

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 3 woningen en 6 garageboxen op de locatie Willem Sijpesteijnstraat 2A te Assendelft

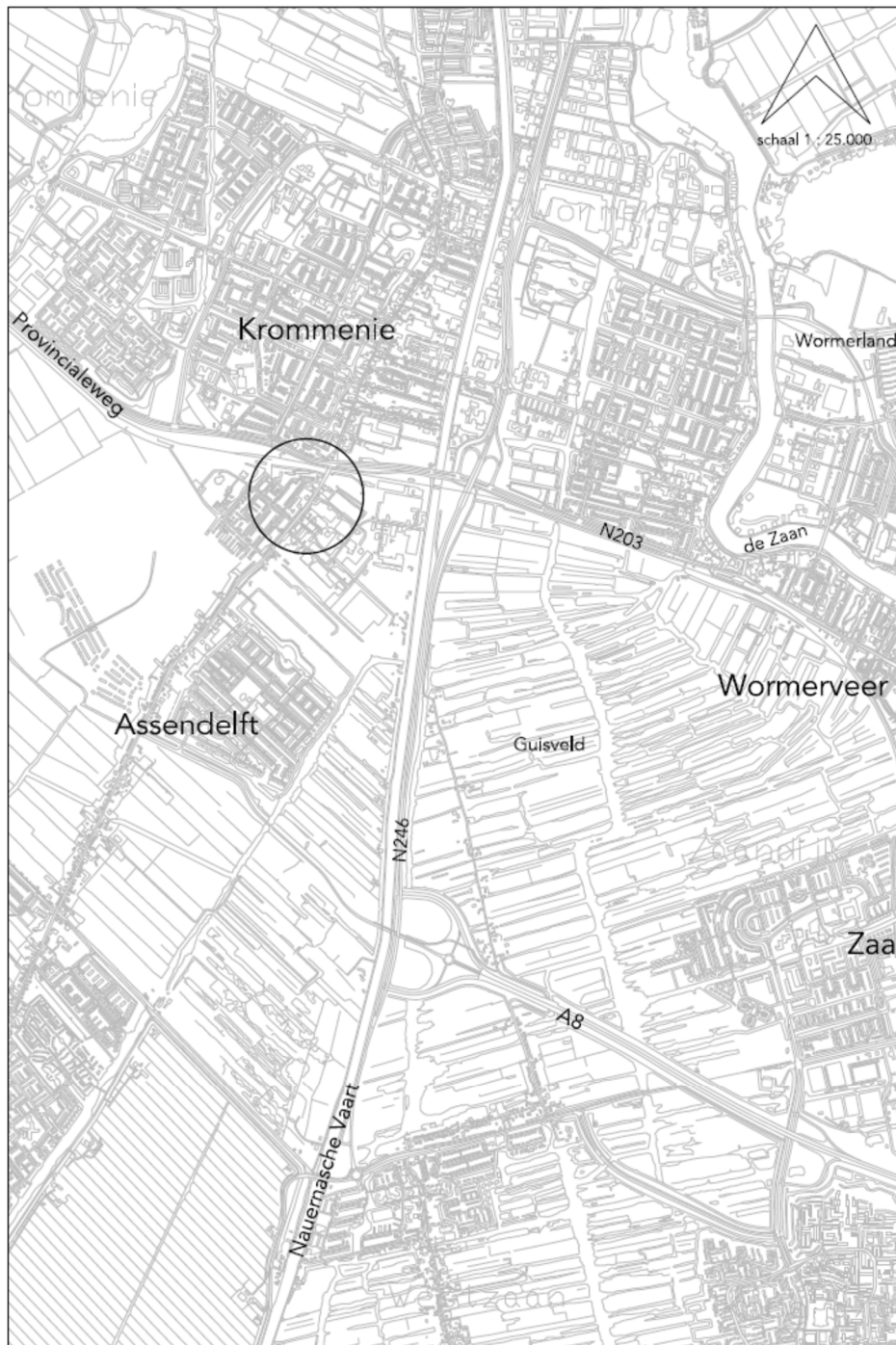
Dossiernummer: O20171375

Inhoudsopgave

H. 1 Inleiding	6
1.1 Omschrijving van het project	6
1.2 Ligging en begrenzing van het project.....	6
1.3 Basisgegevens.....	6
H. 2 Bevoegd gezag en procedure.....	7
2.1 Bestemmingsplan	7
2.2. Procedure	11
2.3 Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo.....	12
H. 3 Procedureel beleid.....	13
3.1 Raadsbeleid / Verklaring van geen bedenkingen	13
3.2 Beleid college van B&W	13
H. 4 Beleidskaders ruimtelijke beleid algemeen onderbouwd.....	15
4.1 Rijksbeleid.....	15
4.2 Provinciaal beleid.....	16
4.3 Gemeentelijk beleid	16
H. 5 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	19
5.1 Relatie met toekomstig bestemminggebied (indien van toepassing)	19
5.2 Functie gerelateerd aan omgeving	19
5.3 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving	19
5.4 Verkeersontsluiting/-situatie.....	20
5.5 Parkeren	20
5.6 Welstandsnota Zaanstad	21
H. 6 Water	23
H. 7 Milieuaspecten	24
7.1 Gemeentelijk (milieubeleid)	24
7.2 Bedrijven en milieuzonering.....	24
7.3 Geluid.....	25
7.4 Geur	30
7.5 Luchtkwaliteit	34
7.6 Externe veiligheid.....	34
7.7 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen	35
7.8 Overige milieuaspecten	35
7.9 Bodem.....	36
7.10 Milieueffectrapportage (MER).....	37
7.11 Kabels en leidingen.....	38
<i>Zie advies RenB</i>	38
7.12 Wet Natuurbescherming	38
7.13 Afvalinzameling.....	39
H. 8 Monumenten en archeologie	40
H. 9 Grondexploitatie	41

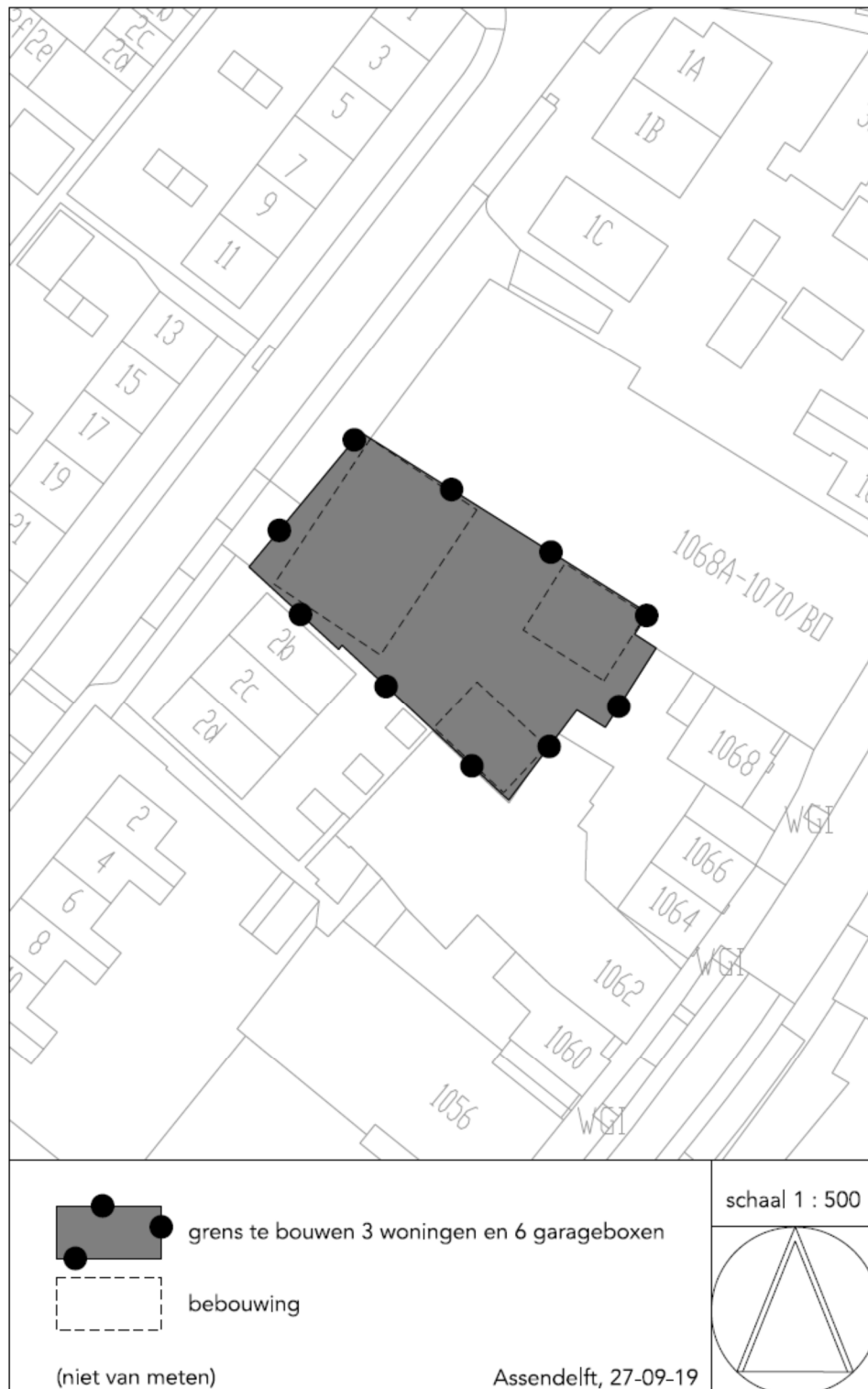
H. 10 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen.....	42
10.1 Provincie	42
10.2 Rijk	42
10.3 Hoogheemraadschap.....	42
H. 11 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden en draagvlak	43
H. 12 Uitvoerbaarheid.....	44
H. 13 Conclusie.....	45
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	46
Bijlage 2: Nieuwe situatie	52
Bijlage 3: Onderzoeken.....	53

Afbeelding 1: Overzichtskaart plangebied en omgeving



Ligging Plangebied in Omgeving

Afbeelding 2: Situering bouwplan



H. 1 Inleiding

1.1 Omschrijving van het project

Het project betreft het bouwen van 3 woningen en 6 garageboxen. De twee betrokken percelen zijn nog bebouwd met een bedrijfspand dat te zijner tijd gesloopt zal moeten worden.

1.2 Ligging en begrenzing van het project

Het project beslaat het perceel Willem Sijpesteijnstraat 2A te Assendelft.

1.3 Basisgegevens

De locatie betreft Willem Sijpesteijnstraat 2A te Assendelft, kadastraal bekend gemeente Zaanstad sectie A nummers 4371 en 4621.

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 aanvraag om omgevingsvergunning te beslissen.

2.1 Bestemmingsplan

Het bouwplan is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Saendelft', vastgesteld op 4-7-2013. Het onderhavige project is getoetst aan het bestemmingplan. Het beoogde bouwplan is gelegen in de bestemming(en) 'Bedrijf' (art. 3 Bestemmingsplan) en deels in de dubbelbestemming 'Waarde archeologie 1' (art. 22 Bestemmingsplan).

Daarnaast valt het project in het 'Parapluplan Parkeren Zaanstad', vastgesteld op 7-6-2018. Ook is het bouwplan gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'Geluidzone – industrie'. Tot slot is het bouwplan deels gelegen op de functieaanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf -1'.

Voor een deel van het perceel is volgens het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 5 meter en een maximale goothoogte van 3 meter toegestaan. Voor een ander deel van het perceel is een maximale bouwhoogte van 4 meter toegestaan.

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens voor één bedrijfswoning;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -1' zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan met een SBI-code zoals genoemd in onderstaande tabel:

Functieaanduiding	SBI-code	Omschrijving	Adres
Specifieke vorm van bedrijf - 1	464	Groothandel in overige consumentenartikelen	Dorpsstraat 1066A

- d. de bij deze doeleinden behorende overige voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen;

waarbij geldt dat:

- e. de functies zoals bedoeld onder a uitsluitend zijn toegestaan indien zij voorkomen in categorie A, B1 of B2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging;
- f. bedrijfsactiviteiten die behoren tot de volgende functies zijn niet toegestaan:
 - cultuur en ontspanning;
 - detailhandel;
 - dienstverlening (zakelijke en consumentverzorgende);
 - horeca;
 - kantoren, met uitzondering van kantoren behorend bij de wel toegestane bedrijven;
 - maatschappelijke dienstverlening en voorzieningen.
- g. Voor de bedrijfsactiviteiten vallende in categorie B2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging gelden de volgende voorwaarden:
 1. De bedrijfspanden dienen vrij te staan van woningen en andere milieugevoelige functies, dan wel
 2. Aan de bedrijfspanden dienen andere bouwkundige voorzieningen getroffen te zijn waardoor milieubelasting voorkomen wordt op een vergelijkbare wijze als bij bouwkundige afscheiding.

3.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de maatvoeringsaanduidingen 'maximale goothoogte' en 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven goothoogte en bouwhoogte toegestaan;
- c. voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde bij de in lid 3.1 onder b genoemde bedrijfswoning gelden de regels van artikel 18.2.2 en 18.2.3.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Algemeen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.2 onder b teneinde bouwwerken hoger dan 3 meter toe te staan als dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- b. lid 3.2.2 onder teneinde lichtmasten toe te staan ten dienste van de bestemming met een maximum bouwhoogte van 4 meter.

3.3.2 Voorwaarden

Bij de toepassing van de bevoegdheid genoemd in lid 3.3.1 wordt getoetst of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;
- b. de gebruiksmogelijkheden van het perceel en de aangrenzende percelen;
- c. de verkeerssituatie ter plaatse.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen in die zin dat na beëindiging van de specifiek bestemde bedrijfsactiviteiten, zoals genoemd in 3.1 onder c de specifieke vorm van bedrijvigheid komt te vervallen en uitsluitend de algemeen toelaatbare milieucategorie geldt.

Artikel 22 Waarde – Archeologie 1

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

- a. in de eerste plaats de bepalingen van artikel Leiding - Gas (Leiding - Gas);
- b. in de tweede plaats de bepalingen van artikel Waarde - Archeologie 1 (Waarde - Archeologie 1);

22.2 Bouwregels

22.2.1 Vaststelling archeologische waarden

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

22.2.2 Voorwaarden

Indien uit het archeologisch rapport zoals bedoeld onder lid 22.2.1 blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door de vergunde werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;

- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden en/of (te laten) onderzoeken door een deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

22.2.3 Uitgezonderde bouwwerkzaamheden

Het onder lid 22.2.1 bepaalde is niet van toepassing in geval van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor:

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

22.3 Nadere eisen

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

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

22.4.1 Algemeen

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

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

22.4.2 Uitzondering

Het in lid 22.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

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

22.4.3 Vergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 22.4.1 kan worden verleend, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

22.4.4 Vaststelling archeologische waarden

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

22.4.5 Voorwaarden

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

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

22.5 Wijzigingsbevoegdheid

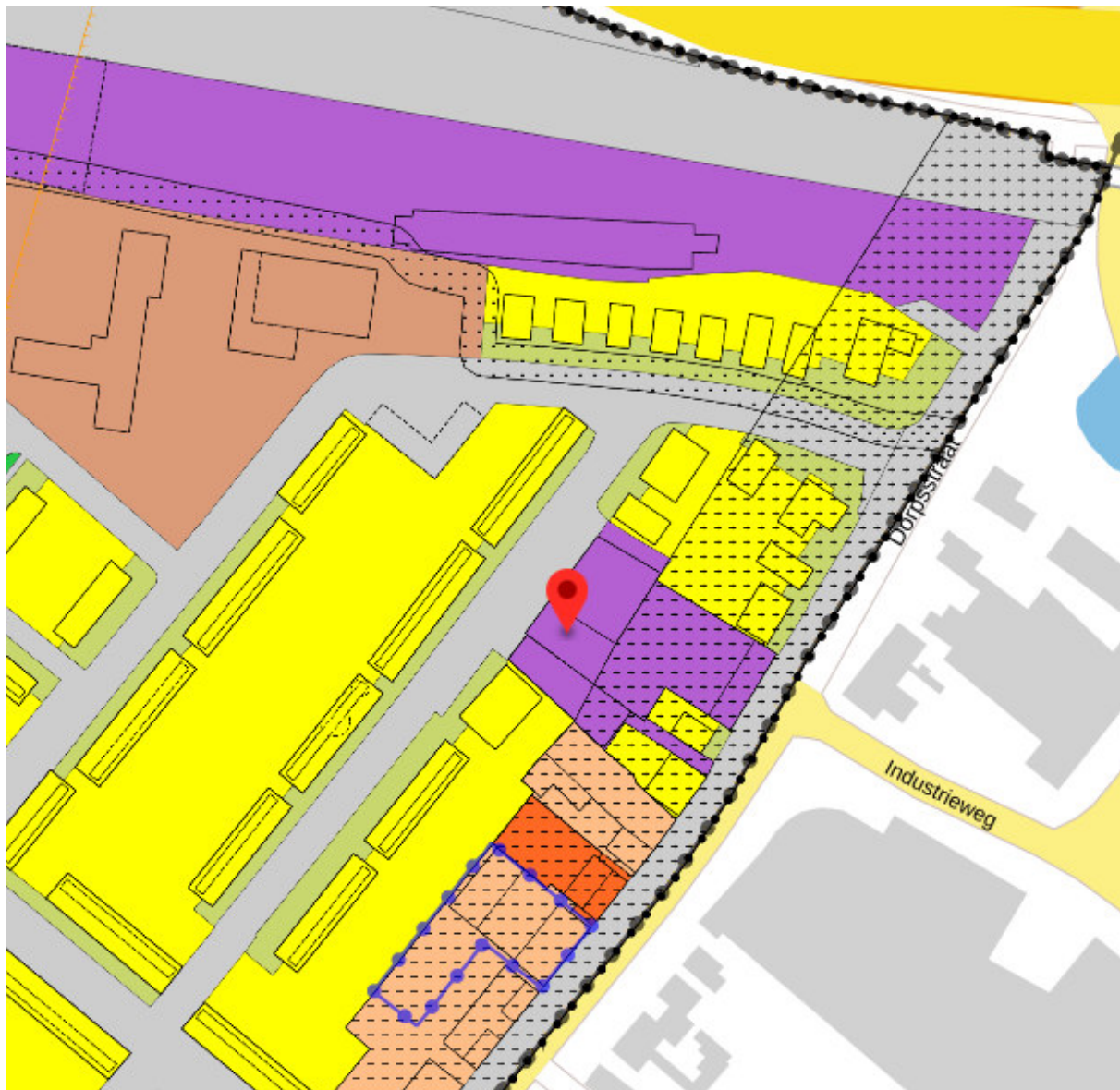
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, te wijzigen, in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door één of meerdere bestemmingsvlakken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

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

Toetsing

- Het bouwplan is in strijd met de bepalingen in het bestemmingsplan. Bouwen mag enkel ten behoeve van de ter plaatse geldende bestemming «Bedrijf» waardoor woningen en elk volgend bouwwerk ten dienste van de woning niet toegestaan zijn op deze locatie.
- Ook wordt de maximale bouwhoogte overschreden.
- Door de aanvrager dient een rapport te worden overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Het bestemmingsplan biedt voor het bouwplan geen binnenplanse afwijkmogelijkheden. Het bouwplan kan mogelijk gemaakt worden met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo, omdat het een bouwproject betreft ten behoeve van een andere bestemming dan het bestemmingsplan toestaat en onder andere sprake is van een nieuw hoofdgebouw binnen die afwijkende bestemming.



Uitsnede bestemmingsplankaart

2.2. Procedure

Om het bouwplan ter plaatse te realiseren staan twee opties open. De eerste is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan ter grootte van de huidige bestemming «Bedrijf», een zogenaamd postzegelplan. De tweede optie is het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a Wabo.

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 bij de keuze voor een omgevingsvergunning in plaats van een postzegelplan 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 project mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening, ten bewijze waarvan het besluit

een goede ruimtelijke onderbouwing van het project dient 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, tenzij artikel 3.2, aanhef en onder b, van dit besluit of artikel 3.36 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is.*
2. *De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.*
3. *De gemeenteraad kan categorieën van gevallen aanwijzen waarvoor deze verklaring niet is vereist.*

Bij besluit van 2 december 2010 (geregistreerd onder nummer Z/2010/358180), laatst gewijzigd op 23 januari 2014 en in werking getreden op 24 januari 2014 (geregistreerd onder nummer 2014/9982), heeft de raad zijn beleid inzake het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen vastgesteld (Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010).

De raad heeft besloten:

1. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5, derde lid, Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist:

- a) Aanvragen die passen binnen ter visie liggende ontwerpbestemmingsplannen;
- b) Aanvragen die passen binnen door de raad vastgesteld beleid, een stedenbouwkundige visie, een masterplan of een gebiedsvisie;
- c) Aanvragen waarvoor met een omschreven doel grond van de gemeente is afgenomen maar de planologische regeling nog niet aan dat doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen dat omschreven doel.

2. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5, eerste lid Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' wel is vereist:

- a) Het realiseren van meer dan 50 woningen, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op onder 1 genoemde aanvragen;
- b) Het realiseren van meer dan 5.000 m² bvo aan kantoorruimte, dienstverlening, bedrijfsruimte, horeca, commerciële ruimte, maatschappelijke en recreatieve voorzieningen of een combinatie daarvan, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op de in onder 1 genoemde aanvragen.
- c) Het bouwen, verbouwen of slopen van objecten gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht, voor zover hiervoor een afwijking van het bestemmingsplan nodig is.

3. Alle overige categorieën van gevallen wijst de gemeenteraad aan als categorieën waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

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

3.2 Beleid college van B&W

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

Uitgangspunt van de Wro is dat een voorziene ruimtelijke ontwikkeling voor de komende tien jaar in een bestemmingsplan wordt vastgelegd. Zaanstad hanteert een stringent beleid ten aanzien van het toepassen van de bevoegdheid om besluiten tot afwijking van bestemmingsplannen en

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

De uitgangspunten zijn verwoord in de Actualisatienotitie 2006 zoals tot stand gekomen onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

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

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

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

H. 4 Beleidskaders ruimtelijke beleid algemeen onderbouwd

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

4.1 Rijksbeleid

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

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

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Ladder duurzame verstedelijking

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

De ladder bestaat uit de volgende treden:

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

De ladder is kaderstellend voor juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de centrale overheden, zoals bestemmingsplannen en projectbesluiten.

Voor deze plannen moeten de treden van de ladder worden doorlopen. Het doel van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Planspecifiek

Het onderhavige plan voorziet in het bouwen van drie woningen en zes garageboxen aan de Willem Sijpesteijnstraat 2A te Assendelft. Gelet op de kleinschaligheid van het plan wordt geoordeeld dat een dergelijk plan niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2017:1724) heeft een overzichtsuitspraak gedaan over de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze uitspraak bevat de hoofdlijnen van de

rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak over de eisen waaraan een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit de overzichtsuitspraak blijkt dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen worden gerealiseerd. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Aangezien met het voorgenomen project 3 woningen worden beoogd in een straat waar reeds woningen staan, wordt deze ontwikkeling niet als een stedelijke ontwikkeling aangemerkt.

Conclusie

Het onderhavige project is niet in strijd met de hierboven vermelde rijksuitgangspunten.

4.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten stellen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de provincie een of meer structuurvisies vast. Eén van deze structuurvisies is de Omgevingsvisie NH2050. Bij de Omgevingsvisie NH2050 hoort een Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), die de regels stelt waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en (tijdelijke) omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Het is aan gemeenten om hun ruimtelijke plannen in overeenstemming te brengen met de PRV.

In tegenstelling tot de Omgevingsvisie NH2050 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 7 juni 2019 in werking getreden.

In de PRV wordt het gebied waarin het onderhavige project is gelegen aangewezen als bestaand stedelijk gebied, gelet op de aanwezige bebouwing met een stedelijke functie. Het onderhavige plan is niet in strijd met het voor dit gebied bepaalde in de PRV.

4.3 Gemeentelijk beleid

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

In de ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' is het gebied rond de onderhavige locatie aangeduid als 'Woongebied – Nieuw Tuinstedelijk'. Het bouwplan ligt binnen de bebouwde kom, waardoor een advisering inzake landschappelijk gebied niet vereist is.

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 groenblauwe 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 basisvoorzieningen pakket;
- 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.

Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

Woonvisie 'Metselen aan het Zaanse Mozaïek' (2019)

De woonvisie 'Metselen aan het Zaanse Mozaïek' is de actualisatie van de woonvisie 'Samen verder met Zaanse Mozaïek' uit 2015. De woonvisie 'Metselen aan het Zaanse Mozaïek' beschrijft de

woonambitie van Zaanstad voor de komende jaren. Aan deze woonvisie is de 'Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024' gekoppeld. Wonen vormt één van de belangrijkste pijlers van het beleid van Zaanstad.

Zaanstad zet zich in om de woningbouwproductie de komende jaren te verhogen van 600 naar minimaal 1.000 woningen per jaar. Daarnaast wil Zaanstad een gedifferentieerd woonprogramma opstellen dat de doorstroming stimuleert en ervoor zorgt dat het woningaanbod zo veel mogelijk ten goede komt aan Zaanse woningzoekenden. Verder is het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad één van de uitgangspunten, bijvoorbeeld door het versnellen van het tempo van funderingsherstel van particuliere woningen. Ook het laten groeien van de sociale huurvoorraad is één van de beleidsdoelen.

In de gemeentelijke Woonvisie kijkt de gemeente tot 2024 vooruit op het wonen in Zaanstad en op de wijze waarop dit zich verder moet ontwikkelen. Deze woonvisie bevat de volgende doelstellingen:

1. Stevig inzetten op de woonkwaliteit;
2. Versnellen van de nieuwbouwproductie;
3. Sturen op een divers en betaalbaar aanbod;
4. Betere benutting en hogere kwaliteit bestaande woningvoorraad;
5. Versterken van leefbaarheid en kansengelijkheid in wijken;
6. Zelfstandig gaan wonen (jongeren), zelfstandig blijven wonen (ouderen);
7. Duurzaamheid als norm en kans voor verbeteren kwaliteit woningen.

Vooraf de eerste en laatste beleidsopgave zijn voor het bouwplan relevant. Het bouwplan sluit aan bij deze uitgangspunten. De 3 woningen vormen een welkome aanvulling op de reeds aanwezige woningen in dit deel van Assendelft. Daarnaast worden de woningen gasloos gebouwd, wat bijdraagt aan de duurzaamheid van de woningen.

H. 5 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

5.1 Relatie met toekomstig bestemminggebied (indien van toepassing)

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

5.2 Functie gerelateerd aan omgeving

Het bouwplan is gelegen aan de Willem Sijpesteijnstraat 2A te Assendelft. Het project betreft het bouwen van 3 woningen en 6 garageboxen. Op het perceel staat momenteel een bedrijfsgebouw. Er dient te worden afgeweken van de functie 'Bedrijfsdoeleinden' voor de functie 'Wonen'. Deze functie is gerelateerd aan de omgeving, omdat in de Willem Sijpesteijnstraat meer woningen staan.

5.3 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving

De Willem Sijpesteijnstraat, waar het bouwplan geprojecteerd is, kenmerkt zich door kleinschalige rijwoningen gepositioneerd in de rooilijn. Aan weerszijden van het plan staat de bebouwing met kap haaks op de straat met 1 á 1,5 laag met kap. Het plan sluit hierop aan. De woningen zijn in de rooilijn gepositioneerd en de maat en schaal van de bebouwing is passend. Het bouwplan sluit aan op de aangrenzende woningen en het karakteristiek in de straat.

De ontsluiting aan de achterzijde gaat via een bestaande uitrit tussen twee woningen door. Hieraan zijn zes bergingen gesitueerd. Drie bergingen horen bij de woningen. De toerit tot de bergingen is smal, waarmee de ruimte waarin de berging staat loskomt van de publieke ruimte. In maat en schaal zijn de bergingen passend binnen het achtererfgebied. De goothoogte is lager dan de vloer van de 1^e verdieping + 0,3 meter en de nokhoogte ligt meer dan 1,5 meter onder de nok van het hoofdgebouw, dus de goot- en nokhoogte passen binnen de regels gesteld in de Nota Woonbebouwing. De drie extra bergingen zijn in massa voor te stellen op deze plaats, doordat deze aansluiten op de mogelijke maatvoering van de plek.

Conclusie

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt past het plan goed in de omgeving.



5.4 Verkeersontsluiting/-situatie

Het bouwplan zal worden ontsloten middels een bestaande uitweg aan de Dorpsstraat.

5.5 Parkeren

Het bouwplan is gelegen binnen het Parapluplan Parkeren Zaanstad. De gemeenteraad heeft op 14 juli 2016 nieuw parkeerbeleid vastgesteld dat op 9 augustus 2016 in werking is getreden. Het betreft de 'Nota Ruimte voor Parkeren' met daarbij de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'. Deze uitvoeringsnota geeft de beleidsregels waaraan omgevingsvergunningen worden getoetst en vervangt de 'Parkeernota Zaanstad 2013'.

Paraplubestemmingsplan Parkeren Zaanstad:

Dit paraplubestemmingsplan voorziet in een dynamische verwijzing naar het geldende parkeerbeleid. De geldende Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 wordt van toepassing verklaard, met de mogelijkheid hiervan af te wijken als nieuw parkeerbeleid wordt vastgesteld. Zo blijft de parkeerregeling up-to-date bij beleidswijzigingen zonder dat daarvoor een herziening van een bestemmingsplan plaats hoeft te vinden.

De werkingssfeer van dit bestemmingsplan omvat het gehele gemeentelijke grondgebied, met uitzondering van de gronden waarvoor een bestemmingsplan geldt waarin reeds de parkeerbepaling is opgenomen. Ook gebieden waar geen planologische regime of een beheersverordening geldt vallen buiten het plangebied.

Wij hebben het bouwplan getoetst aan het nieuwe beleid. Het bouwplan is getoetst als sloop/nieuwbouw. Het bestaande bedrijfspand is bij de berekening van de parkeervraag niet meegenomen, omdat het sloop en nieuwbouw betreft en daarbij volgens het huidige parkeerbeleid 'oud voor nieuw' niet van toepassing is.

Autoparkeren

Het gebied waarin het bouwplan ligt valt onder de 'matig stedelijke zone C' uit de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016.

De 3 woningen vallen in de categorie 'woningen midden', waarvoor een parkeernorm geldt van 1,7 parkeerplaatsen per woning waarvan 0,3 toegankelijk moet zijn voor bezoekers. Het meest maatgevende moment daarbij is de werkdagavond (100%). Dit brengt een parkeereis met zich mee van $3 \times 1,7 = 5,1$ parkeerplaatsen waarvan $3 \times 0,3 = 0,9$ toegankelijk moet zijn voor bezoekers. De zes garages (incl. berging) behoren in principe bij de woningen uit dit bouwplan. De mogelijkheid bestaat, bij gebrek aan interesse vanuit de kopers van de woningen, dat drie van deze garages worden verkocht aan andere woningeigenaren in de omgeving. In ieder geval drie garages blijven behouden voor deze woningen (elke woning één). Het gebruik van deze zes garages staat functioneel ten dienste aan de woonfunctie van de bijbehorende woning.

De extra vereiste parkeerplaatsen zullen gerealiseerd moeten worden aan de voorzijde van de woningen. Dit is mogelijk omdat de bestaande uitweg vervalt waardoor ruimte ontstaat voor de vereiste parkeerplaatsen. De realisatie hiervan ligt bij de ontwikkelaar.

Fietsparkeren

De fietsparkeernorm in de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad is 1 fietsparkeerplaats per 25 m². Dit betekent $551/25 = 22,04$ fietsparkeerplaatsen + 0,5 fietsparkeerplaats voor bezoekers per woning = 23 fietsparkeerplaatsen. Dat betekent 7 fietsparkeerplaatsen per woning. Deze kunnen in de tuin en/of berging gestald worden.

Fietsparkeren is akkoord.

Conclusie

Het onderhavige bouwplan voldoet aan de voorschriften zoals opgenomen in het Paraplubestemmingsplan in samenhang met beleid vastgesteld in de 'Parkeernota' onder de voorwaarde dat de vereiste parkeerplaatsen daadwerkelijk gerealiseerd worden aan de voorzijde van de woningen.

5.6 Welstandsnota Zaanstad

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 1 mei 2018 op grond van de gebiedsgerichte criteria een positief advies afgegeven over het bouwplan, nadat zij eerder al een preadvies heeft gegeven, onder de voorwaarde dat de voordeuren geen glasdeuren zijn.

Bevindingen 07-02-2017

Preadvies

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

Het gaat om de sloop van een deel van een bedrijfsgebouw en nieuwbouw van drie woningen bij wijze van invulling.

Er is een positief stedenbouwkundig advies.

Het beeld van de bestaande woningen aan de andere kant van het bedrijfsgebouw wordt doorgezet; drie Zaanse woningen met de nok haaks op de straat.

De commissie heeft nog vragen over de aansluiting op de gevels van belendingen en de inrichting van het voorterrein. Dit is niet op tekening aangegeven.

Er is geen bezwaar tegen de hoofdpzet (massa en vorm) van de drie woningen en ook niet tegen de uitwerking van de achtergevel, omdat deze niet zichtbaar is vanuit openbaar gebied.

De commissie heeft wel bezwaar tegen de voorgevelindeling; de raamverhoudingen in de gevel zijn niet passend bij het Zaanse huis uitgewerkt, door het ontbreken van hiërarchie (4 vlak-ramen zijn te klein t.o.v. de Zaanse typologie, de voordeur lijkt een glasdeur).

Naar de mening van de commissie is er onvoldoende een keuze gemaakt voor een meer eigentijdse of een traditionele Zaanse stijl.

De commissie verwijst naar de criteria voor het Zaanse huis. De traditionele Zaanse stijl kan consequenter toegepast worden en een moderne Zaanse stijl is hier eveneens denkbaar.

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

advies.

Bevindingen 01-05-2018

Er is een nader uitgewerkt en gewijzigd plan.

Ervan uitgaande dat de deuren geen glasdeuren zijn is voldoende tegemoet gekomen aan het vorige advies, in een traditionele Zaanse stijl.

H. 6 Water

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

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

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

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

Waterhuishouding

Het slopen van het bestaande pand en het bouwen van de woningen en garageboxen beïnvloedt de waterhuishouding niet, omdat er geen waterkeringen of dijken in de buurt liggen, het verhardingspercentage niet wijzigt en er geen sloten hoeven te worden gedempt of verlegd.

Riolering

Het plan wordt aangesloten op de reguliere voorziening.

H. 7 Milieuaspecten

7.1 Gemeentelijk (milieubeleid)

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

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

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

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

7.2 Bedrijven en milieuzonering

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

In het bestemmingsplan 'Saendelft' is de omgeving van de projectlocatie als een gebied met functiemenging aangewezen. De locatie heeft de bestemming Bedrijven. Op deze locatie zijn volgens het bestemmingsplan geen woningen toegestaan. De richtafstanden uit de VNG-handreiking tot de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied mogen voor een gemengd gebied met een afstandsstap worden verlaagd.

In gebieden met enige vorm van functiemenging kan niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen. Vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. Daarom wordt in gebieden met functiemenging gewerkt met de Staat van Bedrijfsactiviteiten met functiemenging. De Staat van Bedrijfsactiviteiten met functiemenging hanteert vier categorieën (A, B1, B2 en C) met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid. Aan de hand van deze criteria zijn in dit bestemmingsplan de categorieën bepaald die binnen de bestemmingen zijn toegestaan. De criteria zijn als volgt:

Categorie A

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen of andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B1

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen of andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan.¹ De activiteiten zijn zodanig weinig

¹ Dit betreffen bedrijven die in de 'Richtafstandenlijst' uit de VNG-uitgave voor alle milieuaspecten een richtafstand van maximaal 30 m hebben ten opzichte van een rustige woonwijk en voor het aspect gevaar zelfs een richtafstand van 10 m. Dergelijke bedrijven worden in de bestemmingsplanpraktijk, ook onder de oude VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering

milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B2

Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen of andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan of dat er andere bouwkundige voorzieningen getroffen zijn waardoor milieubelasting voorkomen wordt op vergelijkbare wijze als bij bouwkundige afscheiding.

Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

Categorie C

Activiteiten zoals genoemd onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeeraantrekkende werking een directe ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Beoordeling

In deze situatie is sprake van woningen in een gemengd gebied, waarbij de woningen op zeer korte afstand van het bestaande bedrijfsgebouw aan de noordzijde van de locatie worden gerealiseerd. Een en ander is ruimtelijk inpasbaar als volgens het bestemmingsplan algemeen toelaatbare bedrijvigheid ten hoogste milieucategorie B2 bedraagt. Dit is het geval.

Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met artikel 3 sub g van het bestemmingsplan 'Saendelft'. Daarin is de voorwaarde gesteld dat de bedrijfspanden vrij dienen te staan van woningen en andere milieugevoelige functies, dan wel dat aan de bedrijfspanden andere bouwkundige voorzieningen getroffen dienen te zijn waardoor milieubelasting voorkomen wordt op een vergelijkbare wijze als bij bouwkundige afscheiding. Door de initiatiefnemer is bij de aanvraag de detailtekening D01, d.d. 02-04-2018, gevoegd, met een bouwkundige scheiding ten opzichte van de belending. Hieruit blijkt dat de minimale ruimte tussen de gebouwen 120 mm zal gaan bedragen. Aan de achterzijde is deze ruimte breder. Hiermee wordt voldaan aan de eis dat de bedrijfspanden vrij dienen te staan van de woningen.

Ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van gemengd – 2' aan de zuidzijde van de projectlocatie is op de bestemming 'Gemengd' een Muziek- en balletschool (SBI-8552) toegestaan. Conform SvB is dit eveneens een categorie B2 bedrijf. Er is geen sprake van aanpandige ligging aan het woningblok.

Conclusie

Het aspect van de milieukundige ruimtelijke inpasbaarheid is positief beoordeeld, omdat is aangetoond dat er een bouwkundige scheiding wordt aangebracht tussen woning 1 en het bedrijfspand dat zal blijven. Hierdoor is ter plaatse bedrijvigheid met milieucategorie B2 mogelijk.

7.3 Geluid

Geluidoverlast kan niet alleen tot irritaties leiden maar ook gezondheidsschade veroorzaken. In de Wet geluidhinder zijn er allerlei beperkingen gesteld die dit moeten voorkomen. Echter ondanks dat deze Wet sinds 1978 regels stelt aan allerlei geluidbronnen, overdrachtsmaatregelen en gevelisolatie geeft de geluidbelasting voor een groot aantal burgers in de gemeente Zaanstad aanleiding tot klachten.

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

Wegverkeerslawaaï

De locatie ligt aan Willem Sijpesteijnstraat te Assendelft. Dit betreft een 30 km weg en heeft als gevolg

(2001), direct naast woningen in een gemengd gebied toegestaan.

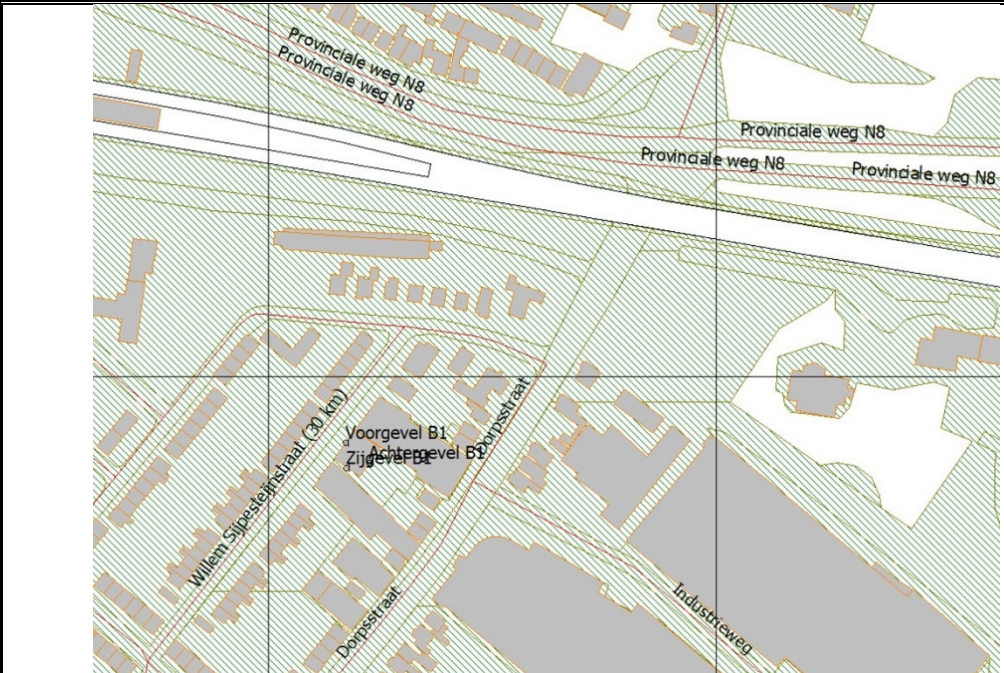
hiervan geen geluidzone op grond van de Wgh. Toetsing voor de Wgh is voor deze weg daarom niet aan de orde.

De locatie ligt binnen de geluidzone van 200 meter van de Dorpsstraat en de Industrieweg/Korte industrieweg te Assendelft. Tevens is de locatie gelegen binnen de zone van 350 m van de Provincialeweg N203. Het deel van de N203 ten westen van de spoorwegovergang heeft een maximum snelheid van 50 km/u, het deel ten oosten hiervan een maximum snelheid van 70 km/u.

In verband hiermee dienen de woningen op deze locatie getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. De gemeente Zaanstad heeft de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai berekend met het programma Geomilieu, versie 3.11. Als input voor het wegverkeerslawaai is het Zaanse verkeersmodel ProZa, versie 5.0.2 gebruikt.

In de onderstaande figuur 1 zijn de beoordelingspunten en in tabel 1 zijn de rekenresultaten weergegeven op de gevels van de woning(en) als gevolg van de genoemde wegen. De geluidbelasting is berekend inclusief de aftrek voor het toekomstig stiller worden van het wegverkeer conform artikel 110g van de Wgh. Deze aftrek bedraagt 5 dB voor de 50 km wegen (Dorpsstraat, (Korte) Industrieweg en het westelijke deel van de N203) en 2 dB voor 70 km wegen (het oostelijke deel van de N203). In bijlage 2 zijn de invoergegevens voor deze berekening weergegeven.

Tabel 1: Berekende geluidbelasting wegverkeerslawaai (Lden in dB) per weg op de toetspunten van de woningen



Naam	Omschrijving	Hoogte	Dorpsstraat	(Korte) Industrieweg	Provincialeweg N8/N203	Willem Sijpesteijnstraat (30 km)
Toetspt-1_A	Voorgevel B1	1,50	30	27	45	43
Toetspt-1_B	Voorgevel B1	5,00	30	28	48	43
Toetspt-2_A	Zijgevel B1	1,50	38	29	36	33
Toetspt-2_B	Zijgevel B1	5,00	42	22	43	36
Toetspt-3_A	Achtergevel B1	1,50	43	36	36	12
Toetspt-3_B	Achtergevel B1	5,00	46	35	41	9

Uit deze berekening blijkt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai van de in de omgeving van het plan gelegen gezondeerde wegen op de gevels van de woningen maximaal 48 dB

bedraagt. Een en ander wordt veroorzaakt door afscherming van de projectlocatie door overige bebouwing in de omgeving. Het is daarom niet nodig om voor het project een hogere waarde vast te stellen.

Cumulatie wegverkeerslawaaï

In tabel 2 zijn de gecumuleerde geluidbelastingen op de gevels van de woningen weergegeven voor het wegverkeerslawaaï als gevolg van de wegen Dorpsstraat, (Korte) Industrieweg en N203.

Tabel 2: Gecumuleerde geluidbelasting in dB als gevolg van het wegverkeerslawaaï, exclusief aftrek ex art. 110g Wgh

Naam	Omschrijving	Hoogte	L _{VL}	L* _{VL}
Toetspt-1_A	Voorgevel B1	1,50	50,3	50,3
Toetspt-1_B	Voorgevel B1	5,00	53,2	53,2
Toetspt-2_A	Zijgevel B1	1,50	45,3	45,3
Toetspt-2_B	Zijgevel B1	5,00	50,7	50,7
Toetspt-3_A	Achtergevel B1	1,50	49,2	49,2
Toetspt-3_B	Achtergevel B1	5,00	52,5	52,5

Industrielawaai

De locatie ligt binnen de geluidzone van het gezondeerde industrieterrein Assendelft. Op dit industrieterrein is de zoneringplichtige inrichting van Forbo Flooring BV gelegen. In verband hiermee dient het bouwplan als gevolg van het industriellawaai getoetst te worden aan de Wet geluidhinder.

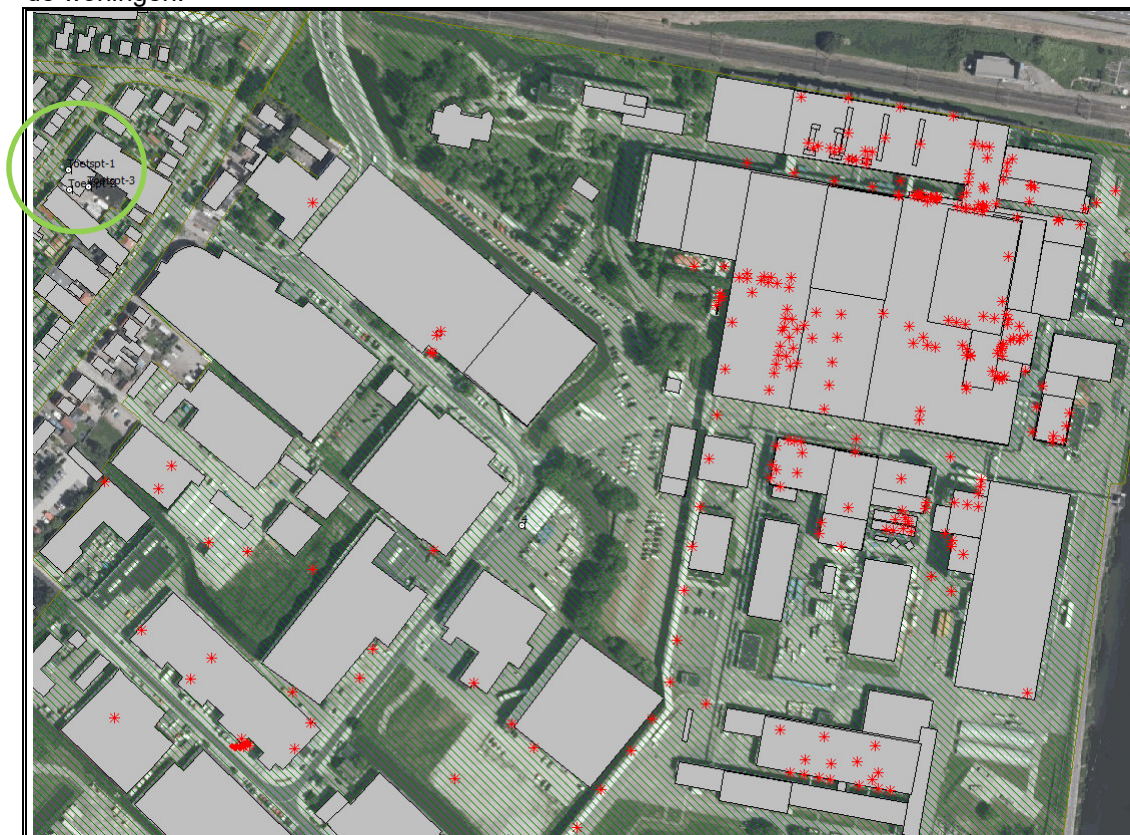
Op de zonegrens van een industrieterrein bedraagt de wettelijk grenswaarde voor de geluidbelasting vanwege dat industrieterrein 50 dB(A)-etmaalwaarde. Binnen een geluidzone zal, bij volledige opvulling van de zone, de geluidbelasting vanwege het industrieterrein derhalve meer dan 50 dB(A) bedragen. De voorkeurgrenswaarde voor de geluidbelasting op gevels van binnen de geluidzone industriellawaai gelegen woningen en andere geluidsgevoelige objecten is 50 dB(A). In bepaalde situaties kunnen Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Zaanstad ontheffing verlenen tot het vaststellen van een hogere waarde voor deze geluidsbelasting. Bij industriellawaai is de maximaal toelaatbare hogere waarde voor nieuwe woningen 55 dB(A).

Indien binnen de zone van het industrieterrein nieuwe woningen worden gerealiseerd, dient een procedure ter vaststelling van hogere grenswaarden bij de gemeente Zaanstad te worden gevoerd. Er zal ontheffing moeten worden verleend voor een hogere grenswaarde tot maximaal 55 dB(A) als gevolg van het industriellawaai. Tevens zullen er geluidwerende maatregelen moeten worden getroffen om te zorgen dat de geluidsbelasting in de geluidgevoelige ruimten van de te realiseren woningen niet hoger is dan 35 dB(A).

De gemeente heeft de geluidsbelasting vanwege industriellawaai berekend met het programma Geomilieu 3.11. Als input is het vigerende zonemodel gebruikt.

De geluidbelasting ten gevolge van industriellawaai is gegeven in onderstaande tabel:

Tabel 3. Berekende geluidbelasting t.g.v. het industrieterrein Assendelft op de waarneempunten van de woningen.



Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
Toetspt-1_A	Voorgevel B1	1,5	43	36	33	43
Toetspt-1_B	Voorgevel B1	5	34	30	28	38
Toetspt-2_A	Zijgevel B1	1,5	46	42	39	49
Toetspt-2_B	Zijgevel B1	5	47	41	36	47
Toetspt-3_A	Achtergevel B1	1,5	48	43	41	51
Toetspt-3_B	Achtergevel B1	5	50	45	43	53

Uit deze berekeningen blijkt het volgende. De geluidbelasting van de industrie op de voorgenomen woningen voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) uit de Wgh. De geluidbelasting bedraagt maximaal 53 dB(A)-etmaalwaarde. Desondanks wordt geadviseerd een hogere waarde te verlenen voor industrielawaai van 55 dB(A) (maximale waarde voor geprojecteerde woningen). Indien er geen hogere waarde wordt verleend, wordt de zonegrens de facto teruggelegd. De toelaatbare geluidbelasting en de daarmee samenhangende bedrijvigheid van het gehele industrieterrein zou dan verder worden beperkt dan wenselijk geacht ten tijde van de zonegrensvaststelling.

Railverkeerslawaai

De locatie ligt in de omgeving van de spoorlijn Zaandam – Uitgeest. Langs alle spoorwegen bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones. De grootte van een geluidzone kan per traject verschillen. Voor spoorwegen, die zijn aangegeven op de geluidplafondkaart, wordt in art. 1.4a van het Besluit geluidhinder (Bgh) de omvang van de geluidzone geregeld. De breedte van de zone is afhankelijk van de hoogte van het geluidproductieplafond.

Het geluidproductieplafond bedraagt ter hoogte van de locatie 61 tot 62 dB. Volgens art. 1.4a Bgh bedraagt de geluidzone ter hoogte van de locatie 300 meter. De locatie ligt binnen deze geluidzone zodat voor het railverkeerslawaai toetsing dient plaats te vinden in het kader van de Wgh. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting vanwege railverkeerslawaai bedraagt 55 dB.

De gemeente Zaanstad heeft de geluidsbelasting vanwege het railverkeerslawaai berekend met het programma Geomilieu, versie 2.62. Als input voor het railverkeerslawaaimodel is voor de bodemgebieden en objecten het Zaanse model, dat wordt toegepast voor het wegverkeerslawaai, gebruikt. De baanvakgegevens zijn geïmporteerd uit het geluidregister spoor d.d. 17 april 2014.

In de eerdere figuur 1 zijn de beoordelingspunten en in tabel 3 zijn de rekenresultaten weergegeven op de gevels van de woningen als gevolg van de spoorweg. In bijlage 2 zijn de invoergegevens voor deze berekening weergegeven.

Tabel 3: Berekende geluidbelasting vanwege railverkeerslawaai (in dB) op de toetspunten van de woningen

Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
Toetspt-1_A	Voorgevel B1	1,50	42,3	41,3	34,7	44,0
Toetspt-1_B	Voorgevel B1	5,00	46,3	45,3	38,8	48,1
Toetspt-2_A	Zijgevel B1	1,50	34,8	33,8	27,2	36,5
Toetspt-2_B	Zijgevel B1	5,00	41,9	40,9	34,3	43,7
Toetspt-3_A	Achtergevel B1	1,50	36,4	35,4	28,8	38,2
Toetspt-3_B	Achtergevel B1	5,00	42,4	41,4	34,8	44,1

Uit de berekening blijkt dat de geluidbelasting vanwege het railverkeerslawaai van spoorlijn Zaandam – Uitgeest op de gevels van de woningen maximaal 48 dB bedraagt en dat dus wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 55 dB voor railverkeerslawaai. Er behoeven aldus geen hogere waarden vanwege railverkeerslawaai te worden vastgesteld.

Cumulatie geluidbelasting

In tabel 4 zijn de gecumuleerde geluidbelastingen (L^*) op de gevels van de woningen gegeven voor het wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industriellawaai. Voor het industriellawaai is hierbij uitgegaan van een geluidbelasting (L_{IL}) van ten hoogste 55 dB(A) op de toetspunten en 50 dB(A) op de geluidluwe posities aan de westzijde van de woningen.

Tabel 4: Gecumuleerde geluidbelasting (in dB) op de toetspunten van het woningbouwplan

Naam	Omschrijving	Hoogte	L^*_{VL}	L^*_{IL}	L^*_{RL}	L_{CUM}	$L_{RL,CUM}$
Toetspt-1_A	Voorgevel B1	1,50	52,6	50	40,4	55,0	59,2
Toetspt-1_B	Voorgevel B1	5,00	54,7	50	44,3	56,5	60,8
Toetspt-2_A	Zijgevel B1	1,50	46,5	55	33,3	56,5	60,8
Toetspt-2_B	Zijgevel B1	5,00	51,5	55	40,1	57,4	61,7
Toetspt-3_A	Achtergevel B1	1,50	49,7	55	34,9	56,9	61,3
Toetspt-3_B	Achtergevel B1	5,00	52,8	55	40,5	57,8	62,1

In de Beleidsregel hogere waarden is opgenomen dat conform artikel 1.5 van het Besluit geluidhinder de gemeente Zaanstad alleen hogere waarden kan vaststellen als cumulatie van verschillende geluidbronnen niet leidt tot onaanvaardbare geluidbelastingen. Het bevoegd gezag moet definiëren wanneer er sprake is van een onaanvaardbare geluidbelasting. De gemeente Zaanstad hanteert dat er sprake is van een onaanvaardbare geluidbelasting als de gecumuleerde waarde meer dan 3 dB hoger is dan de hoogste van de maximaal toegestane ontheffingswaarden. De 3 dB komt overeen met een verhoging van de geluidbelasting die als significant hoger wordt ervaren. In die gevallen kan of niet gebouwd worden of er worden oplossingen gezocht met dove gevels. Hierbij is de bronsoort met de maximale grenswaarde maatgevend, in dit geval het railverkeerslawaai. De ten hoogste toelaatbare grenswaarde voor de nieuwe woningen bedraagt 68 dB. Er is in dit geval dus nog sprake van een aanvaardbare geluidbelasting, indien de cumulatieve geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer-, het industrie- en het railverkeerslawaai niet hoger is dan 71 dB.

De berekende cumulatieve geluidbelasting voor de bronsoort waarvoor de beoordeling plaatsvindt (railverkeerslawaai) op de gevels bedraagt ten hoogste 62 dB, waardoor er nog sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting en een voldoende woon- en leefklimaat.

Bouwbesluit 2012

Op grond van het Bouwbesluit 2012 moet de gevel van een gevoelige bestemming voldoende geluidwerend zijn. Het vereiste binnenniveau bedraagt volgens het Bouwbesluit 2012 voor het industrielawaai 35 dB(A). Voor het rail- en wegverkeerslawai bedraagt deze 33 dB. De geluidwering dient te worden bepaald volgens de NEN 5077, 'Geluidwering in gebouwen'. De geluidbelastingen zijn niet dusdanig hoog dat de karakteristieke geluidwering van de gevels meer dan de standaardwaarde van 20 dB uit het Bouwbesluit dient te bedragen om aan het vereiste binnenniveau per bronsoort te kunnen voldoen. Een akoestisch onderzoek naar de geluidwering is niet noodzakelijk.

De gecumuleerde geluidbelasting op de gevels bedraagt echter meer dan 60 dB. Om een voldoende woon- en leefklimaat in de woningen te kunnen garanderen adviseert de gemeente de initiatiefnemer van het plan om toch maatregelen aan de gevels te treffen. Uitgegaan kan worden van de hoogst berekende gecumuleerde geluidbelasting van 62 dB en een binnenwaarde van 33 dB. Aldus wordt geadviseerd een geluidwering van 29 dB voor de betreffende gevels te realiseren. Op de bouwtekening van 02-04-2018, nummer 16201 B01, is opgenomen, dat de geluidwering van de gevels 29 dB zal bedragen, waardoor aan de voorgestelde geluidwering zal worden voldaan.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor de woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh voor het wegverkeerslawai. Tevens blijkt dat er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB uit het Bgh voor het railverkeerslawai. De geluidbelasting vanwege industrielawaai bedraagt 53 dB(A). Desondanks wordt geadviseerd een hogere waarde te verlenen voor industrielawaai van 55 dB(A) (maximale waarde voor geprojecteerde woningen). De geluidbelastingen zijn niet dusdanig hoog dat de karakteristieke geluidwering van de gevels meer dan de standaardwaarde van 20 dB uit het Bouwbesluit dient te bedragen om aan het vereiste binnenniveau per bronsoort te kunnen voldoen.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het bouwen van 3 woningen en 6 garageboxen aan de Willem Sijpesteijnstraat 2A in Assendelft.

7.4 Geur

De doelstelling van het landelijk beleid (1995) is dat in 2000 maximaal 12% van de Nederlandse bevolking geurhinder mag ondervinden en dat in 2010 geen ernstige hinder meer mag voorkomen. Om dit te realiseren zijn er regels en richtlijnen die voorschrijven hoe het acceptabel hinderniveau moet worden vastgesteld, zoals de Nederlandse emissierichtlijn (NeR) en de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). In juni 2016 is door de Raad van de gemeente Zaanstad het geurbeleid vastgesteld. Het Zaans geurbeleid is van toepassing op geuremitterende bedrijven, waarvoor de gemeente het bevoegd gezag vormt. Voor de ruimtelijke ordening gaat het er om of ter plaatse van de ontwikkeling sprake is van een goed woon- en leefkwaliteit met betrekking tot de geurgevoelige objecten.

Op de ontwikkellocatie zijn nieuwe geurgevoelige objecten voorzien, namelijk 3 woningen. Deze objecten worden beschouwd als standaard geurgevoelige objecten. Aan de hand van de richtafstanden voor geur uit de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering, milieuvorschriften², geuronderzoek en evt. geurklachten is bepaald welke bedrijven geurhinder kunnen veroorzaken ter plaatse van het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in onderstaande tabel en

² Milieuvorschriften:

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

worden hierna toegelicht.

Tabel 5: onderzochte bedrijven.

nr	Bedrijf	SBI code (2008)	Locatie	Afstand tot locatie	Richtafstand geur (gemengd gebied)	Klachten bekend	Geurrapport aanwezig	Relevantie voor het plangebied
1	Forbo Flooring BV	n.v.t.	Industrieweg 12 Assendelft	Ca 350 m.	Niet bekend	Ja	Ja	Mogelijk

In het plangebied ligt Forbo Flooring. Dit bedrijf is een producent van linoleum en overige vloerbedekkingen. Voor het bedrijfsproces is geen richtafstand voor geur opgenomen in de VNG-Handreiking. Uit een geurrapport blijkt dat dit bedrijf relevante geurhinder veroorzaakt.

Streefkwiteit voor geurbelasting in dit plangebied

Voor de woningen in het plangebied is het Zaans geurbeleid gericht op het behalen van de streefkwiteit voor geurbelasting. De streefkwiteit wordt uitgedrukt in een hedonische waarde voor de geurbelasting. Met het begrip hedonische waarde wordt de onaangenaamheid van de geur gerelateerd aan de geurconcentratie. De hedonische waarde $H=-1$ staat voor een licht onaangename geur en de hedonische waarde $H=-2$ staat voor een onaangename geur.

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

Voor deze woningen is de streefkwiteit een concentratie horend bij $H=-1$ bij continue bronnen (98-percentiel) en $2 \times H=-1$ bij discontinue bronnen (99,5-percentiel). De hedonische waarden kunnen worden weergegeven in geurcontouren.

Beschrijving en beoordeling van de geursituatie in het plangebied

Voor het bedrijfsproces van Forbo Flooring BV is geen richtafstand voor geur opgenomen in de VNG-Handreiking. Op 3 december 1998, nr. 98-918876 is aan Forbo Flooring BV een vergunning Wet milieubeheer verleend. Van deze vergunning maakte een geurrapport met een contour geen onderdeel uit. Wel loopt op dit moment een revisie van de vergunning. Voor deze revisie is een geuronderzoek ingediend. Dit geuronderzoek is goedgekeurd door de OD-NZKG. Er is op 25 september 2017 overleg gevoerd met Forbo om na te gaan of de geurcontouren gebruikt kunnen worden voor de toetsing van ruimtelijke plannen aan het Zaans geurbeleid 2016. Het bedrijf heeft hiermee ingestemd.

Geurconcentraties bij hedonische waarden

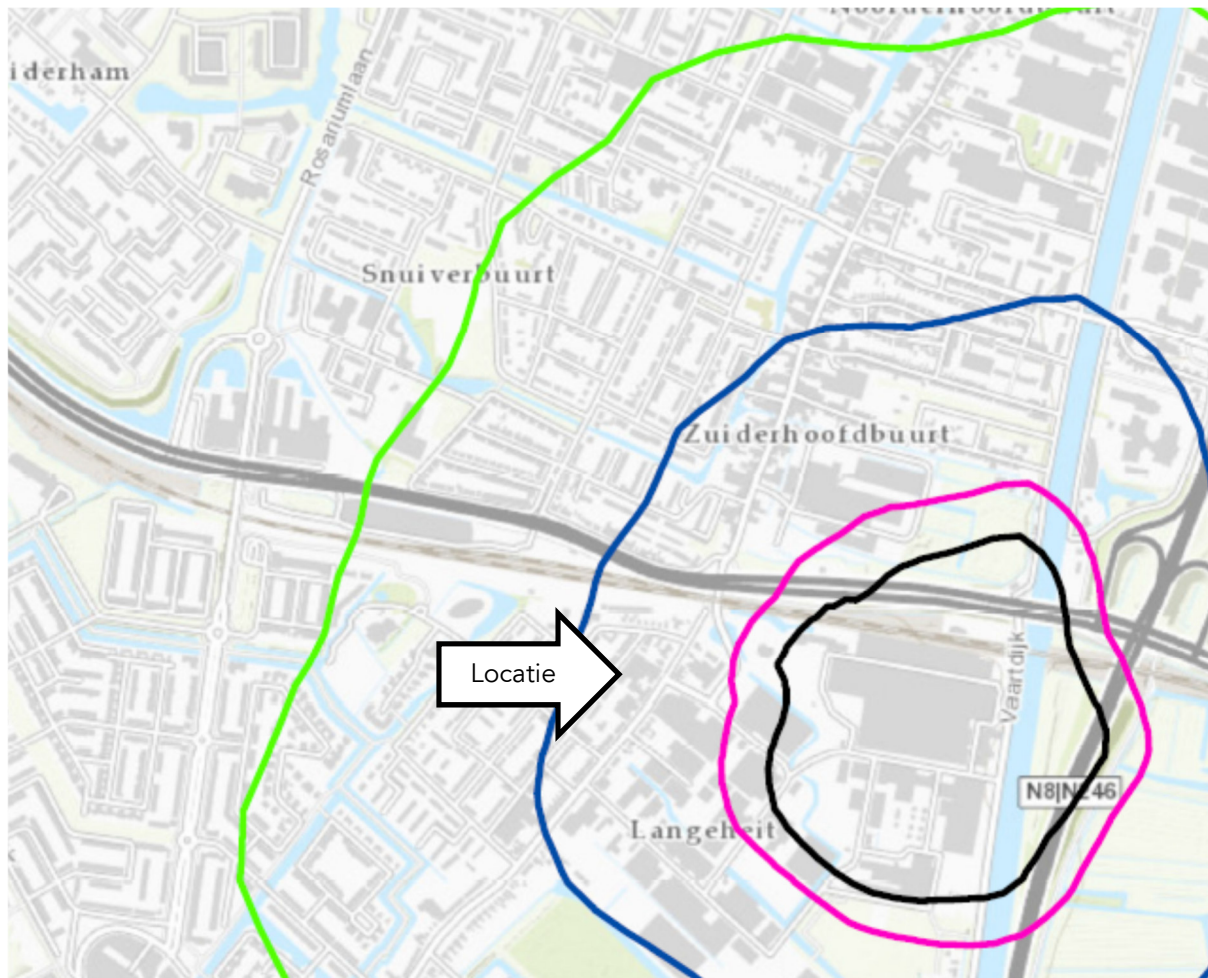
Onderdeel van het genoemde geuronderzoek was het vaststellen van de gemiddelde hedonische waarden $H=-1$ en $H=-2$.

Voor Forbo geldt dat (berekend conform Zaans Geurbeleid):

- emissiegewogen $H = -1$ bij concentratie van $1,57 OU_E/m^3$
- emissiegewogen $H = -2$ bij concentratie van $8,03 OU_E/m^3$

In de onderstaande figuur is de contour van de concentratie horend bij de $H=-1$ en $H=-2$ aangegeven.

Figuur 1: contour van de streefkwiteit H=-1 (groen), 2x H=-1 (blauw), 4x H=-1 (roze) en de H=-2 (zwart) (als 98 percentiel), op basis van Actualisatie geurrapport Forbo Flooring te Krommenie van april 2017.



Beoordeling van de geurbelasting

Uit de geurcontour behorende bij het geuronderzoek van april 2017 blijkt dat de geurbelasting vanwege Forbo op de ontwikkellocatie ligt tussen de 2 x H=-1 en 4 x H=-1, waardoor er niet wordt voldaan aan de streefkwiteit. De gemeente acht geurgevoelige objecten in gebieden waarin de streefkwiteit wordt overschreden mogelijk als er voldoende waarborgen bestaan voor een gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit; een goed woon- en leefklimaat. Hierna gaan wij in op de randvoorwaarden die daarvoor in het Zaans geurbeleid 2016 zijn geformuleerd.

Geurimmissie is beter dan onaangenaam

In gevallen waarin de H=-2 contour wordt overschreden wordt de geur als onaangenaam ervaren. Conform het Zaans geurbeleid 2016 mogen er daarom in beginsel géén nieuwe standaard geurgevoelige objecten (zoals woningen) en minder gevoelige objecten (zoals een kantoor) worden geprojecteerd in een gebied gelegen binnen een geurcontour die een hedonische waarde van H=-2 overschrijdt.

Op basis van de genoemde aanwezige informatie is duidelijk dat ter plaatse van de ontwikkeling de geurbelasting lager is dan de concentratie horend bij de H=-2 (als 98 percentiel). Ter plaatse van de ontwikkeling van de woningen wordt dan ook voldaan aan het criterium dat de geurhinder beter is dan onaangenaam.

Cumulatie voldoet aan de randvoorwaarde

Om ontoelaatbare cumulatie te voorkomen is in het geurbeleid opgenomen dat standaard

geurgeoelige objecten niet binnen meer dan drie H=-1 contouren mogen staan. Staan standaard geurgeoelige objecten binnen meer dan drie H=-1 contouren dan is de geurimmissie ontoelaatbaar omdat in dat geval deze veelvuldig geurbelast zullen zijn door verschillende bedrijven. Uit het onderzoek blijkt dat de standaard geurgeoelige objecten alleen binnen de H=-1 contouren van Forbo liggen. Er wordt daarmee voldaan aan de randvoorwaarde dat de locatie niet binnen 3 x H=-1 – contouren mag liggen. Ter plaatse van de ontwikkeling is geen sprake van een ontoelaatbare cumulatie

Geurbelasting op minst geurgeoelige objecten (type 3)

Het Zaans geurbeleid 2016 geeft aan welke geurbelasting op een minst geurgeoelig object aanvaardbaar is. Binnen het plangebied liggen enkel standaard geurgeoelige objecten. Deze randvoorwaarde is daarom niet op deze ontwikkeling van toepassing.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

De volgende aspecten zijn van belang bij de afweging of sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In de vergunning van 3 december 1998, nr. 98-918876 zijn geen maatregelen vastgelegd om de geuremissie verder te reduceren. Er loopt op dit moment een revisie van de bestaande vergunning. In het kader van deze revisie is de geursituatie van de huidige vergunde situatie onderzocht. In het verdere vergunningverleningstraject zal nagegaan worden in hoeverre maatregelen op basis van de best bestaande technieken mogelijk en nodig zijn. Op dit moment is echter nog niet duidelijk of er maatregelen mogelijk zijn en wanneer deze maatregelen genomen zullen worden.

De ontwikkellocatie ligt in bestaand stedelijk gebied. In de directe omgeving van de locatie bevinden zich met name woningen. Ten noorden van de ontwikkellocatie is lichte bedrijvigheid gevestigd. Tussen Forbo Flooring en de ontwikkellocatie liggen op een afstand van ca. 100 meter vanaf de Forbo reeds enkele woningen. De ontwikkeling zal daarmee geen beperkingen geven voor de vergunning van de inrichting.

De huidige bestemming "Bedrijf" staat geen woningen op de ontwikkellocatie toe. Er kan gesteld worden dat op de ontwikkellocatie de bestemming geurgeoeliger wordt. Door deze ontwikkeling neemt de geurgeoeligheid van de functie en dus het aantal blootgestelden toe.

Overleg met het geuremitterende bedrijf

Forbo Flooring BV heeft op 25 september 2017 ingestemd met het gebruik van de geurcontouren voor de toetsing van de ruimtelijke plannen aan het Zaans geurbeleid voor geurgeoelige objecten.

Conclusie

Op 14 jul 2016 is door de raad van de gemeente Zaanstad het 'Zaans geurbeleid 2016' vastgesteld. Zaanstad is een stad waarin van oudsher de voedingsmiddelenindustrie sterk is vertegenwoordigd. De voedingsmiddelenindustrie is een belangrijke economische drager voor de stad. Historisch is een situatie ontstaan waarbij woningen en bedrijven naast elkaar staan. Deze menging van wonen en werken maakt deel uit van de Zaanse identiteit. De combinatie van wonen en werken heeft tot gevolg dat de geuremissies van bedrijven kunnen leiden tot geurhinder.

Doel van het geurbeleid is de geurhinder in Zaanstad te verminderen waardoor de kwaliteit van de leefomgeving verbetert en Zaanstad voor huidige en toekomstige bewoners prettiger is om te wonen. De bedrijven passen door geurreductie beter in de woonomgeving, waardoor de Zaanse identiteit met een sterke menging van wonen en werken behouden blijft. Door het terugdringen van geurcontouren ontstaan meer mogelijkheden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het geurbeleid biedt duidelijke kaders voor milieuvoorschriften bij bedrijven en de toetsing van woningbouw en andere geurgeoelige functies.

Op de ontwikkellocatie wordt van de bestemming "Bedrijf" afgeweken voor de bouw van 3 woningen. Woningen zijn standaard geurgeoelige objecten. In het Zaans geurbeleid 2016 is voor deze geurgeoelige objecten een streefkwaliiteit opgenomen voor de geurbelasting vanuit bedrijven.

Er is onderzocht of er bedrijven zijn die geurhinder veroorzaken en of deze geurhinder aanvaardbaar is. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- In het plangebied wordt niet voldaan aan de streefkwiteit voor woningen als gevolg van de geurbelasting door Forbo Flooring. De streefkwiteit wordt flink overschreden. Gelet op het Zaans Geurbeleid 2016 is woningbouw wel mogelijk. Er zullen in dat geval voldoende waarborgen moeten bestaan voor een gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwiteit; een goed woon- en leefklimaat;
- Overige bedrijven veroorzaken geen relevante geurhinder in het plangebied;
- Vanwege de geurbelasting van Forbo is voor de woningen nader onderbouwd of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat:
 - de geurimmissie van Forbo in het plangebied is beter dan onaangenaam;
 - er is geen sprake van onaanvaardbare cumulatie van geur;
 - er is een lichte toename in geurgevoeligheid en in geurgehinderden.
 - er zijn vooralsnog geen maatregelen vastgelegd bij Forbo. Er is dus geen zekerheid over het afnemen van de geurbelasting.
- De ontwikkeling zal het bedrijf niet beperken omdat de ontwikkeling ligt in een bestaand woongebied en de woningen niet dichtbij het bedrijf komen te liggen dan de reeds bestaande woningen.

Gezien het bovenstaande zijn maatregelen noodzakelijk zodat voor de woningen voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat. Er wordt daarom voorgeschreven dat in de woningen een balansventilatie met geurfilters wordt geïnstalleerd zodat binnen geen geurhinder optreedt. Op de bouwtekening van 02-04-2018, nummer 16201 B01, is opgenomen dat de woningen zullen worden voorzien van balansventilatie met geurfilters, waardoor hieraan zal worden voldaan.

7.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de bouw van 3 woningen en 6 garageboxen aan de Willem Sijpesteijnstraat 2A te Assendelft.

7.6 Externe veiligheid

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

De externe veiligheidsaspecten voor de opslag of de handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven zijn 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 (Wet Basisnet). Het Basisnet is een stelsel van wetten en regels die hun oorsprong hebben liggen in verschillende gebieden. De Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs), het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) en de Regeling basisnet vormen de wetgevingsonderdelen van het Basisnet. 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 Luchtvaartwet met het daarop gebaseerde Luchthavenverkeerbesluit (LVB) en Luchthavenindelingbesluit (LIB). De externe veiligheidsaspecten voor windturbines zijn geregeld in artikel 3.15a van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit milieubeheer).

- Risicodragende activiteiten bij bedrijven.

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

- Transport gevaarlijke stoffen over de weg.

De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een weg, waarover 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 over het water.

De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een vaarweg waarover 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.

- Plaatsgebonden risico

De locatie ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} /jaar.

- Groepsrisico

Het betreffen 3 woningen, waardoor de personendichtheid binnen het invloedsgebied met slechts 7,2 personen toeneemt. Hierdoor is er geen sprake van een significante en aantoonbare toename van het groepsrisico.

Conclusie.

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

7.7 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen

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

7.8 Overige milieuaspecten

De volgende onderwerpen worden om de volgende redenen in de ruimtelijke onderbouwing niet verder behandeld:

- Schiphol; de locatie ligt niet in het beperkingengebied van luchthaven Schiphol;
- blootstelling aan elektromagnetische straling; er zijn geen hoogspanningsleidingen en of telecom-antennes in de buurt van de projectlocatie aanwezig;
- lichthinder; er komt geen lichthinder op de projectlocatie voor en het project zal geen lichthinder veroorzaken;
- duurzaamheid en klimaat; hoewel ieder project geschikt is om duurzaamheidsmaatregelen te treffen, kunnen deze maatregelen die verder gaan dan het Bouwbesluit niet worden geëist;
- MER-plicht; omdat het project qua omvang te klein is, is toetsing niet aan de orde. Het bouwen van woningen komt in de bijlagen D van het Besluit MER voor, maar het aantal ligt

ver onder de drempelwaarde. Hierdoor dient voor het plan een vormvrije MER te worden opgesteld. Het onderhavige milieuonderzoek kan als vormvrije MER worden beschouwd. Formeel is voor het project een aanmeldingsnotitie noodzakelijk. De initiatiefnemer heeft geen aanmeldingsnotitie ingediend. Er kan daarom niet beoordeeld worden of het project zal leiden tot per saldo aanzienlijke negatieve effecten voor het milieu. Gezien de beperkte grootte van de ontwikkeling en het reeds bestaande gebruik op de locatie voor een bedrijfsmatige activiteit is de conclusie dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van de ontwikkeling kunnen worden uitgesloten. Er hoeft geen aanmeldnotitie te worden ingediend.

7.9 Bodem

In verband met de voorgenomen bouwactiviteiten op de locatie dient inzicht te worden verkregen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Daarmee dient aangetoond te worden dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigde stoffen in gehalten boven de achtergrondwaarde aanwezig zijn in de grond of freatisch grondwater.

Bij de aanvraag is ter beoordeling het volgende bodemonderzoeksrapport aan de vakspecialisten bodem aangeboden:

- Verkennend bodemonderzoek, Geo- en milieutechniek b.v., 15 maart 2018, kenmerk: 750780

Het oppervlak van de onderzochte locatie is 650 m².

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

Het onderzoek is uitgevoerd conform de norm NEN 5740, het bodemonderzoek is niet ouder dan twee jaar en het bodemonderzoek is op het juiste terrein uitgevoerd.

Resultaten

De bodem bestaat in het algemeen vanaf het maaiveld dan wel de onderzijde van de verharding tot 0,7 à 1,0 m –mv. (meter beneden maaiveld) uit een zandige ophooglaag. In de zandige bovengrond op het zuidoostelijk terreindeel (ter plaatse van de te bouwen berging) zijn vanaf circa 0,2 m –mv. zwakke bijmengingen met puin en kooltjes aangetroffen (boringen 1, 1a, 1b, 5, 8, 9, 10 en de gaten G1 t/m G4). Deze bodemlaag is matig tot sterk verontreinigd met PAK en zink, matig met lood en licht met enkele andere zware metalen, minerale olie en PCB. Er is geen asbest aangetroffen. Een geval van ernstige bodemverontreiniging kan niet worden uitgesloten.

Op het zuidoostelijk terreindeel en lokaal ook op het noordoostelijk terreindeel (boring 2 en 2a) is in de bovengrond een zwakke tot matig olie-water reactie waargenomen. De grond is niet onderzocht op vluchtige verbindingen. Minerale olie is ten hoogste licht verhoogde gehalten aanwezig. Het grondwater is ten tijde van het onderzoek aangetroffen op een diepte van ongeveer 0,5 m –mv. en bevat ten hoogste licht verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen doch is niet onderzocht bij de sterkste olie-waterreactie.

De zintuiglijk schone zandige en venige ondergrond bevatten ten hoogste licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen, PAK en PCB.

Uit vorengenoemd rapport trekken wij de conclusie dat er mogelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK en zink. Omdat de sterke verontreiniging een immobiel karakter heeft en afgedekt zijn en blijven met bebouwing, is bij het toekomstige bodemgebruik geen sprake van actuele risico's voor de mens, het ecosysteem en voor verspreiding. Het is derhalve niet noodzakelijk om maatregelen te treffen in het kader van de Wet bodembescherming.

Conclusie

Aan de hand van dit bodemonderzoek kan vermeld worden dat, gelet op de toekomstige bestemming "wonen", er geen actuele risico's zijn voor de gezondheid van de gebruiker van het bouwwerk. In het kader van de Woningwet zijn er, wat de bodem betreft, geen belemmeringen voor de afgifte van de Omgevingsvergunning, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

Werkzaamheden in sterk verontreinigde grond

- Voor werkzaamheden in een geval van ernstige bodemverontreiniging dient een BUS-melding te worden ingediend. Bij graafwerkzaamheden bij de te bouwen berging aan de zuidzijde op het terrein, dient het grondwater te worden onderzocht op vluchtige aromaten omdat tijdens het bovengenoemde onderzoek niet het grondwater ter plaatse van de sterkste waarneming is onderzocht. Er kan derhalve sprake zijn van een onderschatting van de verontreinigingssituatie.
- Werken in of met verontreinigde grond kan gezondheidsrisico's met zich meebrengen door blootstelling aan chemische stoffen. In de Arbowet en het Arbobesluit is wettelijk geregeld dat bij werken in of met verontreinigde grond veiligheidsmaatregelen moeten worden genomen. Om blootstelling uit te sluiten wordt geadviseerd te werken volgens het Arbo-informatieblad "Werken met verontreinigde grond" (AI-22).
- Er dient rekening te worden gehouden met het feit dat verontreinigde grond die vrijkomt niet zonder meer overal herbruikbaar is. Wij adviseren derhalve met een gesloten grondbalans te werken. Dit houdt in dat vrijkomende grond binnen het eigen terrein wordt verwerkt. Ook kunt u met verontreinigde grond bij een erkende verwerker terecht. Deze zorgt voor correcte verwerking van verontreinigde grond.
- De aanvang van grondwerkzaamheden dient vooraf te worden gemeld bij de regio Zaanstad van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (tel: (023) 567 88 67 of (06) 380 098 37).
- Uiterlijk 6 weken na afronding van de sanering, dient een evaluatieverslag te worden ingediend bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

Dit advies is geen besluit in het kader van de Wet Bodembescherming, maar een beoordeling van de aangeleverde bodemgegevens voor de aanvraag van de Omgevingsvergunning.

Geldigheid bodemonderzoek

De uitspraak omtrent de bodemkwaliteit van de locatie heeft alleen betrekking op het beoogde gebruik. Bij een wijziging in gebruik dient opnieuw een advies over de bodemkwaliteit uitgevoerd te worden. In de bouwverordening van Zaanstad is aangegeven dat een onderzoeksrapport maximaal 2 tot 5 jaar oud mag zijn om te worden gebruikt voor een Omgevingsvergunning.

Voor dit advies bodemkwaliteit verloopt de termijn vijf jaar nadat het onderzoek is uitgevoerd, zijnde 15 maart 2023.

Conclusie

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

7.10 Milieueffectrapportage (MER)

De Wet milieubeheer kent een aantal regels waaraan getoetst wordt of een milieueffectrapportage een verplicht onderdeel is van een project. Van een verplichting om een milieueffectrapportage of vormvrije m.e.r. beoordeling uit te voeren kan sprake zijn als het initiatief valt onder één van de omschrijvingen op de C- of D-lijst uit de bijlagen bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

Om te bepalen of voor dit project een m.e.r.-beoordeling vereist is, moet worden beoordeeld of het project kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in categorie 11.2 Bijlage D Besluit milieueffectrapportage. Of sprake is van het aanleggen, wijzigen of uitbreiden van een stedelijk ontwikkelingsproject is afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval. Relevant daarbij zijn onder andere de aard en omvang van het project, het gebied waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, of er sprake is van uitbreiding van bebouwing, wat de mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan zijn en de milieugevolgen.

Toegepast op dit project

Dit project, het bouwen van 3 woningen en 6 bergingen, kan niet worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van categorie 11.2 Bijlage D Besluit milieueffectrapportage. Het gaat namelijk om een kleinschalig project, in een reeds met woningen bebouwde omgeving. De

verkeersaantrekkende werking van het project is ten opzichte van de directe omgeving beperkt en op het perceel zijn bovendien bij recht al bebouwing en bedrijfsfuncties mogelijk. Aangezien het project niet wordt genoemd in één van de bijlages bij het Besluit m.e.r., is in dit geval geen formele of vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

7.11 Kabels en leidingen

Zie advies RenB

7.12 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

Uit de toets van de aanvraag blijkt dat het project geen aspecten in zich heeft die een bedreiging vormen voor de flora- en fauna. Ten behoeve van dit project is een stikstofbeoordeling en vleermuizenonderzoek uitgevoerd door 'Ecoresult B.V.'.

Ten aanzien van beschermde soorten is geen ontheffing noodzakelijk in het kader van de wet natuurbescherming. Ook ten aanzien van gebiedsbescherming (ook Stikstofdepositie) en overige natuurwetgeving zijn geen belemmeringen ten aanzien van de vergunbaarheid.

Zorgplicht

Wél is de zorgplicht van kracht waarvoor onderstaande algemene uitgangspunten gelden : Voor alle in het wild levende soorten en hun leefomgeving geldt de zorgplicht. Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:

- Zorg dat de werkzaamheden binnen het plangebied plaatsvinden. Mocht er tijdens de uitvoer van het werk onverhoopt bijzonderheden worden aangetroffen, raadplaag een inzake deskundige;
- Om schade aan broedsels te voorkomen dient buiten het broedseizoen te worden gewerkt. De piek van het broedseizoen ligt in de periode half maart-half juli, maar eerdere en latere broedgevallen komen voor. Het is mogelijk om tijdens het broedseizoen te werken wanneer maatregelen zijn genomen om broedgevallen te voorkomen of wanneer een inspectie door een deskundige uitwijst dat geen broedsels aanwezig zijn;
- Alle aanwezige bebouwing, vegetatie of bodemmateriaal kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft aanwezige fauna de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;
- Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig worden gewerkt dat richting te behouden leefgebied van aanwezig fauna wordt gewerkt en dieren niet ingesloten raken en (meer) kans hebben te vluchten.

- Bij bouwwerkzaamheden moet voorkomen worden dat 's nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt in de actieve periode van vleermuizen (globaal maart t/m november).

Natuurinclusief

De gemeente Zaanstad wil graag natuurinclusief bouwen. Met behulp van enkele eenvoudige maatregelen kan de natuur in de gemeente versterkt worden en krijgen planten en dieren ook in nieuwe ontwikkelingslocaties de ruimte. Vanwege de omliggende biotopen is het plaatsen van voorzieningen in nieuwbouw kansrijk. Hiervoor worden voor dit plan de volgende aanbevelingen gedaan:

- Plaatsing vleermuiskasten of geschikt maken van spouwmuren van nieuwbouw voor vleermuizen,
- Plaatsen voorzieningen voor Huismussen, Spreeuwen en Gierzwaluwen d.m.v., speciale dakpannen, vogelvides of inmetSELstenen;
- Beplanten en aanleggen van groenstructuren met inheemse soorten die insecten, vogels en vlinders kunnen aantrekken.

Dergelijke maatregelen bevorderen de leefbaarheid van nieuwbouwprojecten aanzienlijk. Ook dragen deze maatregelen sterk bij aan een versnelling van het natuurlijk evenwicht in een nieuwbouwsituatie. Dit kan typische problemen als spinnenoverlast of muizenplagen van nieuwbouwprojecten voorkomen

Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor het bouwproject, tenzij afgeweken wordt van vorenstaand advies.

7.13 Afvalinzameling

Zaanstad heeft een Gemeentelijk Afvalstoffen Plan (GAP) met verschillende inzamelmethoden en inzamelfrequenties.

Onderscheid van de inzamelmethoden wordt gemaakt voor hoog- en laagbouw.

Inzameling bij laagbouwwoningen vindt plaats via rolcontainers, per woning 3 stuks (restafval, papier en groente-, fruit- en tuinafval). Deze containers dienen op eigen terrein te worden gestald.

Conclusie

Het aspect afvalinzameling vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

H. 8 Monumenten en archeologie

Archeologie

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

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

In het geldende bestemmingsplan zijn voorwaarden met betrekking tot archeologie opgenomen. Voor dit gebied geldt dat de aanvrager van de vergunning voorafgaand aan de bouw een archeologisch vooronderzoek moet laten uitvoeren wanneer het bouwplan groter is dan 100 vierkante meter én wanneer de bodem dieper dan 50 cm wordt verstoord. Een vooronderzoek houdt in het zetten van boringen en/of het graven van één of meerdere sleuven.

Dit vooronderzoek is inmiddels uitgevoerd. Hieruit bleek dat de bovenste meter grond van het perceel verstoord is of dat er een laag moderne grond is opgebracht. Dit betekent dat er geen archeologische vindplaats meer op het terrein aanwezig is, of dat deze is afgedekt met 1 meter recent opgebrachte grond. De nieuwbouw zal deze eventueel aanwezige vindplaats niet bedreigen. De heipalen richten in verhouding een zeer geringe schade aan.

Om deze reden hoeft er verder geen archeologisch onderzoek meer te worden uitgevoerd.

Zie ook: Wijnen, J.J.A., 2018: 'Inventariserend veldonderzoek – karterende fase W. Sijpesteijnstraat 2a te Assendelft, gemeente Zaanstad' in: *Laagland Archeologie Rapport 145*, Ootmarsum.

Monument

In het onderhavige geval is geen sprake van een monument.

H. 9 Grondexploitatie

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

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

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

H. 10 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

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

10.1 Provincie

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

10.2 Rijk

Het Rijk is per 1 januari 2012 gestopt met het vooraf toetsen van nieuwe gemeentelijke bestemmingsplannen en ruimtelijke plannen van de provincies op strijdigheid met nationale belangen zoals milieuregels. Het ministerie van Defensie, het ministerie van LNV/Economische zaken en Rijkswaterstaat blijven de plannen wel beoordelen op hun eigen directe belangen. Het onderhavige project raakt de hierboven genoemde belangen niet zodat er geen sprake is van noodzaak tot (voor)overleg.

10.3 Hoogheemraadschap

Sinds april 2012 heeft het hoogheemraadschap de digitale toets in werking. Op de site 'www.dewatertoets.nl' wordt zichtbaar of een ruimtelijk plan raakt aan belangen van HHNK (watersysteem, waterkering, persleiding enz.). Indien daartoe aanleiding is, wordt contact opgenomen met het hoogheemraadschap. Zoals in Hoofdstuk 6 is aangegeven is dit in het onderhavige geval niet aan de orde.

H. 11 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden en draagvlak

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

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

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

Verkenkend buurtonderzoek

Door de aanvrager is een verkennend buurtonderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt het volgende.

Gedurende de afgelopen twee jaar dat het plan al in voorbereiding loopt, heeft het zich grotendeels vanzelf al geïntroduceerd in de directe omgeving, als ook verder in de wijk. Al direct bij het ontstaan van het plan is contact geweest met de directe burens. Dit in eerste instantie voor de afscheidingen op de erfgrans en/of voor onderhoud aan de aangrenzende gebouwen via dit terrein. De eigenaar van de naastgelegen woning is gemengd positief, de ontwikkeling van bedrijfsbestemming naar woningen ervaart hij als positief, echter opnieuw bebouwing op korte afstand van de bestaande woning.

De eigenaren van de woningen naast de uitrit aan de Dorpsstraat zijn positief over de ontwikkeling, het rommelige nog bestaande gebouw zien zij graag verdwijnen, het rommelige terrein daarnaast, wat ook direct aansluit achter de inrit eveneens. Daarbij hebben zij wat overlast van jongeren die op het lege terrein proberen te komen en moeten vaak de hekken weer vastmaken.

Door het contact van deze aangrenzende burens met de rest van de straat zijn daarna de meeste bewoners aan de overzijde van de straat, maar ook bewoners van verder in de straat en omliggende straten wel een keer met vragen over het plan gekomen wanneer de eigenaar op het terrein aan het werk was.

Zeer gewaardeerd wordt het doorzetten van de "Zaanse" stijl zoals die de ook is toegepast bij naastgelegen huizen. In het algemeen zijn de bewoners aangrenzend aan de locatie, aan de overzijde, verder in de straat en nabijgelegen staten positief over de nieuwbouw van de drie woningen ter vervanging van de bestaande situatie. Directe aandachtspunten zijn hieruit verder niet naar voren gekomen. Opgemerkt door één van de burens is dat de bestrating voor het terrein dan ook wat beter aangelegd kan worden; dat is in het plan al voorzien.

H. 12 Uitvoerbaarheid

Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat de (economische) uitvoerbaarheid van het project op problemen zou stuiten dan wel onmogelijk zou zijn. Met aanvrager is een planschadeovereenkomst gesloten. Hierin is geregeld dat schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening die kan voortvloeien uit de planologische maatregel, dat de gemeente bereid is de planologische maatregel zoals deze door de aanvrager is verzocht, verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de aanvrager zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van deze planologische maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren.

Gezien het hiervoor aangehaalde buurtonderzoek en de respons vanuit de buurt met betrekking tot het bouwplan zoals dat de laatste twee jaren zichzelf al geïntroduceerd heeft in de buurt, is duidelijk dat de maatschappelijke uitvoerbaarheid geen probleem zal opleveren.

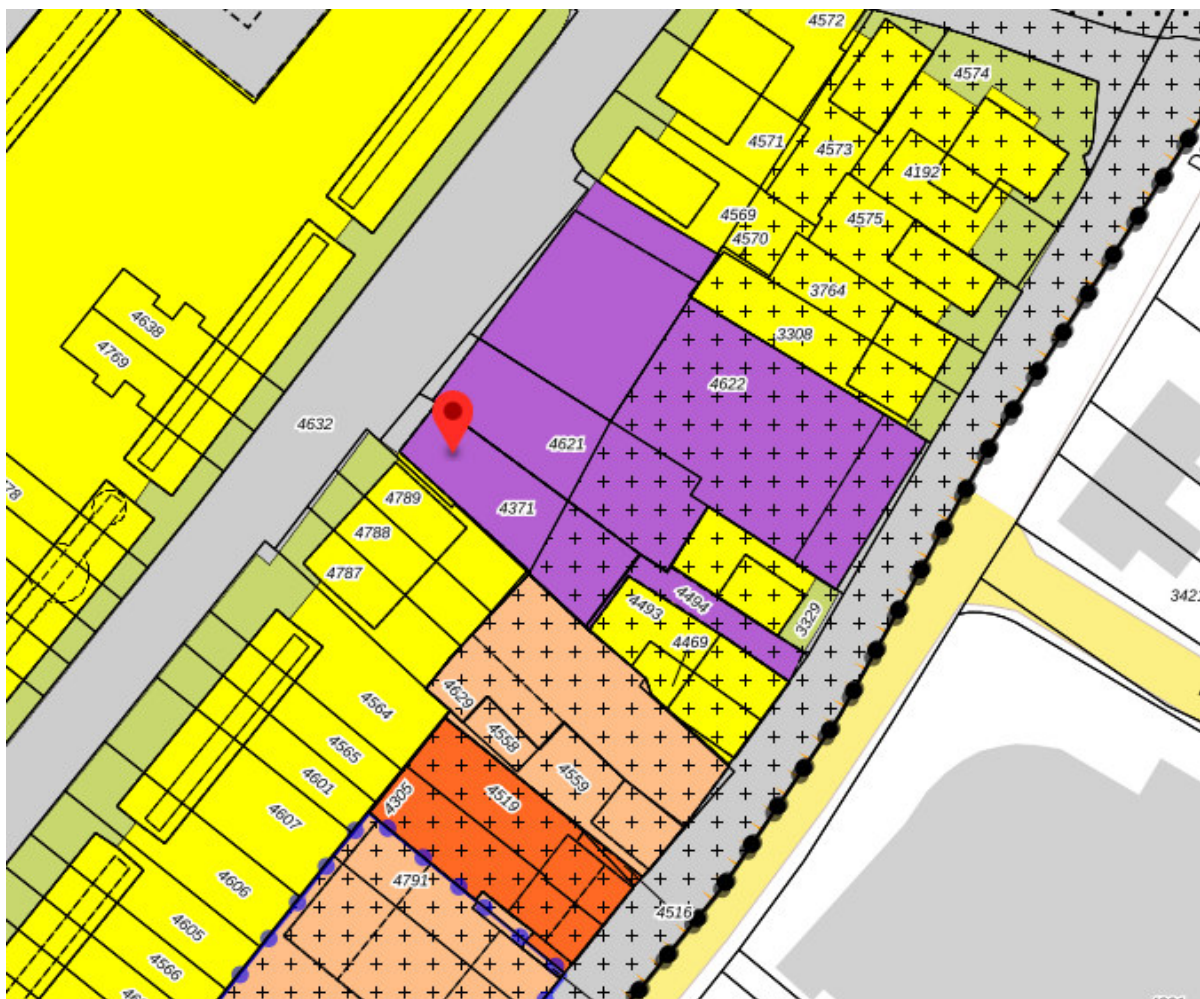
H. 13 Conclusie

Het project het bouwen van 3 woningen en 6 garageboxen op de locatie Willem Sijpesteijnstraat 2A te Assendelft, is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden. Het project is niet in strijd met het gemeentelijk en provinciaal beleid voor deze locatie en wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien als een kans om de kwaliteit van de locatie te verbeteren. De motivering van dit besluit omvat de ruimtelijke onderbouwing, waarin het project uitgebreid ruimtelijk onderbouwd wordt.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan

Bestemmingsplan Saendelft, vastgesteld bij raadsbesluit van 4 juli 2013

Uitsnede plankaart:



Planregels

Artikel 3 Bedrijf

- 3.1 Bestemmingsomschrijving
- 3.2 Bouwregels
- 3.3 Afwijken van de bouwregels
- 3.4 Wijzigingsbevoegdheid

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens voor één bedrijfswoning;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -1' zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan met een SBI-code zoals genoemd in onderstaande tabel:

Functieaanduiding	SBI-code	Omschrijving	Adres
Specifieke vorm van bedrijf - 1	464	Groothandel in overige consumentenartikelen	Dorpsstraat 1066A

- d. de bij deze doeleinden behorende overige voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen;
- waarbij geldt dat:
- e. de functies zoals bedoeld onder a uitsluitend zijn toegestaan indien zij voorkomen in categorie A, B1 of B2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging;
 - f. bedrijfsactiviteiten die behoren tot de volgende functies zijn niet toegestaan:
 - cultuur en ontspanning;
 - detailhandel;
 - dienstverlening (zakelijke en consumentverzorgende);
 - horeca;
 - kantoren, met uitzondering van kantoren behorend bij de wel toegestane bedrijven;
 - maatschappelijke dienstverlening en voorzieningen.
 - g. Voor de bedrijfsactiviteiten vallende in categorie B2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging gelden de volgende voorwaarden:
 - 1. De bedrijfspanden dienen vrij te staan van woningen en andere milieugevoelige functies, danwel
 - 2. Aan de bedrijfspanden dienen andere bouwkundige voorzieningen getroffen te zijn waardoor milieubelasting voorkomen wordt op een vergelijkbare wijze als bij bouwkundige afscheiding.

3.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;

- b. ter plaatse van de maatvoeringsaanduidingen 'maximale goothoogte' en 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven goothoogte en bouwhoogte toegestaan;
- c. voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde bij de in lid 3.1 onder b genoemde bedrijfswoning gelden de regels van artikel 18.2.2 en 18.2.3.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Algemeen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.2 onder b teneinde bouwwerken hoger dan 3 meter toe te staan als dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- b. lid 3.2.2 onder teneinde lichtmasten toe te staan ten dienste van de bestemming met een maximum bouwhoogte van 4 meter.

3.3.2 Voorwaarden

Bij de toepassing van de bevoegdheid genoemd in lid 3.3.1 wordt getoetst of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;
- b. de gebruiksmogelijkheden van het perceel en de aangrenzende percelen;
- c. de verkeerssituatie ter plaatse.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen in die zin dat na beëindiging van de specifiek bestemde bedrijfsactiviteiten, zoals genoemd in 3.1 onder c de specifieke vorm van bedrijvigheid komt te vervallen en uitsluitend de algemeen toelaatbare milieucategorie geldt.

Artikel 22 Waarde - Archeologie 1

22.1 Bestemmingsomschrijving

22.2 Bouwregels

22.3 Nadere eisen

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

22.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. in de eerste plaats de bepalingen van artikel Leiding - Gas (Leiding - Gas);
- b. in de tweede plaats de bepalingen van artikel Waarde - Archeologie 1 (Waarde - Archeologie 1);

22.2 Bouwregels

22.2.1 Vaststelling archeologische waarden

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

22.2.2 Voorwaarden

Indien uit het archeologisch rapport zoals bedoeld onder lid 22.2.1 blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door de vergunde werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

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

22.2.3 Uitgezonderde bouwwerkzaamheden

Het onder lid 22.2.1 bepaalde is niet van toepassing in geval van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor:

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

- c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd.

22.3 Nadere eisen

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

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

22.4.1 Algemeen

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

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

22.4.2 Uitzondering

Het in lid 22.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

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

22.4.3 Vergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 22.4.1 kan worden verleend, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

22.4.4 Vaststelling archeologische waarden

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

22.4.5 Voorwaarden

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

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

22.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Bijlage 2: Nieuwe situatie



Bijlage 3: Onderzoeken

Toe te voegen onderzoeksrapporten::

1. Verkennend bodemonderzoek van 25 april 2018
2. Aeries berekening in het kader van de Wet natuurbescherming
3. Aanvullend onderzoek vleermuizen in het kader van de Wet natuurbescherming

Bijlage 1

Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2

Aerius berekening in het kader van de Wet natuurbescherming

Bijlage 3
Aanvullend onderzoek vleermuizen in
het kader van de Wet
natuurbescherming
