2019/13243

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van de beheersverordening krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het verbouwen van een winkelpand tot 10 woningen en een winkelruimte op de locatie Westzijde 40 te Zaandam.

Dossiernummer: O20180286

Sector Veiligheid, Vergunningen en Handhaving

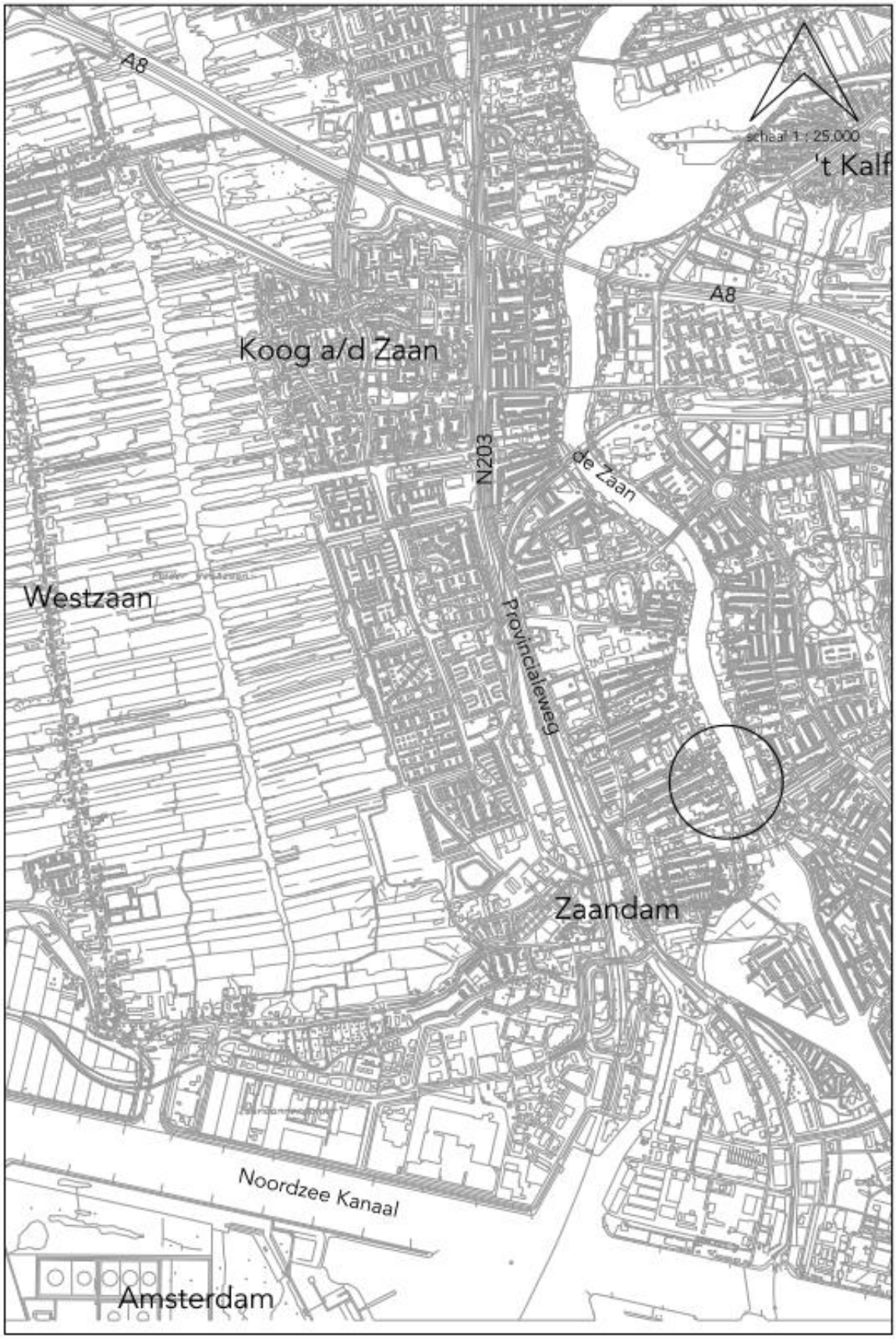
Januari 2020

Inhoudsopgave

1.1 Omschrijving van het project 5
1.2 Ligging en begrenzing van het project 7
1.3 Basisgegevens 7
H. 2 Bevoegd gezag en procedure 8
2.1 Bestemmingsplan/beheersverordening 8
2.2. Procedure 8
2.3 Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo 9
H. 3 Procedureel beleid 9
3.1 Raadsbeleid/Verklaring van geen bedenkingen 9
3.2 Beleid college van B&W 10
H. 4 Beleidskaders ruimtelijke beleid algemeen onderbouwd 10
4.1 Rijksbeleid 10
4.2 Provinciaal beleid 12
4.3 Gemeentelijk beleid 12
H. 5 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten 15
5.1 Functie gerelateerd aan omgeving 15
5.2 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving 15
5.4 Verkeersontsluiting/-situatie 15
5.5 Parkeren 15
5.6 Welstandsnota Zaanstad 16
H. 6 Water 17
H. 7 Milieuaspecten 17
7.1 Gemeentelijk (milieubeleid) 17
7.2 Bedrijven en milieuzonering 17
7.3 Geluid 18
7.4 Geur 18
7.5 Luchtkwaliteit 20
7.6 Externe veiligheid 21
7.7 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen 21
7.8 Bodem 22
7.9 Milieueffectrapportage (MER) 22
7.10 Kabels en leidingen 22
7.11 Wet Natuurbescherming 22
H. 8 Monumenten en archeologie 23
H. 9 Grondexploitatie 23
H. 10 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen 23
10.1 Provincie 24
10.2 Rijk 24
10.3 Hoogheemraadschap 24
H. 11 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden en draagvlak 24
H. 12 Uitvoerbaarheid 24

H. 13 Conclusie **25**
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan **26**
Verbeelding en legenda 26
Planregels 28
Bijlage 2: Nieuwe situatie **31**
Bijlage 3: Parkeertoets d.d. 23 januari 2020 ..... **32**
Bijlage 4: Akoestisch model wegverkeerslawaai **38**

Afbeelding 1: Overzichtskaart plangebied en omgeving



H. 1 Inleiding

1.1 Omschrijving van het project

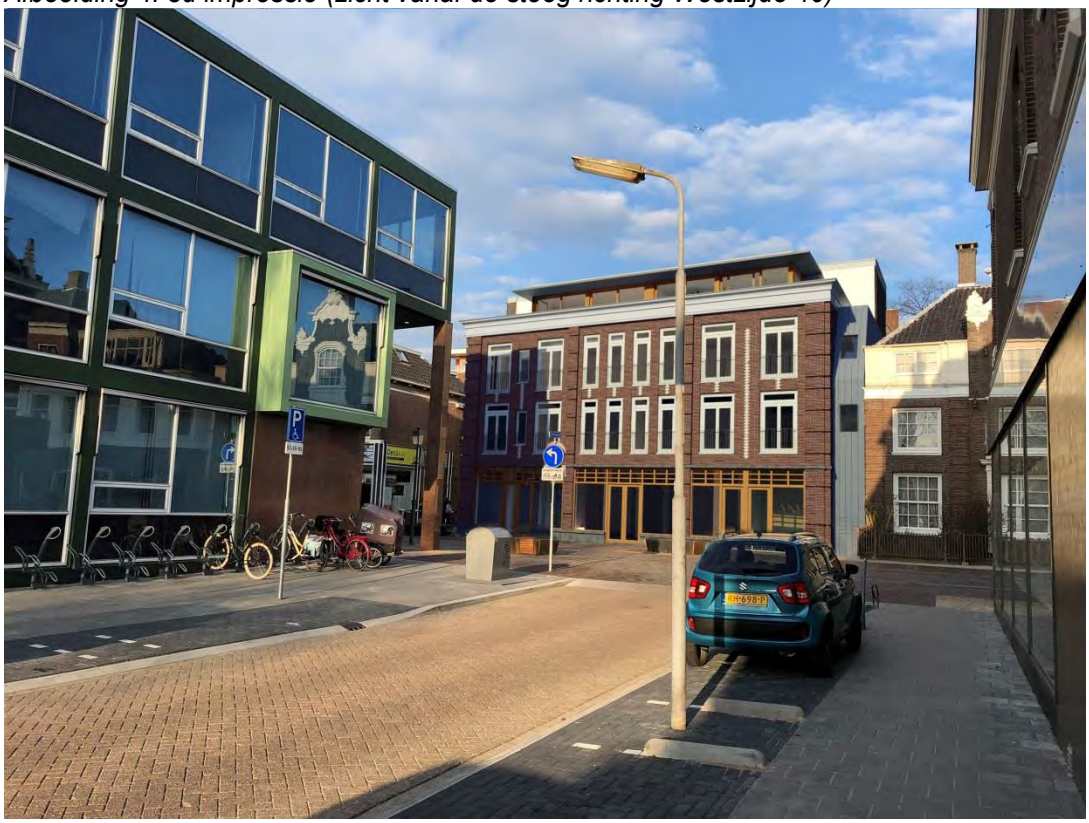
Het project betreft de transformatie van een bestaande winkelpand. Het pand wordt verbouwd tot 10 appartementen. De begane grond blijft behouden als winkelruimte en in de kelder komen bergingen. Ten behoeve van de nieuwe invulling van het pand zal een vierde bouwlaag op het bestaande casco worden gerealiseerd. Momenteel heerst op de Westzijde veel leegstand. Door middel van dit initiatief zal het voormalige pand van koopjesmarkt Big Bazar nieuw leven in worden geblazen. Het initiatief behelst een verbetering van de ruimtelijke uitstraling van het pand. Daarmee zal dit initiatief zorgen voor een afname van leegstand en het winkelgebied versterken. Daarnaast zal de toevoeging van woningen op deze bijzondere locatie bijdragen aan de gemeentelijke doelstellingen, als opgenomen in de vigerende woonvisie, om het wonen in Zaanstad aantrekkelijker te maken.

Wijziging bouwplan
Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbesluit dat van donderdag 22 augustus 2019 t/m woensdag 2 oktober 2019 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen is het bouwplan op enkele ondergeschikte punten aangepast. Eén van de aanpassingen is de uitvoering van de bovenste bouwlaag met als gevolg dat in het pand niet langer 12 woningen worden gerealiseerd, maar 10. Deze aanpassing in het plan heeft ertoe geleid dat ook de ruimtelijke onderbouwing die ter inzage heeft gelegen is aangepast. Dit heeft verder géén negatieve gevolgen gehad op de inhoudelijke beoordeling van de aanvraag. De wijzigingen die zijn aangebracht in de ruimtelijke onderbouwing zijn daarom merendeels van redactionele aard.

Afbeelding 2: 3d impressie (zicht vanaf Westzijde 25 richting Westzijde 40)

Afbeelding 3: 3d impressie (zicht vanaf Westzijde 17 richting Westzijde 40)

Afbeelding 4: 3d impressie (zicht vanaf de steeg richting Westzijde 40)

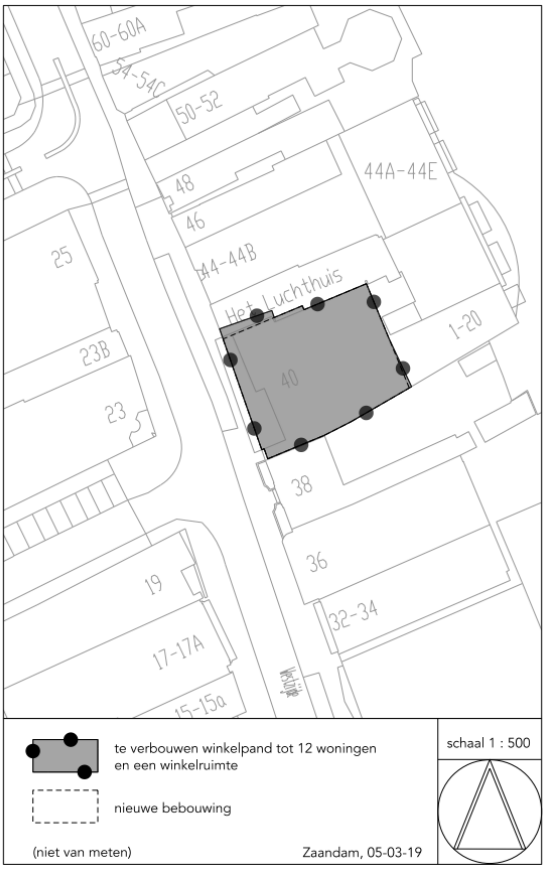


1.2 Ligging en begrenzing van het project

Het project beslaat een perceel aan de Westzijde 40 in Zaandam. De ontwikkellocatie grenst o.a. aan het Luchthuis. De locatie wordt ontsloten via de Westzijde.

Afbeelding 5: luchtfoto huidige situatie Westzijde 40 te Zaandam

Afbeelding 6: Situering initiatief



1.3 Basisgegevens

De beoogde locatie Westzijde 40 in Zaandam staat kadastraal bekend als gemeente Zaanstad sectie K nummer 10615.

H. 2 Bevoegd gezag en procedure

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

Het onderhavige project is getoetst aan de planologische regelgeving.

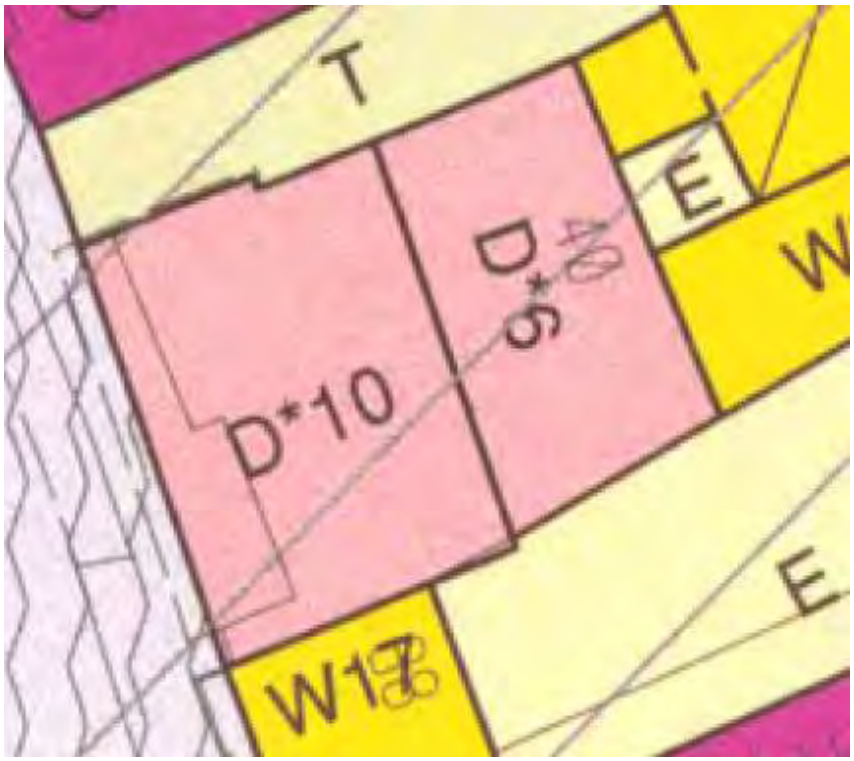
2.1 Bestemmingsplan/beheersverordening

Het geldende planologisch regime van de projectlocatie is op dit moment de beheersverordening 'Zaandam Oud-West' (vastgesteld op 30-11-2017). Artikel 1 van de beheersverordening stelt dat de voorschriften en de bijbehorende plankaart van het bestemmingsplan 'Zaandam Oud-West', zoals vastgesteld op 29 november 2007, van overeenkomstige toepassing zijn met in achtneming van het overige bepaalde in de beheersverordening.

Het perceel heeft de bestemming 'Detailhandel' ex artikel 10 van de planvoorschriften. Het bouwplan is hiermee in strijd, omdat op deze gronden het gebruik wonen niet is toegestaan. Tevens wordt de maximaal toegestane bouwhoogte overschreden. De toegestane bouwhoogte op grond van de planregels is 10 meter. De bouwhoogte van het bouwplan is circa 13,5 meter. Er is dus een overschrijding van 3,5 meter.

Tevens zijn de onderhavige gronden bestemd als 'Archeologisch waardevol gebied' ex artikel 20 van de planregels. Dit punt wordt in hoofdstuk 8 behandeld.

Afbeelding 7: uitsnede bestemmingsplankaart



2.2. Procedure

Het bestemmingsplan bevat geen bepalingen op grond waarvan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1° van de Wabo het onderhavige project gerealiseerd kan worden.
Het onderhavige project kan voorts niet worden gerealiseerd met toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 2° van de Wabo, aangezien het niet past in de in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, aangewezen categorie gevallen.
Uit het voorgaande vloeit voort dat voor de onderhavige gewenste ontwikkeling een procedure tot afwijking van het bestemmingplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3° van de Wabo gevoerd dient te worden.

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

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

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

H. 3 Procedureel beleid

3.1 Raadsbeleid/Verklaring van geen bedenkingen

Artikel 6.5 van het Bor bepaalt:
1. Voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet, wordt de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft, tenzij artikel 3.2, aanhef en onder b, van dit besluit of artikel 3.36 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is.
2. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.
3. De gemeenteraad kan categorieën van gevallen aanwijzen waarvoor deze verklaring niet is vereist.

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

De raad heeft besloten:
1. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5. derde lid Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist:
a) Aanvragen die passen binnen ter visie liggende ontwerpbestemmingsplannen;
b) Aanvragen die passen binnen door de raad vastgesteld beleid, een stedenbouwkundige visie, een masterplan of een gebiedsvisie;
c) Aanvragen waarvoor met een omschreven doel grond van de gemeente is afgenomen maar de planologische regeling nog niet aan dat doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen dat omschreven doel.

2. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5. eerste lid Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' wel is vereist:
a) Het realiseren van meer dan 50 woningen, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op onder 1

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

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

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

3.2 Beleid college van B&W

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

Uitgangspunt van de Wro is dat 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 een bouwplan ten behoeve 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 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.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat:

De ontwikkeling kan worden aangemerkt als een kleinschalige ontwikkeling. Uit jurisprudentie volgt dat bij kleinschalige ontwikkelingen geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van het Bro. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen . In het onderhavige geval is sprake van realisatie van 10 appartementen in een bestaande pand. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en

onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

Ondanks het feit dat de ladder niet hoeft te worden doorlopen, kan worden opgemerkt dat de ontwikkeling in lijn is met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik. Met de woningen wordt voorzien in de aanwezige woningbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied.

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 1 februari 2019 in werking getreden.
In de PRV wordt het gebied waarin het onderhavige project is gelegen aangewezen als bestaand stedelijk gebied. Het onderhavige plan is niet in strijd met het voor dit gebied bepaalde in de PRV.

4.3 Gemeentelijk beleid

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

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

Gebiedskenmerken
Dit is het meest gemengde en stedelijke van alle profielen. De hoge dichtheid, de intensieve menging van diverse functies, die een aantrekkingskracht hebben voor mensen uit de hele stad en soms zelfs in een regionale behoefte voorzien, zijn de belangrijkste kenmerken. Dit dynamische profiel beantwoordt van allen het meest aan de ambitie om de stad stadser te maken. Het kent een dynamisch karakter.
Samen met het grote aanbod aan voorzieningen gaat dit gepaard met enige overlast voor bewoners. In een hoge dichtheid tot meer dan 100 woningen per hectare is een compacte combinatie mogelijk van diverse stedelijke functies. Dit profiel heeft aantrekkingskracht op verschillende doelgroepen, zoals studenten en starters, maar ook voor ouderen is hier een markt. Daarnaast kent het gebied aangrenzende buurten die passen binnen het profiel ‘nieuw tuinstedelijk’.

Openbare ruimte
Het gebied bestaat uit een netwerk van hoogwaardige en toegankelijke openbare ruimtes, ingericht op

een intensief gebruik. Hierdoor leent dit gebied zich bij uitstek om het eigen karakter van de stad tot uitdrukking te laten komen. De gebruikte materialen zijn daarom op bijzondere plekken van een hoogwaardige en duurzame kwaliteit. Op diverse plekken zijn grotere verblijfsruimtes uitgespaard. De bereikbaarheid met openbaar vervoer en de fiets is uitstekend. Per auto moeten enige concessies gedaan worden, vooral wat betreft de parkeermogelijkheden. Uitgangspunt is dat het parkeren in een gebouwde vorm wordt opgelost. Ondergronds parkeren verdient de voorkeur. Bij andere vormen van parkeren is de opdracht om de kwaliteit van de openbare ruimte te garanderen De parkeeroplossingen en bergingen worden afgezoomd door woningen, bedrijven en entrees. Wonen is een belangrijke functie om de sociale- samenhang en controle vorm te geven. Wonen boven winkels en andere functies wordt gestimuleerd.

Functies
Voor de werkgelegenheid wordt uitgegaan van 80-100 arbeidsplaatsen per hectare. Er bevinden zich dan ook uiteenlopende functies als dienstverlening, kantoren, detailhandel, horeca, leisure en wonen. Ook het niveau van andere voorzieningen (bijvoorbeeld in de zorg en de cultuur) ligt op een hoog niveau. De huidige ontwikkeling is gericht op een uitbreiding van het voorzieningenniveau (zowel commercieel als niet-commercieel) en een verbreding van het aanbod.

Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

Woonvisie 'Samen verder met Zaans Mozaïek' (2015)
'Samen verder met Zaans Mozaïek' is de actualisatie van de woonvisie 'Zaans Mozaïek' uit 2008. Met de Uitvoeringsagenda Wonen 2015-2019 vormt het de koers van de gemeente Zaanstad op het brede vlak van wonen. Zaanstad wil zich profileren als aantrekkelijke woon- en werkstad met bijzondere woonmilieus in een waterrijk landschap en met een imposant industrieel erfgoed. De strategische doelstelling van de woonvisie is daarom: het gericht benutten en versterken van de verscheidenheid in mensen en woonmilieus vanuit de kracht van de specifieke identiteit van Zaanstad. Deze geactualiseerde visie omvat zeven hoofddoelstellingen.
1. Stevig inzetten op woonkwaliteit geeft Zaanstad een vitale positie
2. De kwantitatieve opgave: versnelling en kwaliteit nieuwbouwproductie
3. De kwalitatieve opgave: meer doorstroming en een betere kwaliteit van de bestaande voorraad.
4. Zaanstad biedt ruimte voor initiatief door een flexibele aanpak
5. Versterken van de kwaliteit en verscheidenheid in de wijken
6. Met partners randvoorwaarden creëren voor langer zelfstandig wonen
7. Duurzaamheid is de norm en de kans

Het onderhavige bouwplan draagt bij aan de verwezenlijking van deze doelstellingen. De bouw van woningen in het Zaan IJ gebied komt overeen met de doelstellingen uit de visie om het wonen in Zaanstad aantrekkelijker te maken. Verder is er sprake van duurzame binnenstedelijke verdichting doordat op korte afstand (ca. 56 meter) gebruik kan worden gemaakt van het openbaar vervoer. De ontwikkeling van deze locatie met deze woningtypologie past binnen de huidige woonvisie.

Maak.Zaanstad
MAAK.Zaanstad is een Ruimtelijk Economische Agenda die verbonden is met thema's op het gebied van onderwijs, werk en cultuur. De trek naar de stad neemt toe. De Metropoolregio Amsterdam groeit en dat leidt tot druk op de Zaanse woningmarkt. In MAAK.Zaanstad is de ambitie uitgesproken om in de periode tot 2040 15 à 20.000 woningen aan de stad toe te voegen. In ieder geval is de wens om de komende tien jaar jaarlijks 1000 woningen bij te bouwen. Dat is niet alleen een kwantitatieve opgave maar vooral ook een kwalitatieve. Door zoveel mogelijk binnenstedelijk te bouwen en leegstaande gebouwen en verouderde bedrijventerreinen te transformeren kan de stad mooier worden gemaakt en blijven groene gebieden behouden.

Onder de noemer MAAK.Zaanstad formuleerden inwoners, organisaties en bedrijven in Zaanstad samen met de gemeente de afgelopen jaren een ambitieus plan voor de toekomst. Acht maanden gesprekken voeren, tussentijdse schetsen presenteren en schaven aan de juiste woorden, resulteerden in het ambitiedocument MAAK.Zaanstad. Op 30 juni 2016 stelde de gemeenteraad dit vast.

In MAAK.Zaanstad is het centrumgebied van Zaandam als één van de focusgebieden benoemd. Het centrumgebied wordt in deze visie benoemd als een hoogstedelijk gebied met flinke dichtheden van

stedelijke voorzieningen, werken en wonen. Verder is in de visie de volgende hoofdopgave geformuleerd:

''De hoofdopgave in dit gebied is het verder versterken en verbreden van het centrum. Daar is een kwaliteitsimpuls voor nodig in de gebieden die direct tegen het centrum aanliggen. De openbare ruimte in de omliggende straten sluit niet altijd even goed aan en is veelal van een lager niveau. De Westzijde en Zuidijk kunnen aan betekenis toenemen door niet zozeer in te zetten op meer winkels, maar door een transformatie van aanloopstraten naar een mix van wonen, werken en creatieve plekken. Verhogen van de kwaliteit van de openbare ruimte kan hier een belangrijke bijdrage leveren. Het goed aansluiten van de stad op het centrum via aantrekkelijke en veilige langzaam verkeerroutes vergroot het draagvlak van de voorzieningen in het centrum. Daar kunnen ook extra inwoners in het centrumgebied aan bijdragen.''

Het voorliggende plan zorgt voor een kwaliteitsimpuls op de Westzijde doordat de winkelfunctie behouden blijft en een woonfunctie aan het pand wordt toegevoegd. Het gemengde karakter van het pand past binnen de doelstelling van Maak.Zaanstad om de aanloopstraten naar het centrum (waaronder de Westzijde) te transformeren naar een mix van wonen en werken. Verder zullen de toekomstige bewoners van de beoogde woningen bijdragen aan het vergroten van het draagvlak van de voorzieningen in het centrum. Hierdoor draagt dit initiatief bij aan de hoofdopgave uit Maak.Zaanstad om het centrum te versterken.

Detailhandelsvisie Zaanstad 2015-2025
Zaanstad heeft in de Detailhandelsvisie Zaanstad 2015-2025 de ambitie uitgesproken om een aantrekkelijke woon-, werk- en bezoekstad te blijven. Hiertoe dienen keuzes gemaakt te worden, die in deze visie is vertaald naar een gedefinieerde hoofdwinkelstructuur. Een krachtige hoofdstructuur met compacte en kansrijke winkelgebieden. De hoofdstructuur is opgebouwd uit 3 hoofdwinkelgebieden (waaronder Stadshart-Zaandam, hierin valt de Westzijde), 10 ondersteunende winkelgebieden, 2 speciale winkelgebieden en 2 PDV-locaties. Deze winkelgebieden zijn sterk en goed toegerust op de toekomst. Buiten de hoofdstructuur vallen enkele 'overige winkelgebieden' en een groot aantal solitaire locaties (met hoofdzakelijk supermarkten). Bij de inzet van gemeentelijke middelen wordt prioriteit gegeven aan initiatieven en winkelgebieden binnen de hoofdstructuur.

Een specifiek toetsingskader is opgesteld samen met de visie en is bedoeld voor het beoordelen van supermarktinitiatieven. Dat kader komt neer op het geleiden van nieuwe initiatieven naar de hoofdwinkelstructuur en het weren van supermarkten op ongewenste, solitaire locaties.

Het centrumgebied van Zaandam bestaat uit diverse deelgebieden waaronder de Westzijde. De Westzijde is een afwisselende straat met enkele grote ketens maar ook speciaalzaken en enige horeca. De aanwezigheid van diverse monumentale panden maken het tot een sfeervol gebied, maar er is ook leegstand. Het noordelijk gelegen winkelcluster De Passage (Behouden Haven) met aanliggende parkeervoorzieningen heeft een eigen aantrekkingskracht voor dagelijks bezoek. De Westzijde is een belangrijke verkeersader die voor veel aanloop en klandizie zorgt. Nadeel hiervan is dat de functie van verblijfsgebied niet goed tot zijn recht komt. De Gedempte Gracht en Westzijde profiteren weinig van elkaar: bezoekers vanuit de westkant blijven veelal op de gracht, bezoekers vanaf Behouden Haven blijven maar kort.

Met de transformatie van het bestaande winkelpand wordt invulling gegeven aan de Detailhandelsvisie doordat de positie van de Westzijde, als winkelgebied, wordt versterkt doordat langdurige leegstand en volledige omvorming naar wonen wordt voorkomen. Zo wordt een betere aansluiting gevormd met de Gedempte Gracht. Het opknappen van het bestaande pand leidt tot een afname van leegstand en een opwaardering voor het gebied.

H. 5 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

5.1 Functie gerelateerd aan omgeving

Het bouwplan is gelegen aan de Westzijde 40. Het pand ligt in een aanloopstraat in het winkelgebied Zaandam Centrum. Op de Westzijde heerst momenteel veel leegstand. Daarom wordt er ingezet op het versterken van de positie van de straat om zo onder andere een betere aansluiting te vormen op de Gedempte Gracht. Bij dit initiatief blijft de winkelfunctie aan de straatzijde behouden en wordt iets verkleind. Door het behouden van de winkelfunctie op de begane grond en op de verdiepingen wonen toe te staan zal deze ontwikkeling helpen om leegstand op deze locatie tegen te gaan en zorgen voor een opwaardering van het gebied. Het winkelgebied wordt hiermee versterkt. In de omgeving is er al sprake van wonen op verdiepingen.

5.2 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving

De locatie is de Westzijde. De Westzijde is een oude rivierdijk en onderdeel van de cultuurhistorische ruggengraat van de gemeente van paden, dijken en linten. Door de jaren heen zijn veel herenhuizen gebouwd aan de Westzijde. Deze bepalen voor een groot deel het bebouwingsbeeld en geven het karakter. De herenhuizen hebben oorspronkelijk hoge verdiepingshoogte. Dit leverde bebouwing op van twee lagen met kap. De herenhuizen hebben een vergelijkbare schaal als nu wordt voorgesteld in het plan.

In de huidige situatie heeft het bestaande pand niet de allure van een herenhuis en heeft een relatief gesloten gevel. Hiermee is er weinig wisselwerking tussen de verdieping en de openbare ruimte. De stedenbouwkundige waarde is gering.

In de nieuwe situatie zal het pand blijven meedoen met de variatie aan individueel onderscheidende gebouwen aan de Westzijde. De goot- en nokhoogte passen binnen de schaal van de bebouwing van de Westzijde. De uitstraling van een herenhuis is eigen aan de Westzijde en hier wordt op aangesloten.

5.4 Verkeersontsluiting/-situatie

Het project heeft geen gevolgen voor de bestaande verkeersontsluiting. Er wordt geen significante toename van verkeersbewegingen verwacht ten opzichte van de oude functie gelet op de schaal van het project en het feit dat een gedeelte van het pand is uitgesloten van het parkeervergunningenstelsel waardoor het autobezit afneemt.

5.5 Parkeren

Op grond van artikel 5 van de beheersverordening ‘Zaandam Oud-West’ geldt dat bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw, in aanvulling op het bepaalde in de regels van het plan:
a. voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen moeten worden gerealiseerd op desbetreffende locatie of in de directe omgeving daarvan in of buiten het plangebied;
b. voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de ‘Parkeernota’ of ‘Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016, en;
c. indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

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’. Bij de beoordeling van deze aanvraag moet gezien artikel 5 van de planregels, rekening worden gehouden met dit nieuwe beleid.

Wij hebben het bouwplan getoetst aan het nieuwe beleid.

Het bouwplan betreft de realisatie van tien woningen en een winkelruimte. Het betreft de transformatie van de bestaande bebouwing op de Westzijde 40. Bij de berekening van de parkeereis is ‘oud voor nieuw’ volgens de standaardregels toegepast (paragraaf 3.3 Uitvoeringsnota). Oud voor nieuw wil zeggen dat de opgave om parkeerruimte te realiseren alleen wordt bepaald op basis van de toename van de parkeervraag. De gemeente houdt dan rekening met een bestaande vraag.
Toepassen van oud voor nieuw wordt altijd toegestaan bij verbouwing en/of functiewijziging.
In het onderhavige geval is er sprake van een verbouwing in combinatie met een functiewijziging, dus kan de oud voor nieuw regeling worden toegepast.

Voor de beoordeling van dit bouwplan is rekening gehouden met de bestaande situatie zoals die is aangeleverd door de aanvrager. Het pand is gelegen in het hoofdwinkelgebied en had als functie detailhandel met zondagopenstelling waarvoor een minimale parkeernorm geldt van 2,9 per 100m2 bvo waarvan 72% voor bezoekers het uitgangspunt is. Het pand heeft in totaal 1.221m2 bvo als winkelruimte. Voor wat betreft fietsparkeren geldt een parkeernorm van 3 per 100m2 bvo waarvan 72% voor bezoekers.

Er gelden verschillende normen voor verschillende soorten woningen. Daarnaast heeft de gemeente Zaanstad haar grondgebied verdeeld in zones, waar verschillende parkeernormen voor gelden. De ontwikkellocatie valt in de zone sterk stedelijk A. Er zullen met dit plan in totaal 10 appartementen worden gerealiseerd. In de Uitvoeringsnota parkeren Zaanstad 2016 worden woningen naar grootte onderverdeeld in categorieën waarvoor verschillende parkeernomen gelden. In dit plan vallen 7 woningen in de categorie ‘goedkoop’ en 3 woningen in de categorie ‘midden’. Voor de categorie ‘goedkoop’ geldt een parkeernorm van 0,8 per appartement en voor de categorie ‘midden’ een parkeernorm van 0,9 per appartement. Voor beide categorieën geldt dat een aandeel van 0,3 voor bezoekers openbaar toegankelijk moet zijn. Tevens blijft de functie detailhandel met zondagopenstelling in een kleinere omvang, 270 m2 bvo, behouden. Voor wat betreft fietsparkeren geldt een parkeernorm van 1 per 25m2 en 0,5 voor bezoekers.

In bijlage 3 is de parkeertoets opgenomen. Deze parkeertoets resulteert, na toepassing van de oud voor nieuw regeling, in een parkeereis van 3 parkeerplaatsen. Paragraaf 3.6.2 van de Uitvoeringsnota parkeren Zaanstad 2016 geeft de mogelijkheid om een ontheffing te krijgen van de parkeereis wanneer het betreffende adres wordt uitgesloten van parkeervergunningen. Deze ontheffing is alleen mogelijk in het gebied met betaald parkeren, dit is in het voorliggende plan het geval. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door in dit plan 3 appartementen uit te sluiten van het recht op het verkrijgen van een parkeervergunning. Derhalve hoevengeen parkeerplaatsen te worden gerealiseerd voor het onderhavige plan.

Met betrekking tot fietsparkeren geldt dat er 40 fietsparkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd waarvan 11 openbaar. In het bouwplan zijn de benodigde fietsparkeerplaatsen inpandig geprojecteerd. Deze fietsparkeerplaatsen kunnen worden gebruikt voor het stallen van 40 fietsen. Daarnaast zijn deze fietsparkeerplaatsen eenvoudig bereikbaar vanaf de openbare weg waardoor zij tevens openbaar toegankelijk zijn.

Conclusie
Het onderhavige bouwplan voldoet aan de beheersverordening in samenhang met het beleid vastgesteld in de ‘Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016’

5.6 Welstandsnota Zaanstad

Het voorgestelde bouwplan valt binnen de grenzen van de centrumontwikkeling Inverdan, MAAK.Centrum. Binnen dit gebied wordt gewerkt met een stedenbouwkundig supervisor die als taak heeft de kwaliteit van de ontwerpen te bewaken en de samenhang in het hele Inverdan gebied te bewaren. Binnen het supervisieoverleg worden alle ontwerpen getoetst. De uitwerking van het stedenbouwkundig plan en de toekomstige architectenkeuzen vinden plaats in overleg met de supervisor. Ten slotte worden het VO en DO van een gebouw en openbare ruimte door het supervisieteam beoordeeld. Bij deze beoordeling is het Beeldkwaliteitsplan Inverdan (2003) opgenomen in bijlage 4 van de welstandsnota leidend. In het supervisieoverleg is onder andere

rekening gehouden met het verleden van het pand. De bankier en verzetsman Walraven van Hall heeft ooit in dit pand gewoond. In de gevel zal een gedenkplaat aan hem worden verwerkt. Verder is de thematiek van de architectuur een 19e eeuws winkelpand. Uiteindelijk heeft het supervisieteam het ontwerp op 4 december 2019 goedgekeurd.

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.

Geen van de bovenstaande aspecten zijn aan de orde bij dit bouwplan

Riolering
Het pand zal na verbouwing gebruik blijven maken van de bestaande rioolvoorzieningen.

H. 7 Milieuaspecten

7.1 Gemeentelijk (milieubeleid)

Het gemeentelijke beleid is er op gericht het leefklimaat voor de burgers in Zaanstad te verbeteren. De doelstellingen hiervoor zijn in de ruimtelijke milieuvisie Zaanstad opgenomen, vastgesteld op 24 september 2009 door de gemeenteraad. Het betreft een tweetal grote doelstellingen:
- het aantal milieubelaste woningen terug te dringen van 60.000 naar 30.000 woningen vóór 2020
- In 2020 klimaatneutrale gemeente te zijn.

Onder milieubelaste woningen wordt verstaan: woningen die in een overmatig geluid- of geurbelaste omgeving liggen, almede woningen waar bewoners zich in een ‘matig of onaanvaardbaar verantwoord leefklimaat’ bevinden op basis van een ‘goede ruimtelijke ordening’. Ook worden daaronder gerekend: bewoners die een matig leefklimaat ondervinden als gevolg van emissies van luchtverontreinigende stoffen of een hoog risico’s als gevolg van vervoer van, of handelingen met gevaarlijke stoffen in het kader van de ‘externe veiligheid’. Ook andere milieugevoelige projecten worden op de zelfde wijze als de woningen op een goede leefomgeving getoetst.
De Zaanse energieagenda wordt verder uitgewerkt in het Integraal Klimaatprogramma Zaanstad 2010-2020.

7.2 Bedrijven en milieuzonering

In de beheersverordening Zaandam Oud West wordt de omgeving van de projectlocatie als een gemengd gebied beschouwd. In de directe omgeving van de ontwikkeling liggen alleen maar woningen, winkels en kantoren. Detailhandel heeft over het algemeen een milieucategorie 1. Voor deze categorie geldt in een gemengd gebied een richtafstand van nul meter. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de winkels. De ontwikkeling past ook met de winkel die inpandig binnen de ontwikkeling wordt gerealiseerd.

Op grond van het aspect bedrijven en milieuzonering wordt geconcludeerd dat sprake is van een goed

woon- en leefklimaat. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van het project.

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'.

- Wegverkeerslawaai

De locatie ligt langs de Westzijde in Zaandam. Dit betreft deels een 30 km weg en deels een 50 km weg. De 30 km weg, die direct ligt aan het pand, heeft geen geluidzone op grond van de Wet geluidhinder. Toetsing voor de Wet geluidhinder is voor het 30 km deel niet aan de orde. Voor het 50 km deel, die verder weg van het pand begint, moet wel getoetst worden aan de Wet geluidhinder. Voor het 30 km traject moet wel worden vastgesteld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De geluidsbelasting op de gevel afkomstig van het wegverkeerslawaai van de 50 km weg die begint bij de kruising met de Vinkenstraat is 34 dB. Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai. De geluidsbelasting op de gevel afkomstig van het wegverkeerslawaai van de 30 km weg is 63 dB, dus wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Conform het geluidbeleid van de gemeente Zaanstad dient bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde bij een 30 km weg ook een geluidsluwe gevel aanwezig te zijn. In het bouwplan hebben alle woningen een geluidsluwe gevel. Verder worden de voorgevels van de woningen voorzien van geluidswering van 30 dB om aan de binnenwaarden uit het Bouwbesluit 2012 te voldoen.

- Industrielawaai

De locatie ligt niet binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein. Het bouwplan hoeft niet getoetst te worden als gevolg van het industrielawaai. Industrielawaai vormt geen belemmering.

- Railverkeerslawaai

De locatie ligt niet binnen de zone van de spoorlijn Zaandam – Uitgeest/Zaandam-Hoorn. Railverkeerslawaai vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie geluid.
Het milieuaspect geluid vormt geen belemmering voor het project.

7.4 Geur

Op 14 juli 2016 is door de gemeenteraad het Zaans geurbeleid vastgesteld. Doel van het geur-beleid is de geurhinder in Zaanstad te beperken waardoor de kwaliteit van de leefomgeving verbetert en Zaanstad voor huidige en toekomstige bewoners prettiger is om te wonen. De bedrijven passen door de geurreductie beter in de woonomgeving, waardoor de Zaanse identiteit met een sterke menging van wonen en werken behouden blijft. De combinatie van wonen en werken heeft tot gevolg dat de geuremissies van bedrijven kunnen leiden tot geurhinder.

Voor de vraag wat een aanvaardbaar geurniveau is, wordt onderscheid gemaakt in standaard geurgevoelige objecten, minder geurgevoelige objecten en minst geurgevoelige objecten. De mate waarin bedrijven geur mogen uitstoten ligt vast in de voor het bedrijf geldende milieuvoorschriften. Het Zaans geurbeleid is gericht op het op termijn behalen van de streefkwaliteit. De streefkwaliteit is vertaald naar een hedonische waarde voor de geurbelasting. Uiteindelijk wordt gestreefd naar het behalen van de ambitiekwaliteit:

Het geurbeleid biedt de volgende duidelijke kaders voor de toetsing van woningbouwplannen:

- Zijn er geurgevoelige objecten voorzien?

- Zijn deze geurgevoelige objecten standaard, minder of minst geurgevoelige objecten?
- Zijn er bedrijven die geur veroorzaken ter plaatse van het plangebied?
- Is deze geurbelasting aanvaardbaar?
- Als we alles in ogenschouw nemen is er dan sprake van een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat?

Wat wordt er mogelijk gemaakt en zijn dat geurgevoelige objecten?
De ontwikkeling betreft 10 woningen. Deze objecten worden beschouwd als standaard geurgevoelige objecten. Nu er sprake is van geurgevoelige objecten, is de vervolgvraag of er relevante geurhinder te verwachten is.

Zijn er bedrijven die geurhinder veroorzaken in of nabij deze ontwikkeling?
Aan de hand van de richtafstanden voor geur uit de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering, milieuvoorschriften[1], geuronderzoek en evt. geurklachten is bepaald welke bedrijven geurhinder kunnen veroorzaken ter plaatse van deze ontwikkeling. In de directe nabijheid van de locatie liggen geen (kleine) geuremitterende bedrijven. Het dichtstbijzijnde grote geuremitterende bedrijf is Verkade.

Tabel: mogelijk geurrelevante bedrijven.

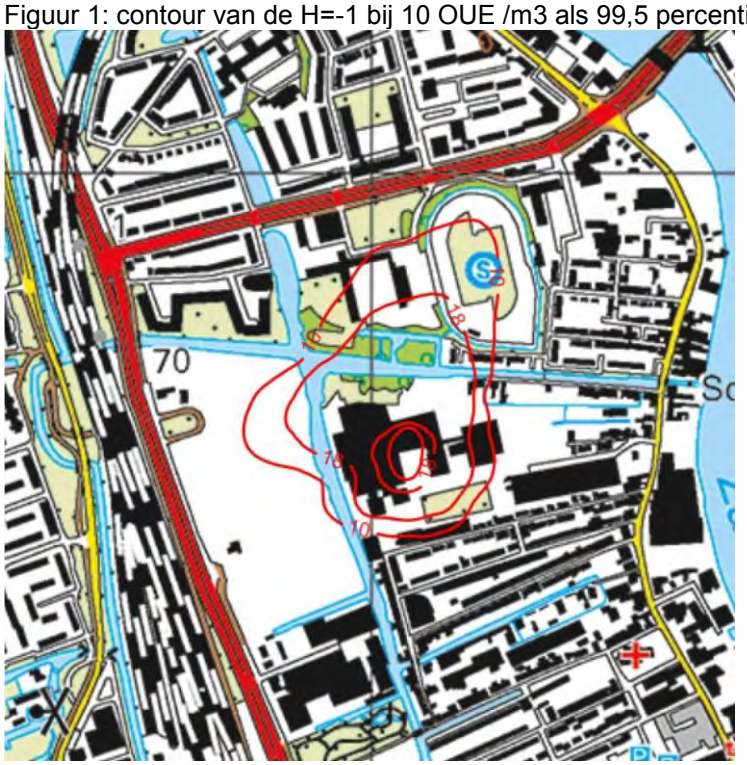
Bedrijf	**SBI code (2008)**	**Locatie**	**Afstand tot locatie (m)**	**Richtafstand geur (gemengd gebied)**	**Klachten bekend**	**Geurrapport aanwezig**	**Relevantie voor de ontwikkeling**
Verkade	1072	Westzijde 103		50	Nee	Ja	Geen

Verkade
Verkade is een type B bedrijf en valt sinds 2013 onder het Activiteitenbesluit. De milieuvergunning geldt daardoor niet meer. Voor Verkade is een maatwerkvoorschrift van toepassing waarmee de geursituatie is vastgelegd. De contouren uit het maatwerkvoorschrift zijn opgenomen in “Evaluatie geursituatie Koninklijke Verkade, SGS, EZGE-16-00028.RAP-REV1, 11 januari 2017”.

In onderstaande figuur is de bepalende geurcontour van de hedonische waarde H=-1 weergegeven. De hedonische waarde geeft de onaangenaamheid van de geur aan. De H=-1 is de waarde waarbij de geur licht onaangenaam is. Deze hedonische waarde geldt als streefkwaliteit voor standaard geurgevoelige objecten, zoals woningen.

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

Figuur 1: contour van de H=-1 bij 10 OUE /m3 als 99,5 percentiel



Uit deze contour blijkt dat op de ontwikkellocatie wordt voldaan aan de streefkwaliteit. Daarnaast zijn er geen concrete plannen van het bedrijf bekend waarmee relevante geurhinder zal worden veroorzaakt. Geur is daarmee geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Conclusie
Op de ontwikkellocatie zijn 10 nieuwe woningen voorzien. Er is onderzocht of er bedrijven zijn die geurhinder veroorzaken en of je last kunt hebben van de geurhinder. Uit het onderzoek blijkt dat de onderzochte bedrijven nu en naar verwachting in de toekomst geen geurhinder veroorzaken die relevant is voor deze ontwikkeling. Ter plaatse van de ontwikkellocatie is sprake van een aanvaardbare geurbelasting. Geur is daarmee geen belemmering voor deze ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat op de ontwikkellocatie ten aanzien van het aspect geur sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

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 verbetert of ten minste gelijk blijft, of,
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, of
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het project betreft de bouw van 10 woningen en een winkel. De winkel is reeds op de locatie aanwezig en wordt door de ontwikkeling verkleind. Daarom zijn enkel de woningen bepalend voor de luchtkwaliteit. Het Besluit ‘Niet In Betekenende Mate bijdragen’ is op het project van toepassing. In bijlage 1 tot en met 4 van de Regeling ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bouwproject valt onder één van deze aangewezen categorieën, namelijk woningbouw met minder dan 1500 woningen bij één ontsluitingsweg. Hierdoor vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

7.6 Externe veiligheid

Het rijksbeleid voor externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, het gebruik, de opslag en transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van de luchthaven Schiphol. De risico's van de productie, het gebruik, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen legt beperkingen op aan de directe omgeving.
De externe veiligheidsaspecten voor de opslag of de handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven is geregeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling Externe veiligheid inrichtingen (Revi).
De externe veiligheidsaspecten voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor zijn geregeld in het Basisnet (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 ~~Schipholwet~~ Luchtvaartwet met het daarop gebaseerde Luchthavenverkeerbesluit (LVB) en Luchthavenindelingbesluit (LIB). De externe veiligheidsaspecten voor de windturbines is geregeld in het 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, waarop het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

- Transport gevaarlijke stoffen over het spoor.

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

- Transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

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

- Transport gevaarlijke stoffen over het water.

De voorgenomen locatie ligt op circa 20 meter afstand van de Zaan. De Zaan is in het landelijke Basisnet water opgenomen als groene vaarweg. De groene vaarwegen zijn voor vervoer van gevaarlijke stoffen minder belangrijke vaarwegen. Deze worden aangeduid als de overige scheepvaartwegen binnen het Basisnet. Over de groene vaarwegen vindt weinig of geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Volgens het Basisnet water vindt in de huidige situatie over de groene vaarwegen alleen vervoer van brandbare vloeistoffen plaats met minder dan 1 geladen benzinetanker of het equivalent daarvan per dag. Volgens het Basisnet water geldt voor "de Zaan" (groene vaarwegen) het volgende:

- geen beperkingen voor bebouwing;
- geen Plasbrand aandachtsgebied (PAG);
- geen groepsrisico verantwoording.

Voor groene vaarwegen geldt geen ruimtelijke beperking, wel beperkingen voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit geldt zowel voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen als voor de bestaande situatie.

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

7.7 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen

Het project ligt niet in het invloedsgebied van bovengrondse hoogspanningsleidingen of telecom-antennes.

7.8 Bodem

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

Aangezien de voorgenomen bouwactiviteiten op de locatie de grond niet raken - de fundering en het casco blijven intact - en de functiewijziging slechts ziet op de bovenverdiepingen is het aspect bodem niet in het geding.

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

7.9 Milieueffectrapportage (MER)

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

7.10 Kabels en leidingen

Omdat er huisaansluitingen van kabels en leidingen in het gebied liggen moet er een graafmelding (KliC) worden gedaan. In de omgevingsvergunning wordt de initiatiefnemer hierop geattendeerd.

7.11 Wet Natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten en een aantal strikte verboden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten (soortenbescherming). Daarnaast bevat de wet specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de bescherming van Natura 2000-gebieden, waaronder een groot aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels (gebiedsbescherming). Ook bevat de wet enkele bepalingen over de jacht en houtopstanden. De Wet natuurbescherming vervangt de Natuurbeschermingswet ’98, de Flora- en Faunawet en de Boswet.
In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of het plan van invloed is op de in het gebied aanwezige natuurwaarden.

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 betreft kleinschalige woningbouw in het centrum van Zaandam. Gelet op de aard van het project en de grote afstand tot de beschermde natuurgebieden kan in alle redelijkheid aangenomen worden dat het project geen negatieve effecten heeft op 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. Het bestaande pand is zodanig vormgegeven dat er geen ruimtes of holtes zijn waarin beschermde diersoorten zich kunnen begeven. Verder blijkt uit de nationale database flora en fauna dat in de afgelopen 20 jaar geen waarneming van beschermde diersoorten bekend zijn in de directe omgeving. Er is daardoor geen aanleiding gevonden voor een vervolgonderzoek

Conclusie
De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor het bouwproject.

H. 8 Monumenten en archeologie

Archeologie
In de nota Archeologienota Zaanstad 2009 zijn de uitgangspunten van de vernieuwde Monumentenwet 1988 verwerkt. Met deze archeologienota kan de gemeente haar taak om archeologische vindplaatsen te beschermen of op te graven, goed vervullen.
In de nota staat dat de gemeente in haar bestemmingsplannen de archeologische waarde aangeeft van gebieden die door de provincie zijn aangewezen en van de extra gebieden die zijn aangewezen in het archeologische deel van de Cultuurhistorische Waardenkaart. In het bestemmingsplan staan regels om archeologische vindplaatsen in de bodem te beschermen. Op deze manier zal worden voorkomen dat archeologische vindplaatsen tijdens grondwerkzaamheden ongezien verloren gaan.

’In de geldende beheersverordening zijn wel voorwaarden met betrekking tot archeologie opgenomen.

Het plan valt in een gebied van archeologische waarde binnen de beheersverordening ‘Zaandam Oud-West’. Voor dit gebied geldt dat de aanvrager van de vergunning voorafgaand aan de bouw een archeologisch vooronderzoek moet laten uitvoeren. Hiervoor is een uitzondering gemaakt wanneer in een bouwplan werkzaamheden worden verricht die niet dieper reiken dan 35 cm. Aangezien de bodem niet in het geding is met dit bouwplan, omdat de fundering en het casco blijft staan, is er in dit geval geen archeologisch rapport nodig.

Monument
In het onderhavige geval is geen sprake van een monument.

H. 9 Grondexploitatie

Een doel van de Wro inclusief de Grondexploitatiewet is dat gemeenten regie en sturing hebben op de ruimtelijke ontwikkelingen in de stad (ook voor gebieden zónder gemeentelijk grondbezit). De nieuwe wetgeving verplicht om de kosten die de gemeente maakt ten behoeve van die ontwikkeling te koppelen aan de ruimtelijke doelstellingen en te verhalen op diegene die de ontwikkeling tot stand brengt. Het gaat hierbij om zowel fysieke kosten (uitvoeringskosten) als ontwikkelingskosten (planvoorbereidings- en planbegeleidingskosten).
Bovenplanse kosten en kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen worden verankerd in een structuurvisie. Bij een bestemmingsplan dan wel een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan/de beheersverordening (als onderdeel omgevingsvergunning) hoort een exploitatieplan of overeenkomst. Het kostenverhaal wordt geëffectueerd met een overeenkomst (anterieur of posterieur). De gemeente Zaanstad hanteert de lijn dat alleen een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan/de beheersverordening op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo wordt genomen, indien de aanvrager vooraf met het college (voorbereid door afdeling Grondzaken) een anterieure overeenkomst heeft gesloten. Ook kan een besluit op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo worden genomen, indien kostenverhaal in het kader van de Grondexploitatiewet niet aan de orde is.

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

H. 10 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

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

10.1 Provincie

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

10.2 Rijk

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

10.3 Hoogheemraadschap

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

H. 11 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden en draagvlak

Een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan of beheersverordening wordt voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Awb (Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure). Van het 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.

De ontwikkelaar is op eigen initiatief in gesprek gegaan met de naastgelegen buren, namelijk de bewoners van het Luchthuis en de eigenaar van het naastgelegen rijksmonument. Zij werden voorzien van een uitgebreide toelichting van het bouwplan en naar aanleiding van deze gesprekken is het bouwplan op enkele punten aangepast. Zo is onder andere het trappenhuis in het plan verplaatst naar de blinde achtergevel om te voorkomen dat het zicht van de bewoners van het Luchthuis wordt ontnomen. Ook worden de bomen aan de zijkant van het gebouw gehandhaafd, blijven de ramen aan de doorgang geblindeerd en is de vorm van het pand aangepast (minder groots).

H. 12 Uitvoerbaarheid

Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat de (economische) uitvoerbaarheid van het project op problemen zou stuiten dan wel onmogelijk zou zijn. Ten behoeve van het bouwplan zal een planschade overeenkomst worden gesloten.

H. 13 Conclusie

Het project het verbouwen van een winkelpand tot 10 woningen en een winkelruimte op de locatie Westzijde 40 te Zaandam, is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan

Verbeelding en legenda

Bestemmingen

W	woondoeleinden
WD	woon- en detailhandelsdoeleinden
T	tuinen
E	erven
GD	gemengde doeleinden
D	detailhandel
H	horecadoeleinden
	H(1) categorie SvH
M	maatschappelijke doeleinden
B	bedrijfsdoeleinden
	B(1) categorie LvB
	B(2) categorie LvB
	B(3.1) categorie LvB
	B(3.2) categorie LvB
	garages en bergplaatsen
GR	groenvoorzieningen
V	verkeersdoeleinden
VD	verblijfsdoeleinden
VDg	verblijfsdoeleindengroen
	primair waterkering
	water

Bestemmingsaanduidingen

Wdv	dienstverlening
Epr	praktijkruimte
GDac	amusementshal, cafe
GDa	audioapparatuurverwerking
GDc	cafe
GDs	snackbar
GDzd	zakelijke dienstverlening
GDbb	bouwbedrijf
Ht	restaurant
Mbw	brandweerkazerne
Bab	auto-, en motorenhandel
Bbk	banken-, en kredietbank
Bbu	burgelijke en utiliteitsbouw
Bdr	drukkerij
Bga	garagebedrijf
Bbo	bitenopslag
Blg	loodgietersbedrijf
p	pleiterplek

Aanduidingen

	topografische gegevens
	plangrens
	bitegrens
(z)	zonder gebouwen
..12	regeling maximale goot- en nokhoogte in meters
..7	maximale bouwhoogte in meters
..5/	maximale goothoogte in meters
..../10	maximale nokhoogte in meters
80 %	maximaal bebouwingspercentage
(3)	lijn zonering milieucategorie
[.]	dienstwoning toegestaan
(1*)	passend door afstandstap geluid
	ondergroengang
	loopbrug
*	schoorsteen, maximale hoogte 35 meter
	duiker
	geluidzone art. 53/61 Wgh, richting vanaf geluidsbron
	archeologisch waardevol gebied
	archeologisch onderzoeksgebied

Goedgekeurd, met uitzondering van de met rode lijn aangegeven delen van de plankaart

Gedeponeerd bij besluit van heden nr. 2019 – 3
Haarlem, 2 JUN 2010
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

voorzitter
H.C.J.L. Borghouts

provinciesecretaris
H.W.M. Oppenhuis de Jong

Planregels

Artikel 10 Detailhandel (D)

Doeleindenomschrijving

1 De gronden op de plankaart aangewezen voor Detailhandel (D) zijn bestemd voor:
   a. detailhandel;
   b. bijbehorende parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

2 Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming bouwwerken worden gebouwd.

3 Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, geldt dat de hoogte c.q. goot- of boeiboordhoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 23 "Hoogteaanduidingen".

Hoofdstuk III Algemene bepalingen

Artikel 20 Archeologie

Doeleindenomschrijving

1. Binnen de op de plankaart voor "Archeologisch waardevol gebied" en "Archeologisch onderzoeksgebied" aangewezen gronden gelden de navolgende bepalingen.

Onderzoeksverplichting

2. Alvorens een beslissing te nemen omtrent de verlening van een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid Woningwet, alsmede voor de verlening van een aanlegvergunning als bedoeld in lid 3 met betrekking tot de in lid 1 bedoelde gronden kan het college van burgemeester en wethouders in het belang van behoud van archeologisch erfgoed de aanvrager verplichten een rapport te overleggen waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat wordt verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

Aanlegvergunning archeologische waarden

3. Het is verboden op of in de in lid 1 bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:
   a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden zoals graven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage, ontginning, ophogen of egaliseren;
   b. werken of werkzaamheden die tot gevolg hebben dat het waterpeil wordt verhoogd of verlaagd;
   c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatie- of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
   d. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
   e. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

Toetsingscriterium aanlegvergunning

4. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning uitsluitend indien door de in lid 3 genoemde werken en/of werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect de archeologische waarden van de gronden op niet-onaanvaardbare wijze zullen worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden tot herstel van de waarden niet-onaanvaardbaar zal of kan worden verkleind.

Voorwaarden

5. Voor zover de in lid 3 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de aanlegvergunning verbinden:
   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;
   c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

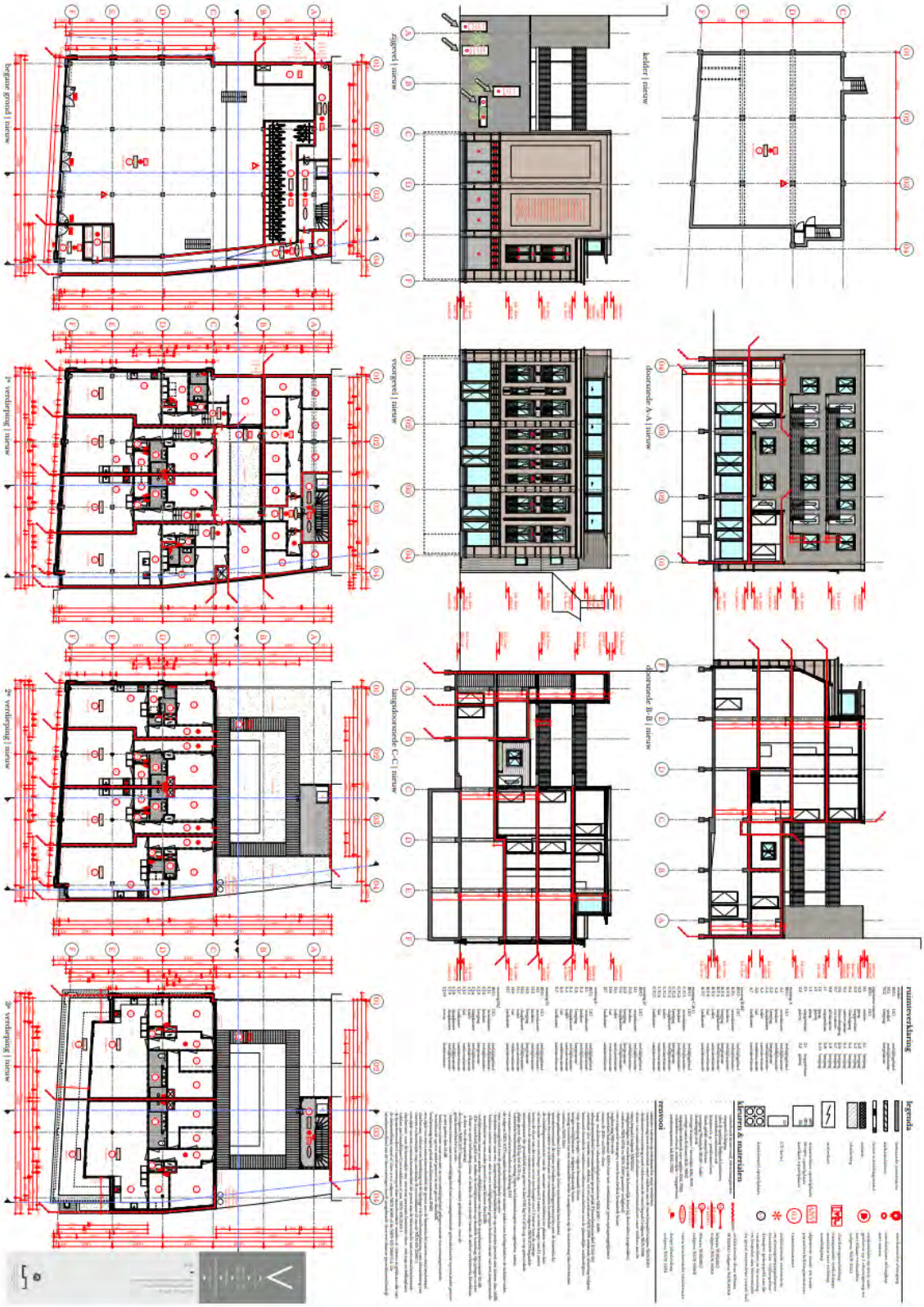
Uitzonderingen

6. De in lid 2, 3 en 5 vervatte vereisten zijn niet van toepassing:
   a. op bouwwerken en werkzaamheden
      1. die een kleiner oppervlak beslaan dan 30 m2 op of in gronden aangeduid als "Archeologisch waardevol gebied";
      2. die een kleiner oppervlak beslaan dan 100 m2 op of in gronden aangeduid als "Archeologisch onderzoeksgebied";
      3. die niet dieper reiken dan 35 cm;
   b. op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen.
   c. op bouwwerken werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
   d. indien het door de burgemeester en wethouders verlangde archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en voor zover de gemeente de gronden voor werken en werkzaamheden heeft vrijgegeven;
   e. indien burgemeester en wethouders geen archeologisch onderzoek als bedoeld in lid 2 verlangen.

Aanwijzing als monument

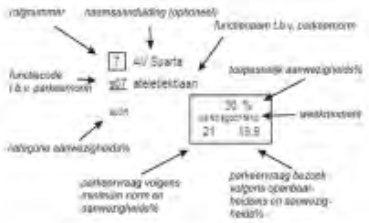
7. Wanneer gronden als bedoeld in lid 1 tijdens de planperiode worden aangewezen als archeologisch monument, dan vervallen de in lid 2, 3 en 5 genoemde vereisten voor die gronden en bouwwerken en zijn de bepalingen van toepassing zoals genoemd in de Monumentenwet 1988.

Bijlage 2: Nieuwe situatie



Bijlage 3: Parkeertoets d.d. 23 januari 2020

Overzicht oude functies



1 1221 m2 bvo secundaire pnorm: pp. per

d01 binnensteden/hoofdwinkelgebied auto min/maxnor 2,9 / 3,9 pp. per 100 m2 bvo bezoek: 72 %

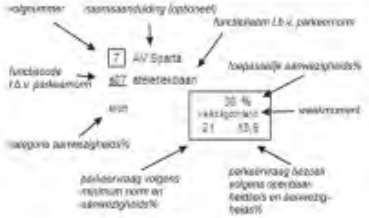
fietsnorm: 3 pp. per 100 m2 bvo bezoek: 72 %

	30 % werkdagochtend	70 % werkdagmiddag	20 % werkdagavond	100 % koopavond	100 % zaterdagmiddag	20 % zaterdagavond	100 % zondagmiddag
	10,6 7,7	24,8 17,9	7,1 5,1	35,4 25,5	35,4 25,5	7,1 5,1	35,4 25,5
detailhandel zondagopenstelling	30 % werkdagochtend	70 % werkdagmiddag	20 % werkdagavond	100 % koopavond	100 % zaterdagmiddag	20 % zaterdagavond	100 % zondagmiddag
	11 7,9	25,6 18,5	7,3 5,3	36,6 26,4	36,6 26,4	7,3 5,3	36,6 26,4

+

Plantotaal:	werkdagochtend	werkdagmiddag	werkdagavond	koopavond	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag
	10,6 7,7	24,8 17,9	7,1 5,1	35,4 25,5	35,4 25,5	7,1 5,1	35,4 25,5
	werkdagochtend	werkdagmiddag	werkdagavond	koopavond	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag
	11 7,9	25,6 18,5	7,3 5,3	36,6 26,4	36,6 26,4	7,3 5,3	36,6 26,4

Overzicht nieuwe functies



1 270 m2 bvo secundaire pnorm: pp. per

d01 binnensteden/hoofdwinkelgebied auto min/maxnor 2,9 / 3,9 pp. per 100 m2 bvo bezoek: 72 %

fietsnorm: 3 pp. per 100 m2 bvo bezoek: 72 %

	werkdagochtend	werkdagmiddag	werkdagavond	koopavond	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag
	30 % 2,3 1,7	70 % 5,5 3,9	20 % 1,6 1,1	100 % 7,8 5,6	100 % 7,8 5,6	20 % 1,6 1,1	100 % 7,8 5,6
detailhandel zondagopenstelling	30 % 2,4 1,7	70 % 5,7 4,1	20 % 1,6 1,2	100 % 8,1 5,8	100 % 8,1 5,8	20 % 1,6 1,2	100 % 8,1 5,8

2 A 1 woning secundaire pnorm: pp. per

w03 woningen goedkoop auto min/maxnor 0,8 / pp. per 1 woning bezoek: 0,3 abs_aandeel

fietsnorm: 1 pp. per 25 m2 bezoek: 0,5 plus

	werkdagochtend	werkdagmiddag	werkdagavond	koopavond	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag
	50 % 0,4 0,2	60 % 0,5 0,2	100 % 0,8 0,3	90 % 0,7 0,3	60 % 0,5 0,2	60 % 0,5 0,2	70 % 0,6 0,2
woningen	50 % 2,2 0,8	60 % 2,6 0,9	100 % 4,4 1,5	90 % 4 1,4	60 % 2,6 0,9	60 % 2,6 0,9	70 % 3,1 1,1

3 B 1 woning secundaire pnorm: pp. per

w03 woningen goedkoop auto min/maxnor 0,8 / pp. per 1 woning bezoek: 0,3 abs_aandeel

fietsnorm: 1 pp. per 25 m2 bezoek: 0,5 plus

	werkdagochtend	werkdagmiddag	werkdagavond	koopavond	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag
	50 % 0,4 0,2	60 % 0,5 0,2	100 % 0,8 0,3	90 % 0,7 0,3	60 % 0,5 0,2	60 % 0,5 0,2	70 % 0,6 0,2
woningen	50 % 1,8 0,6	60 % 2,1 0,7	100 % 3,5 1,2	90 % 3,2 1,1	60 % 2,1 0,7	60 % 2,1 0,7	70 % 2,5 0,8

4 C 1 woning secundaire pnorm: pp. per

w03 woningen goedkoop auto min/maxnor 0,8 / pp. per 1 woning bezoek: 0,3 abs_aandeel

fietsnorm: 1 pp. per 25 m2 bezoek: 0,5 plus

	werkdagochtend	werkdagmiddag	werkdagavond	koopavond	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag
	50 % 0,4 0,2	60 % 0,5 0,2	100 % 0,8 0,3	90 % 0,7 0,3	60 % 0,5 0,2	60 % 0,5 0,2	70 % 0,6 0,2
woningen	50 % 1,8 0,6	60 % 2,2 0,7	100 % 3,6 1,2	90 % 3,2 1,1	60 % 2,2 0,7	60 % 2,2 0,7	70 % 2,5 0,8

5 D 1 woning secundaire pnorm: pp. per

w02 woningen midden auto min/maxnor 0,9 / pp. per 1 woning bezoek: 0,3 abs_aandeel

fietsnorm: 1 pp. per 25 m2 bezoek: 0,5 plus

	werkdagochtend	werkdagmiddag	werkdagavond	koopavond	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag
	50 % 0,5 0,2	60 % 0,5 0,2	100 % 0,9 0,3	90 % 0,8 0,3	60 % 0,5 0,2	60 % 0,5 0,2	70 % 0,6 0,2
woningen	50 % 2,6 0,9	60 % 3,1 1	100 % 5,2 1,7	90 % 4,7 1,5	60 % 3,1 1	60 % 3,1 1	70 % 3,6 1,2

6 E — 1 woning — secundaire pnorm: pp. per

w03 woningen goedkoop — auto min/maxnor 0,8 / pp. per 1 woning — bezoek: 0,3 abs_aandeel

fietsnorm: 1 pp. per 25 m2 — bezoek: 0,5 plus

	50 % werkdagochtend	60 % werkdagmiddag	100 % werkdagavond	90 % koopavond	60 % zaterdagmiddag	60 % zaterdagavond	70 % zondagmiddag
woningen	0,4 0,2	0,5 0,2	0,8 0,3	0,7 0,3	0,5 0,2	0,5 0,2	0,6 0,2
	1,7 0,6	2 0,7	3,3 1,1	3 1	2 0,7	2 0,7	2,3 0,8

7 F — 1 woning — secundaire pnorm: pp. per

w03 woningen goedkoop — auto min/maxnor 0,8 / pp. per 1 woning — bezoek: 0,3 abs_aandeel

fietsnorm: 1 pp. per 25 m2 — bezoek: 0,5 plus

	50 % werkdagochtend	60 % werkdagmiddag	100 % werkdagavond	90 % koopavond	60 % zaterdagmiddag	60 % zaterdagavond	70 % zondagmiddag
woningen	0,4 0,2	0,5 0,2	0,8 0,3	0,7 0,3	0,5 0,2	0,5 0,2	0,6 0,2
	1,8 0,6	2,1 0,7	3,5 1,2	3,2 1,1	2,1 0,7	2,1 0,7	2,5 0,8

8 G — 1 woning — secundaire pnorm: pp. per

w03 woningen goedkoop — auto min/maxnor 0,8 / pp. per 1 woning — bezoek: 0,3 abs_aandeel

fietsnorm: 1 pp. per 25 m2 — bezoek: 0,5 plus

	50 % werkdagochtend	60 % werkdagmiddag	100 % werkdagavond	90 % koopavond	60 % zaterdagmiddag	60 % zaterdagavond	70 % zondagmiddag
woningen	0,4 0,2	0,5 0,2	0,8 0,3	0,7 0,3	0,5 0,2	0,5 0,2	0,6 0,2
	1,8 0,6	2,2 0,7	3,6 1,2	3,2 1,1	2,2 0,7	2,2 0,7	2,5 0,8

9 H — 1 woning — secundaire pnorm: pp. per

w03 woningen goedkoop — auto min/maxnor 0,8 / pp. per 1 woning — bezoek: 0,3 abs_aandeel

fietsnorm: 1 pp. per 25 m2 — bezoek: 0,5 plus

	50 % werkdagochtend	60 % werkdagmiddag	100 % werkdagavond	90 % koopavond	60 % zaterdagmiddag	60 % zaterdagavond	70 % zondagmiddag
woningen	0,4 0,2	0,5 0,2	0,8 0,3	0,7 0,3	0,5 0,2	0,5 0,2	0,6 0,2
	2 0,7	2,4 0,8	4 1,3	3,6 1,2	2,4 0,8	2,4 0,8	2,8 0,9

10 I — 1 woning — secundaire pnorm: pp. per

w02 woningen midden — auto min/maxnor 0,9 / pp. per 1 woning — bezoek: 0,3 abs_aandeel

fietsnorm: 1 pp. per 25 m2 — bezoek: 0,5 plus

	50 % werkdagochtend	60 % werkdagmiddag	100 % werkdagavond	90 % koopavond	60 % zaterdagmiddag	60 % zaterdagavond	70 % zondagmiddag
woningen	0,5 0,2	0,5 0,2	0,9 0,3	0,8 0,3	0,5 0,2	0,5 0,2	0,6 0,2
	2,8 0,9	3,3 1,1	5,5 1,8	5 1,6	3,3 1,1	3,3 1,1	3,9 1,3

11 J — 1 woning — secundaire pnorm: pp. per

w02 woningen midden — auto min/maxnor 0,9 / pp. per 1 woning — bezoek: 0,3 abs_aandeel

fietsnorm: 1 pp. per 25 m2 — bezoek: 0,5 plus

	50 % werkdagochtend	60 % werkdagmiddag	100 % werkdagavond	90 % koopavond	60 % zaterdagmiddag	60 % zaterdagavond	70 % zondagmiddag
woningen	0,5 0,2	0,5 0,2	0,9 0,3	0,8 0,3	0,5 0,2	0,5 0,2	0,6 0,2
	3 1	3,6 1,2	6 2	5,4 1,8	3,6 1,2	3,6 1,2	4,2 1,4

Plantotaal:

	werkdagochtend		werkdagmiddag		werkdagavond		koopavond		zaterdagmiddag		zaterdagavond		zondagmiddag	
	6,6	3,70	10,5	5,9	9,9	4,1	15,1	8,60	12,8	7,6	6,6	3,1	13,8	7,6
	werkdagochtend		werkdagmiddag		werkdagavond		koopavond		zaterdagmiddag		zaterdagavond		zondagmiddag	
	23,9	9	31,3	12,6	44,2	15,4	46,6	18,7	33,7	14,3	27,2	9,7	38	15,7

Overzicht nieuwe parkeersituatie

1	In berging	40	x	fiets standaard pp		praktische cap.:	40pp	bezoekbeschikbaar:	☑
totalen auto:		0 pp		w.v.bezoekbeschikbaar:	0	pp			
totalen fiets:		40 pp		w.v.bezoekbeschikbaar:	40	pp			

Parkeertoets en afkoop auto

Maatgevende moment voor de parkeereis: werkdagavond

Totale parkeereis in pp: 3 Openbaarheideis in pp: 0

Uitslag parkeertoets: negatief -> er zijn de nieuwe functies (+ evt. compensatie) te weinig parkeerplaatsen beschikbaar

tekort in pp: 3

Afkoopmogelijkheid in pp: n.v.t

Parkeertoets en afkoop fiets

Maatgevende moment voor de parkeereis fwerkdagavond

Totale parkeereis in pp: 37 Openbaarheideis in pp: 10

Uitslag parkeertoets: positief -> er wordt voldaan aan de parkeereis fiets en de daarbij horende aanvullende eisen

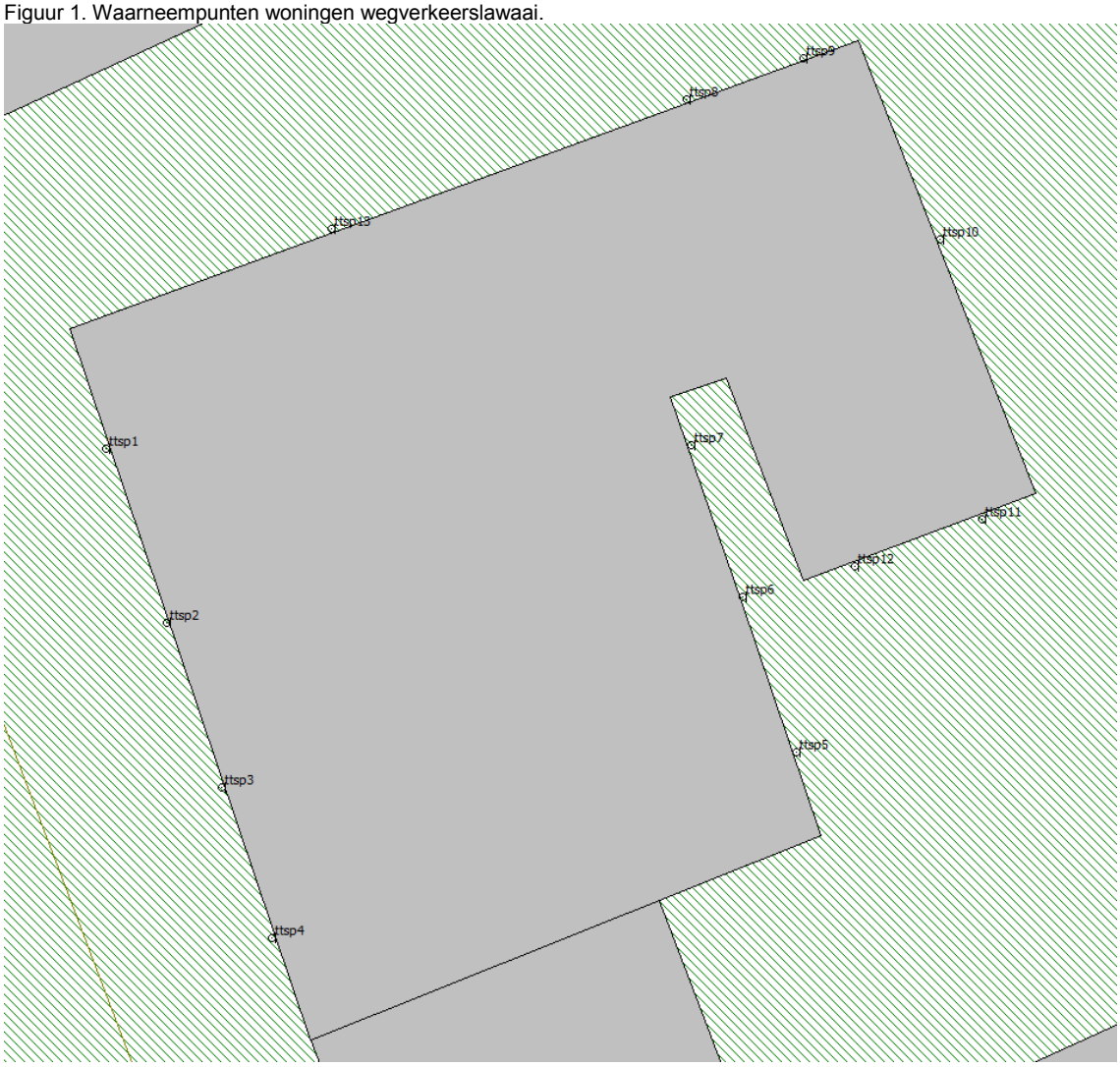
Gehanteerde uitgangspunten/instellingen m.b.t. parkeereis, toets en (evt.) afkoop:

- o - bouwplan is getoetst als functiewijziging/verbouwing
- o - bij de berekening van de parkeereis auto is 'oud voor nieuw' volgens standaardregels toegepast (paragraaf 3.3 Uitvoeringsnota)
- o - bij de berekening van de parkeereis fiets is 'oud voor nieuw' volgens standaardregels toegepast (paragraaf 4 Uitvoeringsnota)

Bijlage 4: Akoestisch model wegverkeerslawaai

De geluidsbelasting vanwege het wegverkeerlawaai is berekend door middel van de Standaard Rekenmethode 2 met behulp van het programma Geomilieu, versie 4.10. Als input voor het wegverkeerslawaai is het Zaanse verkeersmodel Proza, versie 5.0.2 gebruikt. In de onderstaande figuur 1 zijn de waarneempunten en in de tabel 1 zijn de berekeningsresultaten weergegeven op de gevels van de woningen als gevolg van het wegverkeerslawaai van de Westzijde. Voor het 50 km traject is een correctie van 5 dB toegepast. Voor het 30 km traject niet. In tabel 2 zijn de invoergegevens voor deze berekening weergegeven.

Figuur 1. Waarneempunten woningen wegverkeerslawaai.



Tabel 1. Berekende geluidbelasting wegverkeerslawaai Westzijde op de waarneempunten van de woningen (Westzijde 50 km inclusief een correctie van 5 dB ingevolge artikel 110G Wgh, Westzijde 30 km zonder correctie).

Westzijde 50km			Westzijde 30 km		
Naam	Hoogte	Lden	Naam	Hoogte	Lden
ttsp1_A	5	30,2	ttsp1_A	5	63
ttsp1_B	8,5	31,4	ttsp1_B	8,5	62,3
ttsp1_C	11,5	33,7	ttsp1_C	11,5	61,6
ttsp2_A	5	30,3	ttsp2_A	5	62,9
ttsp2_B	8,5	32	ttsp2_B	8,5	62,2
ttsp2_C	11,5	33,8	ttsp2_C	11,5	61,5
ttsp3_A	5	30,4	ttsp3_A	5	62,8
ttsp3_B	8,5	31,8	ttsp3_B	8,5	62,1
ttsp3_C	11,5	33,8	ttsp3_C	11,5	61,4
ttsp4_A	5	29	ttsp4_A	5	62,8
ttsp4_B	8,5	30,9	ttsp4_B	8,5	62,1
ttsp4_C	11,5	33,2	ttsp4_C	11,5	61,3
ttsp5_A	5	19	ttsp5_A	5	22,6
ttsp5_B	8,5	22,8	ttsp5_B	8,5	25,2
ttsp5_C	11,5	27,7	ttsp5_C	11,5	26,5
ttsp6_A	5	19,1	ttsp6_A	5	30,1
ttsp6_B	8,5	22,7	ttsp6_B	8,5	31,6
ttsp6_C	11,5	27,2	ttsp6_C	11,5	33
ttsp7_A	5	19,9	ttsp7_A	5	31,4
ttsp7_B	8,5	23,1	ttsp7_B	8,5	32,9
ttsp7_C	11,5	27,6	ttsp7_C	11,5	34,6
ttsp8_A	1,5	21,1	ttsp8_A	1,5	50,7
ttsp8_B	5	22,3	ttsp8_B	5	51,6
ttsp8_C	8,5	25,2	ttsp8_C	8,5	51,5
ttsp8_D	11,5	25,7	ttsp8_D	11,5	51,4
ttsp9_A	1,5	21,3	ttsp9_A	1,5	49,4
ttsp9_B	5	22,7	ttsp9_B	5	50,6
ttsp9_C	8,5	25,8	ttsp9_C	8,5	50,5
ttsp9_D	11,5	26,4	ttsp9_D	11,5	50,4
ttsp10_A	1,5	18,3	ttsp10_A	1,5	11,6
ttsp10_B	5	20,2	ttsp10_B	5	13,2
ttsp10_C	8,5	23,9	ttsp10_C	8,5	14,8
ttsp10_D	11,5	26,9	ttsp10_D	11,5	15,1
ttsp11_A	1,5	21,6	ttsp11_A	1,5	32,2
ttsp11_B	5	22,5	ttsp11_B	5	34,7
ttsp11_C	8,5	25,8	ttsp11_C	8,5	37
ttsp11_D	11,5	29,7	ttsp11_D	11,5	39,3
ttsp12_A	1,5	21,4	ttsp12_A	1,5	32,1
ttsp12_B	5	22,2	ttsp12_B	5	34,4
ttsp12_C	8,5	25,7	ttsp12_C	8,5	36,8
ttsp12_D	11,5	30,2	ttsp12_D	11,5	39,2
ttsp13_A	5	21	ttsp13_A	5	55,9
ttsp13_B	8,5	24,6	ttsp13_B	8,5	55,6

ttsp13_C	11,5	27,8	ttsp13_C	11,5	55,4

Tabel 2. Invoergegevens wegverkeerslawaai.

Omschrijving	Wegdek	Snelheid	Intensiteit
Westzijde	Klinkers in keeperverband	30	3201
Westzijde	Klinkers in keeperverband	30	3201
Westzijde	Klinkers in keeperverband	30	3230
Westzijde	Klinkers in keeperverband	30	4940
Zeemansstraat	Klinkers in keeperverband	30	485
Stationsstraat	Klinkers in keeperverband	30	5076
Westzijde	Referentie	50	3589
Gedempte Gracht	Referentie	50	3589
Gedempte Gracht	Referentie	50	3589
Vinkenstraat	Referentie	50	2376