

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het bouwen van een vrijstaande woning op de locatie Dr. Jan Mulderstraat 41B te Zaandijk

**OMGEVINGS
VERGUNNING**

behorend bij: 020180377

Dossiernummer: O20180377

Inhoudsopgave

H. 1 Inleiding	5
1.1 Omschrijving van het project.....	5
1.2 Ligging en begrenzing van het project.....	5
1.3 Basisgegevens	6
H. 2 Bevoegd gezag en procedure	6
2.1 Bestemmingsplan	6
2.2. Procedure.....	8
2.3 Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo	8
H. 3 Procedureel beleid.....	8
3.1 Raadsbeleid/Verklaring van geen bedenkingen.....	8
3.2 Beleid college van B&W.....	9
H. 4 Beleidskaders ruimtelijke beleid algemeen onderbouwd	10
4.1 Rijksbeleid.....	10
4.2 Provinciaal beleid	11
4.3 Gemeentelijk beleid	11
H. 5 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	13
5.1 Relatie met toekomstig bestemminggebied	13
5.2 Functie gerelateerd aan omgeving	13
5.4 Verkeersontsluiting/-situatie	13
5.5 Parkeren.....	13
5.6 Welstandsnota Zaanstad	14
H. 6 Water	14
H. 7 Milieuaspecten.....	15
7.1 Gemeentelijk (milieubeleid).....	15
7.2 Bedrijven en milieuzonering	15
7.3 Geluid.....	15
7.4 Geur.....	19
7.5 Luchtkwaliteit.....	24
7.6 Externe veiligheid	24
7.7 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen	25
7.8 Bodem.....	25
7.9 Milieueffectrapportage (MER)	27
7.10 Wet Natuurbescherming	27
H. 8 Monumenten en archeologie.....	27
H. 9 Grondexploitatie	28
H. 10 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	28
10.1 Provincie	28
10.2 Rijk.....	28
10.3 Hoogheemraadschap.....	29
H. 11 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden en draagvlak	29
H. 12 Uitvoerbaarheid	29

H. 13 Conclusie	29
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	30
Verbeelding en legenda.....	30
Planregels	31
Bijlage 2: Nieuwe situatie	38
Bijlage 3: Onderzoeken.....	39

Overzichtskaart plangebied en omgeving



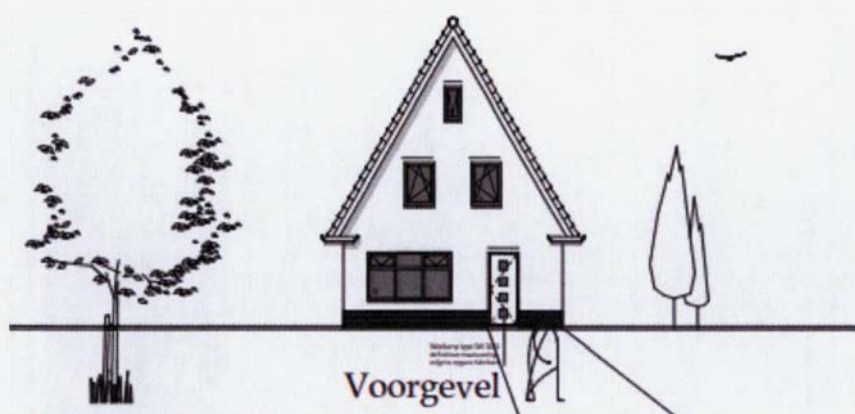
Ligging Plangebied in Omgeving

H. 1 Inleiding

1.1 Omschrijving van het project

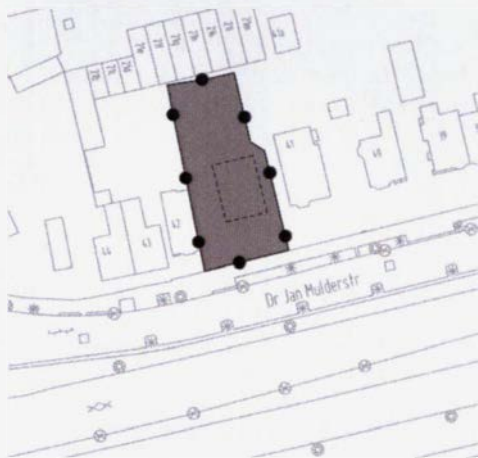
Op een onbebouwd kavel aan de Jan Mulderstraat (naast nr. 41) is de initiatiefnemer voornemens een nieuwbouwwoning te realiseren. Daarnaast wordt de bestaande in-/uitrit naar de te slopen garage gehandhaafd.

De initiatiefnemer wenst een duurzame woning met meer comfort, gericht op de toekomst.



Het realiseren van deze woning is ruimtelijk verantwoord en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing van het project



De zijde van de straat waar de kavel is gelegen wordt gekenmerkt door vergelijkbare woningen. De woning wordt geprojecteerd op een kavel van ca. 820m². Na splitsing van de kavel ontstaan er twee kavels die goed passen in het straatbeeld aan de Jan Mulderstraat. De gemiddelde kavelgrootte aan de Jan Mulderstraat ligt tussen de 400m² en 630m².



Afbeelding x: situatietekening omgeving

1.3 Basisgegevens

De beoogde locatie betreft de Jan Mulderstraat naast nummer 41 te Zaandijk, kadastraal bekend gemeente Zaandijk sectie A nummer 07536. Het beoogde huisnummer is nummer 41B.

H. 2 Bevoegd gezag en procedure

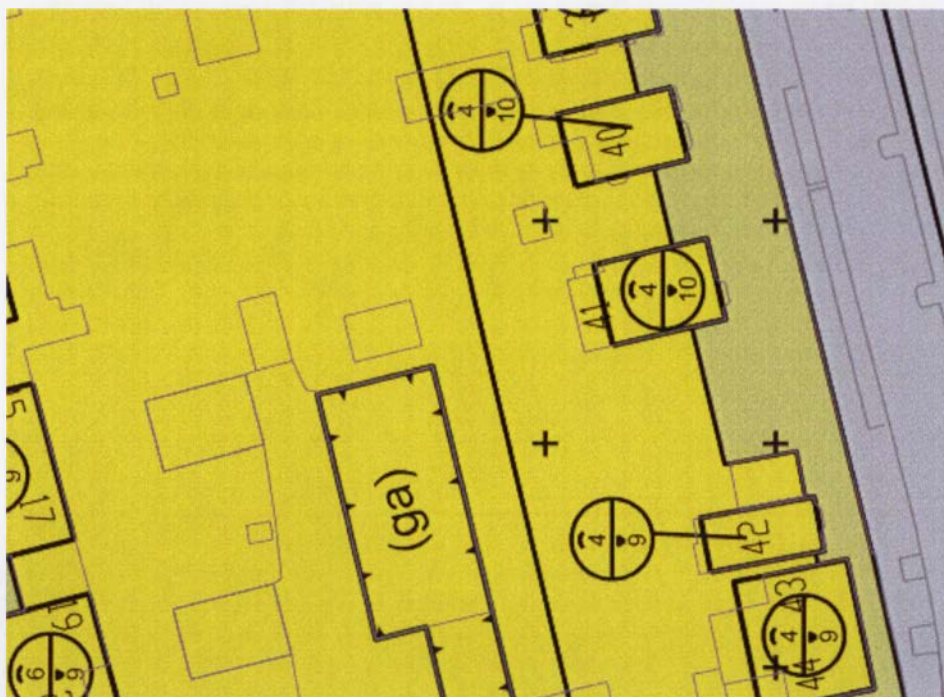
Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage is het college van Burgemeester en wethouders van Zaanstad het bevoegd gezag om op de omgevingsvergunning te beslissen.

Het onderhavige project is getoetst aan het bestemmingsplan.

2.1 Bestemmingsplan

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

Het onderhavige project is getoetst aan het bestemmingsplan Oud Koog Rooswijk (vastgesteld op 19 juli 2012). Het perceel heeft hierin de bestemmingen 'Wonen' ex artikel 16 en 'Tuin' ex artikel 11 van de planvoorschriften. Daarnaast geldt op het perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' ex artikel 19 van de planvoorschriften.



Afbeelding x: uitsnede bestemmingsplankaart

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- (...)

Volgens deze bestemming mag het bestaande aantal woningen per bouwvlak niet worden uitgebreid. Op dit perceel is geen bouwvlak aanwezig en er is ook geen sprake van een reeds bestaande woning. Het bouwplan is daarom in strijd met het bestemmingsplan.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voor- en zijtuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport' is een carport toegestaan;
- c. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

Het bouwplan is hiermee in strijd. Hoofdgebouwen en parkeervoorzieningen op de bestemming 'Tuin' zijn niet toegestaan.

Waarde – Archeologie 1

In het bestemmingsplan is bepaald dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning door de aanvrager een rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegde gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

Uit de kaart van 1812-1830 blijkt echter dat op het perceel Jan Mulderstraat 41 nooit molens of molenschuren of andere gebouwen hebben gestaan.

Om deze reden is geen archeologisch (voor)onderzoek nodig.

Vastgesteld bestemmingsplan Parapluplan Parkeren Zaanstad

Voor een groot deel van het grondgebied van de gemeente Zaanstad geldt het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan Parapluplan Parkeren Zaanstad, zo ook voor dit perceel. Hierin is opgenomen dat bij een omgevingsvergunning bouwen er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor zowel auto's als fietsen. Het bouwplan is niet in strijd met dit bestemmingsplan.

2.2. Procedure

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

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

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

Krachtens artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo kan het bevoegd gezag – in het onderhavige geval – het college van burgemeester en wethouders, ten behoeve van de verwezenlijking van een project van gemeentelijk belang een besluit nemen tot afwijken van een bestemmingsplan. Het besluit dient een goede ruimtelijke onderbouwing van het project te bevatten. Op de voorbereiding van een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 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 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 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 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.

Planspecifiek

Het onderhavige project voorziet in de bouw van één nieuwe woning. Onder verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:2471), wordt er vanuit gegaan dat het project niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro,

zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro – en daarmee de ladder van duurzame verstedelijking - niet van toepassing is.

Conclusie

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

4.2 Provinciaal beleid

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

In tegenstelling tot de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is de verordening bindend. De PRV is één van de instrumenten waarmee de provincie uitwerking geeft aan haar ruimtelijk beleid. Een aantal onderwerpen uit de PRV krijgt nadere uitwerking door middel van een regeling en/of handreiking. De PRV wordt regelmatig aangepast naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid. De laatst gewijzigde PRV is op 1 maart 2017 in werking getreden, tezamen met de Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017.

In de PRVS wordt het gebied waarin het onderhavige project is gelegen aangewezen als bestaand stedelijk gebied. Het onderhavige plan is niet in strijd met het voor dit gebied bepaalde in de PRVS.

4.3 Gemeentelijk beleid

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

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

Gebiedskenmerken

Het "nieuw tuinstedelijke" profiel is van toepassing op de meeste naoorlogse wijken met een woonprogramma dat voornamelijk uit laagbouw bestaat. Dit profiel wordt gekenmerkt door een gemiddelde dichtheid van 30-40 woningen per hectare. In deze monofunctionele wijken zijn de voorzieningen geclusterd in winkelcentra. Verder is nog enige ruimte voor wat geclusterde voorzieningen. Bij transformatie wordt ingezet op het verbinden van wijkcentra door middel van de voorzieningen, verkeer- groen en waterstructuur. Daarnaast is er een grotere differentiatie in de dichteenheden en woontypologieën gewenst. Hierbij wordt gedacht aan verdichting en gestapelde bouw in de nabijheid van de wijkcentra en bij de aansluiting op stations en/of het stadscentrum. Verdunnen op de overgangen naar het landelijke gebied is mogelijk. De Wijken bestaan uit architectonisch samenhangende buurten die een grote mate van woningdifferentiatie kennen.

Openbare ruimte

De openbare ruimte wordt versterkt door een duidelijke samenhang tussen de groene inrichting van de buurten en de voortuinen. Een groene wijk is de opgave. Dit wordt bereikt door groene routes,

ecologische verbindingen en groene straatprofielen.

Gezocht moet worden naar manieren om water aan de openbare ruimte toe te voegen. Dit om de noodzaak tot waterberging vorm te geven en voor het creëren van extra blauwgroene ruimte. De bereikbaarheid is zowel gericht op de auto als het openbaar vervoer. Het fietsnetwerk wordt versterkt om het autogebruik binnen de wijk en de wijk onderling terug te dringen. Sociale samenhang is een belangrijk uitgangspunt. Extra aandacht moet worden gegeven aan de relatie tussen de woning en het openbare gebied. De woningen en voorzieningen zijn gericht op de openbare ruimte. Bij verdichting/gestapelde bebouwing is gebouwd parkeren een wens om de kwaliteit van de openbare ruimte te garanderen. Deze parkeeroplossingen worden afgezoomd door woningen en entrees. Bij herstructurering moeten andere, minder dominante parkeeroplossingen voor de auto worden gevonden. Bijzondere openbare ruimtes zijn duidelijk begrensd en kennen een hogere kwaliteit van de inrichting van deze openbare ruimte.

Functies

Naast de wijk- en buurtcentra is er de mogelijkheid voor beperkte bedrijfsmatige activiteiten aan huis, evenals enkele verspreide niet-hinderlijke bedrijfstjes en multifunctionele gebouwen. Het uitgangspunt is ongeveer 10 arbeidsplaatsen per hectare.

Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

Woonvisie 'Zaans Mozaïek'

Zaanstad wil zich profileren als aantrekkelijke woon- en werkstad met bijzondere woonmilieus in een waterrijk landschap en met een imposant industrieel erfgoed. De strategische doelstelling van de woonvisie is daarom: het gericht benutten en versterken van de verscheidenheid in mensen en woonmilieus vanuit de kracht van de specifieke identiteit van Zaanstad: Het Zaans Mozaïek.

De kwantitatieve opgave richt zich op de opvang van groei en herstructurering. Het blijven bouwen van voldoende woningen blijft een belangrijke opgave in het woonbeleid. Niet alleen om in de lokale en een deel van de regionale behoefte te voorzien, maar vooral ook omdat daarmee de gewenste verandering in het kwalitatieve woningaanbod kan worden bewerkstelligd. In 2010-2030 zal Zaanstad minimaal 13.000 woningen bouwen.

In de gemeentelijke Woonvisie kijkt de gemeente tot 2020 vooruit op het wonen in Zaanstad en op de wijze waarop dit zich verder moet ontwikkelen. Het gaat hier vooral om de kwaliteit van wonen. De volgende vier beleidsopgaven geven richting aan het Zaans Mozaïek:

1. Door sterker te sturen op kwaliteit en gedifferentieerde woonmilieus kan Zaanstad een veelzijdige en aantrekkelijke stad blijven en haar positie binnen de regio versterken.
2. Het tegengaan van verval en benutten van kansen in de wijken versterkt de fysieke, economische en sociale kwaliteit van de wijken en draagt bij aan de verscheidenheid van de stad.
3. De vergrijzing en het streven om mensen met een zorgvraag te laten participeren in de samenleving vraagt om een verdere uitrol van het ingezette beleid van wonen, welzijn en zorg.
4. Duurzaamheid als basis is een voorwaarde voor een op de langere termijn kwalitatief hoogwaardige, aantrekkelijke, veilige en gezonde stad.

Vooraf de eerste beleidsopgave is voor het bouwplan relevant. Het bouwplan voorziet namelijk in het realiseren van een vrijstaande woning in het middeldure tot dure segment in de groene omgeving van Zandijk. Hiermee sluit het bouwplan aan bij dit uitgangspunt.

Green deal Experimenten Aardgasloze wijken

Op 7 februari 2017 heeft het college het besluit 'Green deal Experimenten Aardgasloze wijken' genomen. Voorts heeft de Raad op 16 maart 2017 in het kielzog van dit besluit de motie 'Gasloos bouwen bij particulier opdrachtgeverschap' aangenomen. Daarin wordt het college opgedragen om 'zich tot het uiterste in te spannen om ook bij particulier opdrachtgeverschap aardgasloos bouwen als randvoorwaarde mee te geven; en alle mogelijkheden daartoe te onderzoeken en indien wenselijk daarbij aan te sluiten bij de Green Deal Experimenten aardgasloze wijken alsmede bij andere landelijke initiatieven daartoe'.

De Green Deal richt zich vooral op de bestaande bouwvoorraad (in Zaanstad 66.000 woningen). Maar de gemeente wil ook voorkomen dat met de nieuwbouwopgave (20.000 woningen vanuit MAAK.Zaanstad) nog aardgasaansluitingen nodig zijn. Met ingang van 1 juli 2018 is het voorkomen van nieuwe aardgasaansluitingen inmiddels juridisch afdwingbaar geworden, omdat dit bij wet is geregeld. Mede gezien de inmiddels in werking getreden wettelijke verplichting om nieuwe aardgasaansluitingen voor woningen te voorkomen, wordt deze ambitie in een zo vroeg mogelijk stadium bij gebiedsontwikkeling worden betrokken.

Hoewel de onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning ruimschoots voor 1 juli 2018 is ontvangen, en de met ingang van 1 juli 2018 geldende wettelijke verplichting niet voor deze aanvraag geldt, zal deze woning aardgasloos worden uitgevoerd.

H. 5 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

5.1 Relatie met toekomstig bestemminggebied

Er is voor deze locatie geen bestemmingsplan in voorbereiding. Voor het naastgelegen gebied aan de Fortuinweg is een bestemmingsplan in voorbereiding (vastgesteld d.d. 17 mei 2018). Dit betreft het bestemmingsplan "Sportpark Het Fortuin". De voorliggende ontwikkeling raakt dat bestemmingsplan niet.

5.2 Functie gerelateerd aan omgeving

De Jan Mulderstraat betreft een straat, met aan de zijde van de betrokken kavel overwegend woningen. Qua functie past de woning goed in deze omgeving.

5.3 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving

De nieuwe woning voegt zich in de rooilijn van de ten oosten ervan liggende woningen. Het bouwplan is als tweede woning geprojecteerd op een perceel van 820 m² groot. De oppervlakte van percelen van vergelijkbare woningen in de directe omgeving bedraagt tussen de circa 400 – 630 m². Met het splitsen van het betreffende perceel, wordt de bestaande ruimtelijke "onderbreking" in het straatbeeld opgevuld en resulteert in twee percelen, die zowel qua grootte als beeld passen in het huidige straatbeeld. Qua bouw- en goothoogte, schaal en typologie sluit het bouwplan dus goed aan bij de typologie van de ernaast gelegen woningen. Het voegt zich daarmee goed in het straatbeeld. Verder is er voldoende afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen.

5.4 Verkeersontsluiting/-situatie

De Dr. Jan Mulderstraat is een doodlopende ventweg van de Guisweg, met uitzondering van fietsverkeer. De ontsluiting van het perceel zal plaatsvinden op de Dr. Jan Mulderstraat door middel van de bestaande in-/uitrit naar de huidige, te slopen garage.

5.5 Parkeren

Paraplubestemmingsplan parkeren:

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 planologisch regime of een beheersverordening geldt vallen buiten het plangebied.

Wij hebben het bouwplan getoetst aan het nieuwe beleid.

De projectlocatie aan de Dr. Jan Mulderstraat (naast nummer 41) is gelegen binnen een gebied dat op grond van de "Nota Ruimte voor Parkeren" met de daarbij behorende "Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016" wordt getypeerd als : matig stedelijke zone C.

In de oude situatie is er 1 functie, te weten: de aanwezige woning. In de oude situatie bevindt zich geen parkeerplaats op het terrein, of is de aanwezigheid van een parkeerplaats niet relevant voor de parkeertoets.

In de nieuwe situatie is er ook sprake van 1 functie, te weten: de onderhavige, aangevraagde woning, waarbij tevens op het terrein 2 parkeervoorzieningen zijn opgenomen.

Met het opnemen van 2 parkeervoorzieningen op de projectlocatie in het kader van het aangevraagde bouwplan wordt voldaan aan de parkeereis van 2 parkeerplaatsen voor de auto. Daarnaast is op de projectlocatie voldoende ruimte beschikbaar voor 1 standaard parkeerplaats voor de fiets.

Conclusie

Het onderhavige bouwplan voldoet aan de voorschriften zoals opgenomen in het (Paraplu)bestemmingsplan in samenhang met beleid vastgesteld in de 'Parkeernota' en 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'.

5.6 Welstandsnota Zaanstad

Het betrokken perceel is gelegen in een welstandsvrij gebied. Zodoende heeft geen preventieve welstandsbeoordeling plaatsgevonden.

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

Binnen het plan bevinden zich geen (hoofd)rioleringen.

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 is verder uitgewerkt in het Integraal Klimaatprogramma Zaanstad 2010-2020.

7.2 Bedrijven en milieuzonering

De ruimtelijke inpassing van het plan is beoordeeld aan de hand van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. 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 milieugevoelige bestemmingen. 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'. Het bouwplan voor de nieuwe woning bevindt zich in een woongebied. Het plan ligt niet binnen de richtafstand van een nabijgelegen bedrijf.

Conclusie

Het plan is op grond van de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering ruimtelijk inpasbaar.

7.3 Geluid

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

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

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

Wegverkeerslawaaai

30 km wegen

De locatie ligt langs de Dr. Jan Mulderstraat in Zaandijk. Dit betreft een 30 km weg en heeft als gevolg hiervan geen geluidzone op grond van de Wet geluidhinder. Toetsing voor de Wet geluidhinder is voor het bouwplan daarom niet aan de orde. Voor de vaststelling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaaai van het bouwplan berekend door

middel van de Standaard Rekenmethode 2 met behulp van het programma Geomilieu, versie 4.30. Als input voor het wegverkeerslawaai is het Zaanse verkeersmodel Proza, versie 5.0.2 gebruikt. In de onderstaande figuur 1 zijn de waarneempunten en in de onderstaande tabel 1 zijn de berekeningsresultaten, exclusief een correctie van 5 dB, weergegeven op de gevels van de woning als gevolg van de Dr. Jan Mulderstraat in Zaandijk.

Figuur 1. Waarneempunten woningen wegverkeerslawaai.



Tabel 1. Berekende geluidbelasting wegverkeerslawaai a.g.v. de Dr. Jan Mulderstraat in Zaandijk op de waarneempunten van de woningen, exclusief een correctie ingevolge artikel 110G Wgh.

Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
Tspnt 1_A	Voorgevel Dr. Jan Mulderstraat 41A	1,50	42	39	32	42
Tspnt 1_B	Voorgevel Dr. Jan Mulderstraat 41A	4,55	42	39	32	43
Tspnt 2_A	Achterevel Dr. Jan Mulderstraat 41A	1,50	23	21	13	24
Tspnt 2_B	Achterevel Dr. Jan Mulderstraat 41A	4,55	17	15	8	18

Uit de berekening blijkt dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai als gevolg van de Dr. Jan Mulderstraat. Toetsing voor deze weg in het kader van de Wet geluidhinder is echter niet aan de orde;

50 km wegen

De locatie ligt binnen de geluidzone van de Guisweg en de Fortuinweg in Zaandijk. 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 door middel van de Standaard Rekenmethode 2 met behulp van het programma Geomilieu, versie 4.30. Als input voor de verkeersintensiteiten is het Zaanse verkeersmodel Proza, versie 5.0.2 gebruikt. In figuur 1 zijn

de waarneempunten en in de onderstaande tabel 2 zijn de berekeningsresultaten, inclusief een correctie van 5 dB, weergegeven op de gevels van de woning als gevolg van deze wegen.

Tabel 2. Berekende geluidbelasting wegverkeerslawaai a.g.v. de Guisweg en de Fotuinweg op de waarneempunten van de woning, inclusief een correctie van 5 dB ingevolge artikel 110G Wgh.

		Hoogte	Guisweg	Fortuinweg
Tspnt 1 A	Voorgevel Dr. Jan Mulderstraat 41A	1,50	55	38
Tspnt 1 B	Voorgevel Dr. Jan Mulderstraat 41A	4,55	56	40
Tspnt 2 A	Achtergevel Dr. Jan Mulderstraat 41A	1,50	39	38
Tspnt 2 B	Achtergevel Dr. Jan Mulderstraat 41A	4,55	35	43

 Overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting

 Overschrijding van de voorkeursgrenswaarde

Uit de berekening blijkt dat:

- de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai als gevolg van de Guisweg op de voorgevel ten hoogste 56 dB bedraagt;
- niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai als gevolg van de Guisweg;
- de ten hoogste toelaatbare ontheffingswaarde van 63 dB niet wordt overschreden;
- er voor het project een hogere waarde van 56 dB als gevolg van de Guisweg moet worden vastgesteld als ook aan de Beleidsregel hogere waarden Zaanstad wordt voldaan. Voorwaarde van deze beleidsregel bij het verlenen van een hogere waarde is dat de woning ook een geluidluwe gevel heeft. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Industrielawaai

De locatie ligt niet binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein. Het industrielawaai vormt geen belemmering voor het bouwen van een vrijstaande woning aan de Dr. Jan Mulderstraat 41A te Zaandijk.

Railverkeerslawaai

De locatie ligt op ongeveer 460 meter afstand 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 60,6 dB. Volgens art. 1.4a Bgh bedraagt bij een geluidproductieplafond van 60,6 dB de geluidzone ter hoogte van de locatie 200 meter, waardoor de locatie buiten de geluidzone voor deze spoorlijn ligt. Het railverkeerslawaai vormt geen belemmering voor het bouwen van een vrijstaande woning aan de Dr. Jan Mulderstraat 41A te Zaandijk.

Vaststellen hogere voorkeursgrenswaarden alleen bij aanvaardbare geluidbelasting

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 geluidsbronnen niet leidt tot onaanvaardbare geluidbelastingen. Het bevoegd gezag moet definiëren wanneer er sprake is van een onaanvaardbare geluidbelasting. Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een onaanvaardbare geluidbelasting moet in dit geval ook de gecumuleerde geluidbelasting van de diverse bronnen (inclusief 30 km/uur wegen) berekend worden. 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 ten hoogste toelaatbare geluidbelasting maatgevend, in dit geval het wegverkeerslawaai. Voor het wegverkeerslawaai vindt geen omrekening plaats voor Lcum.

De maximaal toegestane hogere waarde als gevolg van het maatgevende wegverkeerslawaai voor nieuwe woningen bedraagt ongecorrigeerd 68 dB. Er is in dit geval nog sprake van een aanvaardbare geluidbelasting, indien de cumulatieve geluidbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaai niet hoger is dan 71 dB.

In tabel 3 zijn de gecumuleerde geluidbelastingen op de gevels van de woning weergegeven als gevolg van het wegverkeerslawaai voor alle omliggende wegen. De gecumuleerde geluidbelasting is berekend volgens Hoofdstuk 2 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

Tabel 3. Gecumuleerde geluidbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaai op de gevels van de woning aan de Dr. Jan Mulderstraat 41A in Zaandijk.

Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
Tspnt 1 A	Voorgevel Dr. Jan Mulderstraat 41A	1,50	60	58	50	61
Tspnt 1 B	Voorgevel Dr. Jan Mulderstraat 41A	4,55	61	59	51	62
Tspnt 2 A	Achtergevel Dr. Jan Mulderstraat 41A	1,50	47	45	38	48
Tspnt 2 B	Achtergevel Dr. Jan Mulderstraat 41A	4,55	49	47	40	50

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 33dB. Om hieraan te kunnen voldoen dient de geluidwering van de gevels dusdanig te zijn dat wordt voldaan aan het vereiste binnenniveau voor het gecumuleerde wegverkeerslawaai. De geluidwering dient te worden bepaald volgens de NEN 5077, 'Geluidwering in gebouwen'. De vereiste geluidwering dient voor de geluidgevoelige ruimten tenminste 29 dB te bedragen om te kunnen voldoen aan het vereiste binnenniveau van 33dB. De initiatiefnemer heeft een akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevels ingediend. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door W2N engineers, d.d. 18 juli 2018, werknummer 18-0386. Hieruit blijkt dat de geluidwering van de gevels voldoende is om aan het vereiste binnenniveau volgens het Bouwbesluit 2012 te kunnen voldoen. Hierbij dienen de materialen zoals genoemd bij de ontwerputgangspunten in het rapport te worden toegepast.

Conclusie

Wegverkeerslawaai

De geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai als gevolg van de Guisweg op de voorgevel bedraagt ten hoogste 56 dB. Er wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai als gevolg van de Guisweg. De ten hoogste toelaatbare ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Er moet voor het project een hogere waarde van 56 dB als gevolg van de Guisweg worden vastgesteld als ook aan de Beleidsregel hogere waarden Zaanstad wordt voldaan. Voorwaarde van deze beleidsregel bij het verlenen van een hogere waarde is dat de woning ook een geluidluwe gevel heeft. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Industrielawaai

Het industrielawaai vormt geen belemmering voor het bouwen van een vrijstaande woning aan de Dr. Jan Mulderstraat 41A te Zaandijk.

Railverkeerslawaai

Het railverkeerslawaai vormt geen belemmering voor het bouwen van een vrijstaande woning aan de Dr. Jan Mulderstraat 41A te Zaandijk.

Cumulatie

De berekende cumulatieve geluidbelasting op de voorgevel bedraagt ongecorrigeerd ten hoogste 62 dB, waardoor er nog sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting en een voldoende woon- en leefklimaat.

Bouwbesluit

De vereiste geluidwering dient voor de geluidgevoelige ruimten tenminste 29 dB te bedragen om te kunnen voldoen aan het vereiste binnenniveau van 33 dB. De initiatiefnemer heeft een akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevels ingediend. Hieruit blijkt dat de geluidwering van de

gevels voldoende is om aan het vereiste binnenniveau volgens het Bouwbesluit 2012 te kunnen voldoen. Om hieraan te kunnen voldoen worden de materialen, zoals genoemd bij de ontwerpuitgangspunten in het akoestisch rapport van W2N engineers, d.d. 18 juli 2018, werknummer 18-0386, toegepast.

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). Op 21 mei 2015 is door de Raad van de gemeente Zaanstad het geurbeleid vastgesteld. Inmiddels is het geurbeleid herzien en is in juni 2016 opnieuw vastgesteld door burgemeester en wethouders. De raad van de gemeente Zaanstad moet het aangepaste geurbeleid nog vaststellen, maar aangezien burgemeester en wethouders het al hebben vastgesteld, zal in dit advies al worden geanticipeerd op het aangepaste geurbeleid.

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

Beschermingsniveau

Het Zaans geurbeleid onderscheidt drie typen geurgevoelige objecten. In het kader van het te hanteren beschermingsniveau bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt de volgende indeling gehanteerd:

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

Geurbronnen in de omgeving

De projectlocatie ligt niet binnen een richtafstanden contouren volgens de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering. Zie onderstaande tabel

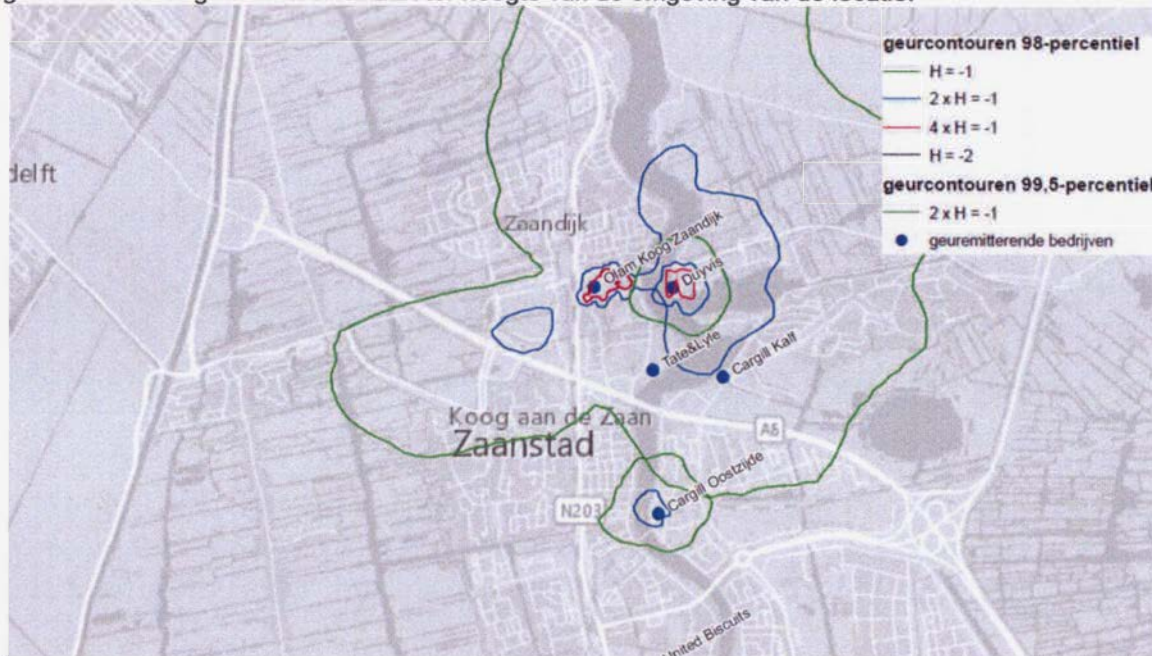
Tabel richtafstanden projectlocatie ten opzichte van geurrelevante bedrijven.

Bedrijf	SBI code (2008)	Locatie	Afstand tot dichtstbijzijnde geurgevoelig object gelegen op de ontwikkeling	Richtafstand geur (gemengd gebied)	Klachten bekend	Geurrapport	Relevantie voor de ontwikkeling
Olam	10821.1	Stationsstraat 76 Koog ad Zaan	530 m	300	Ja, Zeer incidenteel.	Geurrapport bij aanvraag revisievergunning (geaccepteerd)	Mogelijk



Figuur ligging projectlocatie ten opzichte van Olam Koog aan de Zaan.

In december 2016 is door het bureau Witteveen + Bos een geurcontourenkaart opgesteld voor geuremitterende bedrijven binnen de gemeente Zaanstad. In de onderstaande figuur is een uitsnede gemaakt van de geurcontourenkaart ter hoogte van de omgeving van de locatie.



Figuur 1. geurcontourenkaart

Uit figuur 1 blijkt, dat de locatie binnen de streefkwaliteit van Olam Koog aan de Zaan ligt.

Olam Koog aan de Zaan (verder genoemd Olam)

De ontwikkeling valt buiten de richtafstand voor geur van het bedrijf, zoals opgenomen in de VNG-Handreiking. Uit een geurrapport blijkt echter dat het bedrijf relevante geurhinder veroorzaakt ter plaatse van de ontwikkeling. Onder punt 3 en 4 wordt hier nader op ingegaan.

1. Streefkwaliteit voor geurbelasting ter plaatse van de ontwikkeling

Het Zaans geurbeleid is gericht op het op termijn behalen van de streefkwaliteit. De streefkwaliteit 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 onaangenaam wordt 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 odour units per m³ uitgedrukt (OU_E/m³).

Voor de woning, een standaard geurgevoelig object, is de streefkwiteit een concentratie horend bij H=-1 bij continue bronnen (98-percentiel).

2. Beschrijving en beoordeling van de geursituatie op de ontwikkellocatie Olam Koog ad Zaan

Vergunde situatie

Op 13 juli 1994 is een revisievergunning Wet milieubeheer verleend en op 2 december 1996 een uitbreiding/wijzigingsvergunning. Uit deze vergunningen zijn geen eenduidige vergunde geurcontouren te herleiden. In opdracht van het bedrijf is een geurrapport opgesteld (25 juli 2012, kenmerk 12-EZGE-0162, SGS). Daarin is de geursituatie opgenomen zoals vergund. In de huidige vergunning zijn geen maatregelen vastgelegd om de geuremissie verder te reduceren.

Op 4 juni 2015 is een aanvraag gedaan voor een nieuwe vergunning voor de inrichting. Naar aanleiding van deze vergunningaanvraag is een geurrapport opgesteld door SGS (geurrapport Olam Koog a/d Zaan, geursituatie na plaatsing van RTO op de afdeling BMW, SGS, dd.15 september 2016, kenmerk: EZGE-2015-07-0014R3). De aanvraag met geurrapportage is door het bevoegd gezag geaccepteerd en in behandeling genomen.

De omgevingsdienst heeft op 4 april 2017 een besluit maatwerkvoorschriften genomen ten aanzien van geur reducerende maatregelen bij Olam Wormer. (Zaaknummer: 2798071 Maatwerkvoorschriften Wet milieubeheer voor het aspect VOS, NH3 en geur).

In dit besluit worden de afspraken met Olam over het treffen van geurreducerende maatregelen bij de bedrijfsunit BMO juridisch vastgelegd.

Het betreft de volgende voorschriften:

BMO

2.

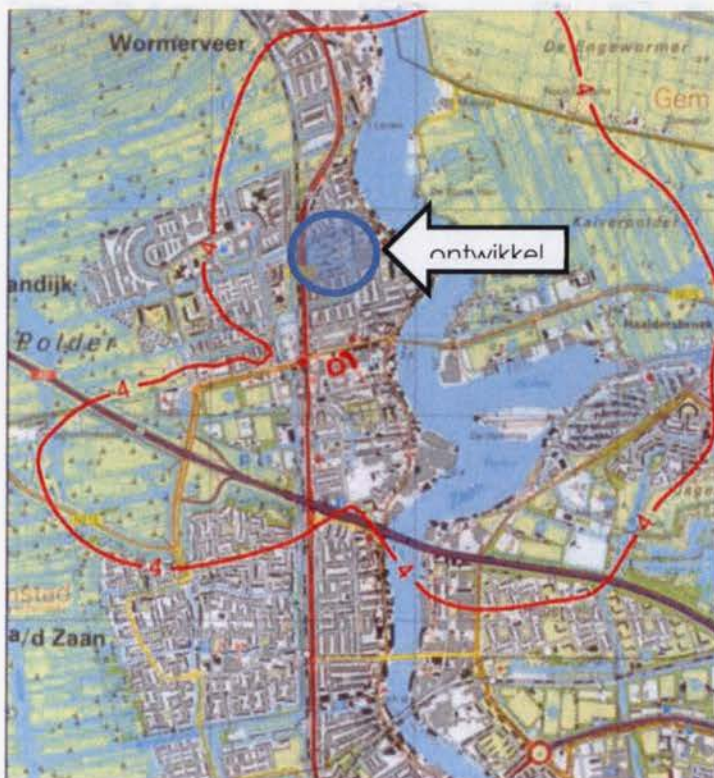
a. Tot uiterlijk 21 maanden na het van kracht worden van dit voorschrift gelden de emissiegrenswaarden voor VOS (gO.2) en NH3 (gA.3) van artikel 2.5 van het Activiteitenbesluit milieubeheer (ABM) niet voor de afgassen van de processen prepareren en malen BMO.

b. Binnen drie maanden na het van kracht worden van dit voorschrift dient schriftelijk aan burgemeester en wethouders (p/a: De directeur van de Omgevingsdienst NZKG) te worden aangegeven met welke nageschakelde techniek de afgassen van de processtap prepareren en malen BMO worden behandeld. Hierbij dient aannemelijk te zijn gemaakt, dat de nageschakelde techniek voor wat betreft de emissies van VOS (gO.2) en NH3 (gA.3) leidt tot het voldoen aan de emissiegrenswaarden voor VOS (gO.2) en NH3 (gA.3) van artikel 2.5 van het ABM. Ook dient hierbij het effect op geur naar de dichtstbijzijnde gelegen geurgevoelige objecten en de omgeving in samenhang met de reeds getroffen maatregelen aan de lage bronnen en bedrijfsunit West (BMW) te worden bepaald.

3.

Uiterlijk 24 maanden na het van kracht worden van dit voorschrift dient bij burgemeester en wethouders (p/a: De directeur van de Omgevingsdienst NZKG), een controlemeetrapport te zijn ingediend waarin wordt aangetoond dat de afgassen van processtap prepareren en malen BMO voldoen aan de emissiegrenswaarden VOS (gO.2) en NH3 (gA.3) van artikel 2.5 van het ABM. Als gevolg van de nog te nemen maatregelen op de BMO zal de geurbelasting op de locatie afnemen. Op basis van de minimale maatregel zal de geurbelasting ter plaatse van de ontwikkeling dalen naar ca. 5 OU_E/m³ 98 percentiel. Deze concentratie benadert de streefkwiteit.

In de volgende figuur wordt de situatie weergegeven na installatie van thermische naverbrander om de afgassen van het malen/prepareren van de cacaobonen van de westelijke fabriek (BMW).



Figuur 2: contouren na implementatie van de RTO op de westelijke fabriek (SGS d.d. 15 september 2015, kenmerk EZGE-2015-07-07-0014R3)

Geurconcentraties bij hedonische waarden

Voor cacao geur gelden de volgende waarden (zie tabel 5.1 uit het eindrapport Evaluatie Bijzondere regeling cacao industrie, deelrapport 2, dosis-effectrelatie van cacao geur van SGS van 9 april 2010).

- H=-1 bij 4 ou/m³
- H=-2 bij 15 ou/m³

De streefkwaliiteit voor cacao geur komt derhalve overeen met een geurbelasting van 4 ou/m³ als 98 percentiel.

Beoordeling van de geurbelasting

Uit de geurcontouren blijkt dat de geurbelasting vanwege Olam Koog aan de Zaan naar schatting circa 8 OU_E/m³ bedraagt. Daarmee wordt voor de woning niet voldaan aan de geurconcentratie behorend bij de streefkwaliiteit, die 4 OU_E/m³ is. De gemeente acht geurgevoelige objecten in gebieden waarin de streefkwaliiteit wordt overschreden mogelijk als er voldoende waarborgen bestaan voor een gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliiteit; goed woon- en leefklimaat. Voor de woning is een nadere onderbouwing noodzakelijk.

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 (type 2) worden geprojecteerd in een gebied gelegen binnen een geurcontour die een hedonische waarde van H=-2 overschrijdt.

Uit het geuronderzoek blijkt dat de geurbelasting ter plaatse van de ontwikkeling ca $8 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ bedraagt. De geurbelasting is daarmee lager dan de concentratie horend bij de $H=-2$, zijnde $15 \text{ OU}_E/\text{m}^3$. Ter plaatse van de ontwikkeling 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 geurgevoelige objecten niet binnen meer dan twee $H=-1$ contouren mogen staan. Staan standaard geurgevoelige objecten binnen meer dan twee $H=-1$ 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 geurgevoelige objecten binnen de $H=-1$ contour van alleen Olam Koog ligt. Er wordt daarmee voldaan aan de randvoorwaarde dat de locatie niet binnen meer dan twee $H=-1$ -contouren mag liggen. Ter plaatse van de ontwikkeling is geen sprake van een ontoelaatbare cumulatie.

Geurbelasting op minst geurgevoelige objecten (type 3)

Het Zaans geurbeleid 2016 geeft aan welke geurbelasting op een minst geurgevoelig object aanvaardbaar is. Het betreft hier een standaard geurgevoelig object. Deze randvoorwaarde is daarom niet op deze ontwikkeling van toepassing.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

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

Hoogte geurbelasting

De geurconcentratie ter plaatse van de ontwikkeling bedraagt ca. $8 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ 98 percentiel. Deze concentratie is circa twee maal de streefkwaliiteit van $4 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ 98 percentiel. Wel ligt de concentratie ver onder de concentratie welke als onaantvaardbaar wordt beschouwd.

Afname geurbelasting in de toekomst

Er is zicht op een vermindering van de geurbelasting en dat is van belang voor de conclusie dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, direct of op termijn, als bedoeld in het Zaans geurbeleid 2016. In deze paragraaf wordt onderscheid gemaakt tussen de maatregelen die zeker getroffen gaan worden en de maatregelen die waarschijnlijk dan wel mogelijk getroffen gaan worden.

Als gevolg van het besluit van 4 april 2017 van de omgevingsdienst waarin maatwerkvoorschriften zijn genomen ten aanzien van geur reducerende maatregelen bij Olam Wormer, dient binnen 3 maanden na het van kracht worden van dit besluit te worden aangegeven welke nageschakelde techniek wordt toegepast op de oostelijke fabriek (BMO genaamd) om de afgassen van het malen/prepareren van de cacaobonen te reinigen. Deze nageschakelde techniek zal in het ongunstigste geval een geurreducerend rendement van naar verwachting 70% (gaswastechniek), met een emissie vanaf de bestaande schoorsteen, moeten opleveren, aangezien deze maatregel BBT en daarmee verplicht is.

Door het verplicht toepassen van deze nageschakelde techniek en de als gevolg daarvan te nemen geurreducerende maatregelen op de oostelijke fabriek (BMO) zal uiterlijk op 4 april 2019 de geurbelasting op de locatie afnemen. Op basis van de minimale maatregel zal de geurbelasting ter plaatse van de ontwikkeling dalen naar ca. $5 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ 98 percentiel. Deze concentratie benadert de streefkwaliiteit.

Maatregelen aan de woning

Ter plaatse van de ontwikkeling wordt op dit moment de streefwaarde aanzienlijk overschreden. De verwachting is echter dat de geurbelasting in de toekomst zal afnemen tot een niveau net boven de streefkwaliiteit. Daarom zijn maatregelen aan de woningen niet noodzakelijk.

Geurgevoelige objecten als belemmering voor inrichting

De ontwikkeling ligt in stedelijk gebied tussen bestaande woningen en komt niet dichtbij de inrichting dan de reeds bestaande woningen. De ontwikkeling zal daarmee geen beperkingen geven voor Olam Koog aan de Zaan.

Conclusie

De ontwikkeling betreft een nieuwe woning. Een woning is een standaard geurgevoelig object.

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- Met betrekking tot Olam Koog wordt ter plaatse van de ontwikkeling niet voldaan aan de streefkwiteit voor woningen als gevolg van de geurbelasting. 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 omgevingskwaliteit; een goed woon- en leefklimaat;
- Overige bedrijven zijn niet geurrelevant voor de ontwikkeling;
- Als gevolg van de geurbelasting van Olam Koog is voor de woningen nader onderbouwd of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat:
 - de geurimmissie van Olam ter plaatse van de ontwikkeling is beter dan onaangenaam;
 - er is geen sprake van onaantvaardbare geurcumulatie;
 - de overschrijding van de streefkwiteit ter plaatse van de ontwikkeling is op dit moment aanzienlijk;
 - zeer binnenkort zullen aanvullende geurreducerende maatregelen van toepassing zijn. Deze maatregelen zijn BBT en moeten worden genomen. Als gevolg van deze nog te nemen maatregelen zal de geurbelasting ter plaatse van de ontwikkeling binnen 4 maanden dalen naar een niveau net boven de streefkwiteit;
 - de ontwikkeling zal het bedrijf niet direct beperken omdat de ontwikkeling ligt in een bestaand woongebied.

Ofschoon de geurreducerende maatregelen bij Olam nog niet verplicht van toepassing, kan hiervan wel worden uitgegaan omdat deze maatregelen voldoen aan BBT. Uitgangspunt is daarom dat de geurbelasting binnen afzienbare tijd daalt naar een niveau net boven de streefkwiteit. Er is sprake van een aanvaardbare geurbelasting, een gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit; een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het bouwen van een woning en het aanleggen van een uitweg/inrit.

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 een woning. Het Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdragen' is op het project van toepassing. In bijlage 1 van de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Het bouwproject valt onder één van deze aangewezen categorieën en draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

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 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 risicovolle bedrijf.

- Transport gevaarlijke stoffen over de weg.

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

- Transport gevaarlijke stoffen over het spoor.

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

- Transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

De locatie ligt wel 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 betreft 1 woning, waardoor de personendichtheid binnen het invloedsgebied met 2,4 personen toeneemt. Hierdoor is er geen sprake van een significante en aantoonbare toename van het groepsrisico.

- Transport gevaarlijke stoffen over het water.

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

Conclusie.

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

7.7 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen

Er zijn geen hoogspanningsleidingen in de buurt van de planlocatie aanwezig.

7.8 Bodem

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

Onderzoek

Bij de aanvraag zijn ter beoordeling de volgende bodemonderzoeksrapporten aan de vakspecialisten bodem aangeboden:

• Verkennend asbest- en bodemonderzoek Dr. Jan Mulderstraat 41 b te Zaandijk, Wiertsema & Partners B.V., 23 mei 2018, kenmerk: VN-70650-1.

Het oppervlak van de onderzochte locatie is 150 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, het bodemonderzoek is op het juiste terrein uitgevoerd.

Resultaten

De bovengrond (0,0 – 0,5 m -mv) (meter beneden maaiveld) bestaat uit zandige klei en is plaatselijk sterk verontreinigd met koper en zink. Het overige deel van de locatie is licht tot matig verontreinigd met koper en/of zink.

De ondergrond (0,6 – 2,1 m -mv) bestaat uit veen en is licht verontreinigd met verschillende zware metalen en PAK.

Het grondwater is ten tijde van het onderzoek aangetroffen op een diepte van 0,25 m -mv. Het grondwater is licht verontreinigd met cadmium, kobalt, nikkel, xylenen en naftaleen.

Ten aanzien van het onderzoek kunnen de volgende bijzonderheden worden opgemerkt:

Omdat er puinbijmengingen in de bodem zijn aangetroffen, is er ook een indicatief onderzoek naar asbest uitgevoerd. Uit deze resultaten blijkt dat de bodem sterk verontreinigd is met asbest. Ondanks dat het om een indicatief onderzoek gaat, kan er wel gesteld worden dat er een ernstig geval van bodemverontreiniging met asbest aanwezig is op de locatie. Er is vermoedelijk ook een gedempte sloot in de ondergrond aanwezig.

Er is overleg geweest met de eigenaar en het adviesbureau dat er geen verder onderzoek plaatsvindt naar de verontreinigingen en de gedempte sloot. Dit is niet zinvol voor de toekomstige functie. Er is afgesproken dat er voor de werkzaamheden van start gaan, een BUS-melding ingediend wordt. Er zal een tegelpad en leeflaag aangebracht worden daar waar de sterke verontreinigingen zijn aangetoond.

Bodemadvies

Aan de hand van dit bodemonderzoek kan vermeld worden dat, gelet op de toekomstige bestemming "wonen met tuin", 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:

1. Er dient rekening te worden gehouden met het feit dat verontreinigde grond die vrijkomt niet zonder meer overal herbruikbaar is. Geadviseerd wordt om met een gesloten grondbalans te werken. Dit houdt in dat vrijkomende grond binnen het eigen terrein wordt verwerkt.
2. Als grondverzet in de sterke verontreiniging plaatsvindt waarbij grond wordt afgevoerd, vallen deze werkzaamheden onder het BUS-besluit.
3. Eventueel vrijkomende verontreinigde grond dient te worden afgevoerd naar een hiervoor erkende verwerker.
4. Bewijzen van correcte verwerking van de afgevoerde grond, bijvoorbeeld in de vorm van stortingsbonnen, dient u binnen drie maanden na afloop van de grondwerkzaamheden te overleggen bij de regio Zaanstad van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (tel: (023) 567 88 67 of (06) 380 098 37).
5. De aanvang van de werkzaamheden dient vooraf te worden gemeld bij de regio Zaanstad van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (tel: (023) 567 88 67 of (06) 380 098 37).

Conclusie

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

7.9 Milieueffectrapportage (MER)

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

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

7.10 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 in de nabijheid van een van de beschermde natuurgebieden (polder Westzaan). Gelet op de geringe omvang van de ontwikkeling zijn geen nadelige effecten te verwachten.

Soortenbescherming

Voorafgaande aan het slopen van de bestaande garage zal met het oog op de soortenbescherming een quick scan flora en fauna moeten plaatsvinden. De reden hiervoor is dat het slopen van de bestaande garage geen onderdeel uitmaakt van de voorliggende aanvraag om omgevingsvergunning, en de werkzaamheden pas kunnen aanvangen nadat de bestaande garage is gesloopt. Op grond van deze feiten en omstandigheden is met het verrichten van een quick scan flora en fauna in het kader van de beoordeling van een melding c.q. aanvraag om omgevingsvergunning voor het slopen van de bestaande garage de soortenbescherming afdoende gewaarborgd. Het onderzoek kan daarom in een later stadium plaatsvinden.

Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor het bouwproject.

H. 8 Monumenten en archeologie

Archeologie

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

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

In het geldende bestemmingsplan zijn voorwaarden met betrekking tot archeologie opgenomen. Uit de kaart van 1812-1830 blijkt echter dat op het perceel Jan Mulderstraat 41 nooit molens of molenschuren of andere gebouwen hebben gestaan.

Om deze reden is geen archeologisch (voor)onderzoek 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 zonder gemeentelijk grondbezit). De nieuwe wetgeving verplicht om de kosten die de gemeente maakt ten behoeve van die ontwikkeling te koppelen aan de ruimtelijke doelstellingen en te verhalen op diegene die de ontwikkeling tot stand brengt. Het gaat hierbij om zowel fysieke kosten (uitvoeringskosten) als ontwikkelingskosten (planvoorbereidings- en planbegeleidingskosten).

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

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

H. 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

De initiatiefnemer heeft na afloop van het vooroverleg in 2014 de burens geïnformeerd over het bouwplan. De burens hadden geen bezwaar.

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

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

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

H. 12 Uitvoerbaarheid

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

In verband met mogelijke planschade is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten, waarbij eventuele planschade volledig voor rekening van de initiatiefnemer komt.

H. 13 Conclusie

Het project inhoudende het realiseren van een nieuwbouwwoning met uitrit op de locatie Jan Mulderstraat naast 41 te Zaandijk, is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling want er zijn ruimtelijk en stedenbouwkundig geen belemmeringen voor het project ten opzichte van de omgeving. Het project is niet in strijd met het gemeentelijk en provinciaal beleid voor deze locatie en het bouwplan wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien als goed passend binnen de omgeving. De motivering van dit besluit omvat de ruimtelijke onderbouwing, waarin het project uitgebreid ruimtelijk onderbouwd wordt. Daarbij is verder in ogenschouw genomen dat met betrekking tot het milieuaspect geluid vanwege het wegverkeerslawaai een hogere grenswaarde van 56 dB wordt vastgesteld, en tevens is voldaan aan de voorwaarde dat deze nieuwbouwwoning is voorzien van een geluidluwe gevel.

Daarmee kan voor het gevraagde op gerechtvaardigde gronden een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 3° van de Wabo worden genomen.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan

Verbeelding en legenda



Artikel 16 Wonen

- [16.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [16.2 Bouwregels](#)
- [16.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [16.4 Specifieke gebruiksregels](#)

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' (dv) tevens voor dienstverlening;
- ter plaatse van de aanduiding 'garage' (ga) tevens voor garageboxen;
- ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' (m) tevens voor maatschappelijke voorzieningen c.q. dienstverlening;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-1' (m-1) tevens voor ondergeschikte maatschappelijke voorzieningen c.q. dienstverlening;
- ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte' (pr) tevens voor praktijkruimte;
- ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorzieningen' (nv) tevens voor nutsvoorzieningen;
- en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

16.2 Bouwregels

Op en onder de in lid [16.1](#) genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. 16.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- het bestaande aantal woningen per bouwvlak mag niet worden uitgebreid;
- de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'garage' is ten hoogste de bestaande bouwhoogte toegestaan zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan of zoals weergegeven op de verbeelding.

b. 16.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen de bouwvlakken en op de bij de woning behorende erven die liggen binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
- b. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50% van het buiten het bouwvlak gelegen deel van de in lid 1 genoemde gronden tot een maximum van 75 m²; indien het buiten het bouwvlak gelegen deel meer is dan 300 m², mag maximaal 100 m² worden bebouwd;
- c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal de hoogte van de eerste verdiepingvloer van de woning + 0,30 meter;
- d. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk is gelijk aan of kleiner dan die van de woning;
- e. de nok van een bijbehorend bouwwerk ligt minstens 1,50 meter onder de nok van de woning;
- f. bijbehorende bouwwerken moeten ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn liggen of indien grenzend aan openbaar toegankelijk gebied, in het verlengde van de zijgevel;
- g. bijbehorende bouwwerken gebouwd aan de eerste bouwlaag met een diepte van maximaal 3 meter achter de oorspronkelijke achtergevellijn zijn toegestaan;
- h. naast de woning gelegen bijbehorende bouwwerken zijn alleen toegestaan aan één zijde van de woning niet grenzend aan openbaar toegankelijk gebied;
- i. de maximale breedte van naast de woning gelegen bijbehorende bouwwerken is 60% van de breedte van de woning met een maximum van 5 meter.

c. 16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- d. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel en het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

16.3 Afwijken van de bouwregels

f. 16.3.1 Algemeen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.2.2 onder g ten behoeve van het maken van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de eerste bouwlaag van de achtergevel van de woning over de volledige diepte van het perceel tot een maximum van 50% van de oorspronkelijke achtergevelbreedte.

g. 16.3.2 Voorwaarden

Bij toepassing van het bepaalde in lid 16.3.1 wordt getoetst of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. het bebouwingsbeeld van het aangrenzende gebied;
- b. de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;
- c. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen;
- d. het openbare karakter van het aangrenzende gebied.

16.4 Specifieke gebruiksregels

h. 16.4.1 Toegestaan gebruik

Onder toegestaan gebruik wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen en/of bijbehorende bouwwerken ten behoeve van aan huisgebonden beroep of bedrijf behorende tot ten hoogste categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging, mits:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het vloeroppervlak in gebruik voor de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit niet groter is dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 65 m²;
- c. de ruimtelijke uitstraling en invloed op de omgeving passend is bij de woonfunctie;
- d. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- e. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- f. geen horeca en geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd bed en breakfast en een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- g. het aantal slaapplekken voor bed & breakfast niet meer is dan 6;
- h. het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend.

Artikel 11 Tuin

- [11.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [11.2 Bouwregels](#)
- [11.3 Afwijken van de bouwregels](#)

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voor- en zijtuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport' is een carport toegestaan;
- c. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

11.2 Bouwregels

Op en onder de in lid [11.1](#) genoemde gronden zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. aan de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw is een erker/serre toegestaan;
- b. de breedte van de erker/serre mag niet meer bedragen dan 65 % van de breedte van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
- c. de voorzijde van de erker/serre mag niet meer dan 1,5 meter voor de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw beslaan;
- d. de hoogte van de erker/serre mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdiepingvloer van het bijbehorende hoofdgebouw +0,30 meter bedragen;

- e. een afdak boven de voordeur verbonden met de erker/serre is toegestaan tot een maximum van 65% van de diepte van de erker/serre;
- f. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- g. voor carports geldt de bestaande maatvoering als maximale maatvoering.

11.3 Afwijken van de bouwregels

1) 11.3.1 Algemeen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [11.2](#) ten behoeve van het maken van een bijbehorend bouwwerk, zoals bedoeld in artikel [16.2.2](#), aan de zijgevel van het hoofdgebouw grenzend aan het openbaar toegankelijk gebied.

2) 11.3.2 Voorwaarden

Bij toepassing van het bepaalde in lid [11.3.1](#) wordt getoetst of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. het bebouwingsbeeld van het aangrenzende gebied;
- b. de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;
- c. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen;
- d. het openbare karakter van het aangrenzende gebied.

Artikel 19 Waarde - Archeologie 1

- [19.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [19.2 Bouwregels](#)
- [19.3 Nadere eisen](#)
- [19.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden](#)
- [19.5 Wijzigingsbevoegdheid](#)

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

- a. in de eerste plaats de bepalingen van [Artikel 21 Waterstaat - Waterkering](#);
- b. in de tweede plaats de bepalingen van [Artikel 17 Leiding - Gas](#);
- c. in de derde plaats de bepalingen van [Artikel 18 Leiding - Riool](#);
- d. in de vierde plaats de bepalingen van [Artikel 19 Waarde - Archeologie 1](#).

19.2 Bouwregels

a. 19.2.1 Vaststelling archeologische waarden

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt door de aanvrager een rapport overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van

het bevoegde gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

b. 19.2.2 Voorwaarden

Indien uit het archeologisch rapport zoals bedoeld onder lid [19.2.1](#) blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door de vergunde werkzaamheden kunnen worden verstoord, kan het bevoegde gezag 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 het bevoegde gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

c. 19.2.3 Uitgezonderde bouwwerkzaamheden

Het bepaalde in lid [19.2.1](#) is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- 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 of groepen bouwwerken waarvan de maximale of totale oppervlakte kleiner is dan 50 m²;
- c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd.

19.3 Nadere eisen

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

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

d. 19.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de bestaande situatie of toestand van de gronden op een diepte vanaf 50 centimeter te wijzigen of te verstoren.

e. 19.4.2 Uitzondering

Het in lid [19.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- f. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- g. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- h. mogen worden uitgevoerd krachtens verleende vergunning;
- i. een oppervlakte hebben die minder dan 50 m² bedraagt.

j. 19.4.3 Vergunning

De in lid [19.4.1](#) genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden niet onevenredig (kunnen)

worden geschaad.

k. 19.4.4 Vaststelling archeologische waarden

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

l. 19.4.5 Voorwaarden

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

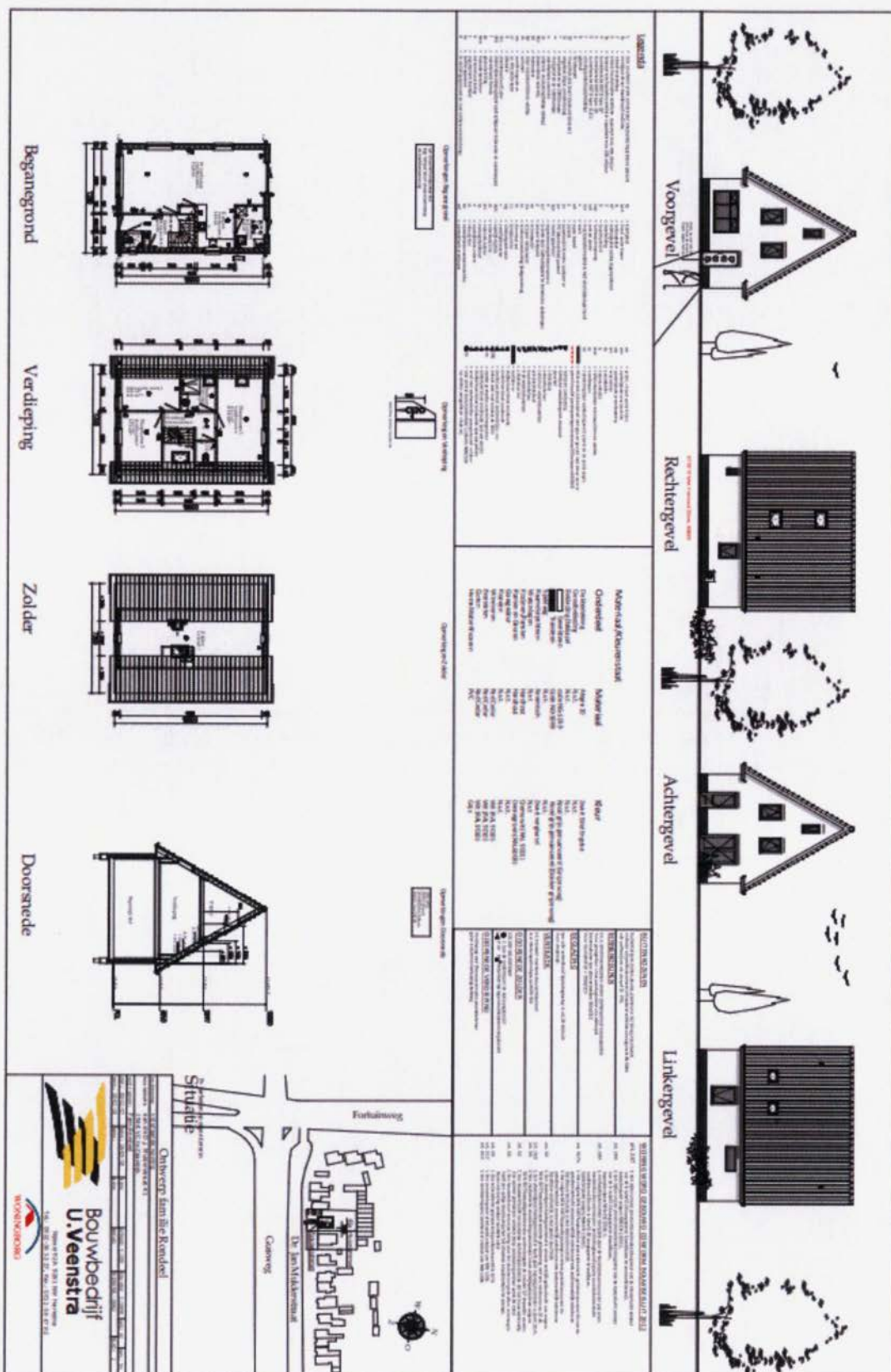
- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein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

19.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Bijlage 2: Nieuwe situatie



Bijlage 3: Onderzoeken

1. Akoestisch rapport van 18 juli 2018 van W2N Engineers B.V. te Drachten, werknummer: 18-0386.
2. Verkennend (asbest-)bodemonderzoek van 23 mei 2018 van Wiertsema & Partners te Tolbert, documentnummer: R57145.