte op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan.

Bijlage 2: Nieuwe situatie

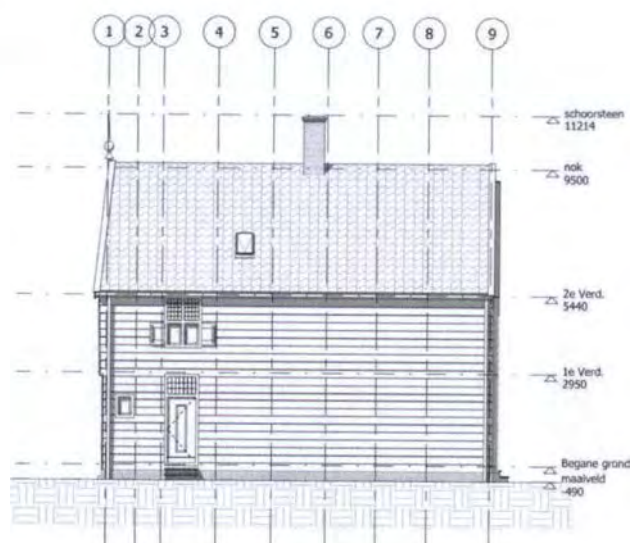




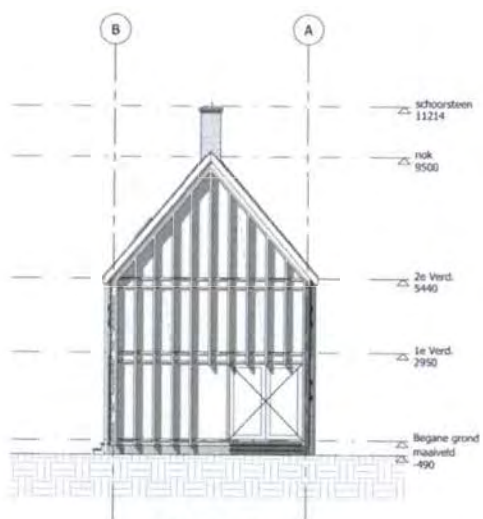




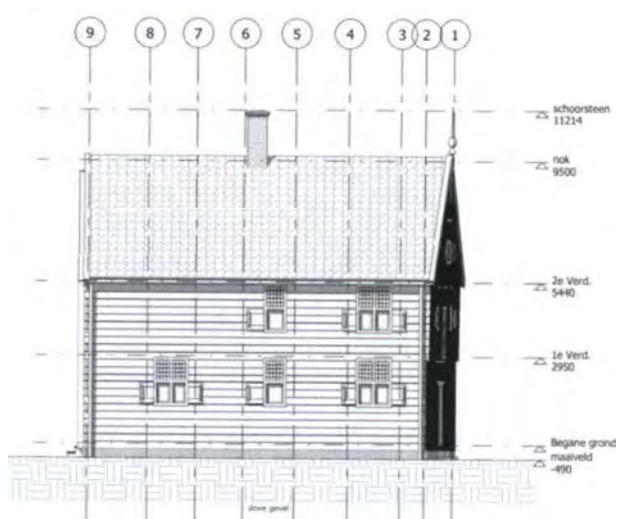
Voorgevel



Rechter zijgevel



Achtergevel



Linker zijgevel

