

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 realiseren van 19 woningen op de locatie Vlietsend 47- 49 te Krommenie.

Dossiernummer: O20190086

Sector Veiligheid, Vergunningen en Handhaving

April 2020

Inhoudsopgave

H. 1 Inleiding	1
1.1 Omschrijving van het project	1
1.2 Ligging en begrenzing van het project	1
1.3 Basisgegevens	2
H. 2 Bevoegd gezag en procedure	3
2.1 Bestemmingsplan	3
2.2 Procedure	4
2.3 Eisen artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3°, van de Wabo	4
H. 3 Procedureel beleid	5
3.1 Raadsbeleid/Verklaring van geen bedenkingen	5
3.2 Beleid college van B&W	5
H. 4 Beleidskaders ruimtelijke beleid algemeen onderbouwd	7
4.1 Rijksbeleid	7
4.2 Provinciaal beleid	6
4.3 Gemeentelijk beleid	9
H. 5 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	12
5.1 Functie gerelateerd aan omgeving	12
5.2 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving	12
5.3 Verkeersontsluiting/-situatie	14
5.4 Parkeren	14
5.5 Welstandsnota Zaanstad	15
H. 6 Water	16
H. 7 Milieuaspecten	17
7.1 Gemeentelijk (milieubeleid)	17
7.2 Bedrijven en milieuzonering	17
7.3 Geluid	18
7.4 Geur	20
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 Kabels en leidingen	27
7.11 Wet Natuurbescherming	27
7.12 Overige milieuaspecten	28
H. 8 Monumenten en archeologie	29
H. 9 Grondexploitatie	30
H. 10 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	31
10.1 Provincie	31
10.2 Rijk	31
10.3 Hoogheemraadschap	31

H. 11	Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden en draagvlak	32
H. 12	Uitvoerbaarheid.....	33
H. 13	Conclusie	34
Bijlage 1	Uittreksel bestemmingsplan.....	35
	Verbeelding en legenda	35
	Planregels	36

H. 1 Inleiding

1.1 Omschrijving van het project

Het voornemen bestaat de bestaande opstallen te slopen of te verwijderen, 19 woningen te realiseren, en het maaiveld in te richten met groen en parkeervoorzieningen, ter plaatse van de locatie Vlietsend 47-49 te Krommenie. Oorspronkelijk was het de bedoeling om 22 woningen te realiseren, maar door de (te) beperkte toegankelijkheid van het betreffende binnenterrein, en op advies van de Brandweer, is dit aangepast naar 19 woningen (in plaats van 4 woningen is blok 3 aangepast naar 1 woning).

Het is de bedoeling dat de woningen verdeeld worden over drie (woon)gebouwen. In de bijbehorende bouwtekening zijn de woningen in de eerste twee blokken, gelegen op de begane grond. Doel van de initiatiefnemer is nieuwe woningen realiseren die voorzien in een (woon)behoefte en die passend zijn in de omgeving.



Afbeelding 1: Artist impression nieuwe situatie

1.2 Ligging en begrenzing van het project

Het plangebied betreft de locatie "Vlietsend 47-49 te Krommenie". De locatie betreft de kadastrale percelen "B8714, B2475 en B9191", van de kadastrale gemeente Krommenie. De woningen zijn voorzien op het perceel "B8714".



Afbeelding 2: Ligging plangebied

1.3 Basisgegevens

De initiatiefnemer is tevens eigenaar van de percelen.

H. 2 Bevoegd gezag en procedure

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

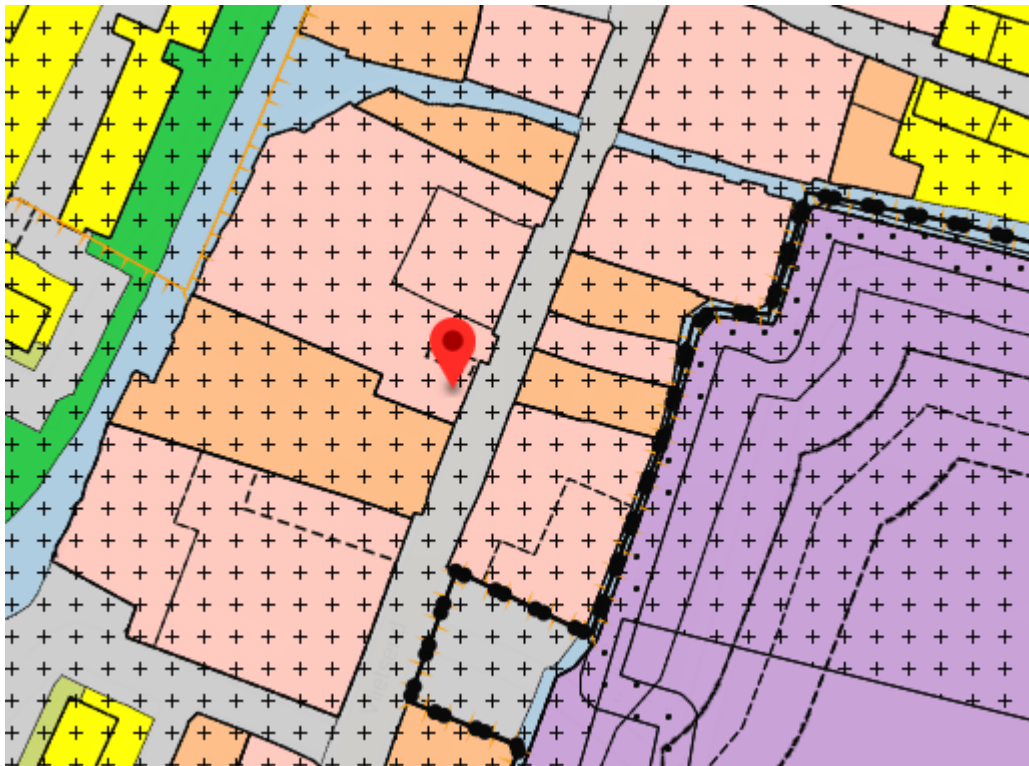
Het onderhavige project is getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

2.1 Bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan Krommenie (hierna: bestemmingsplan) van toepassing, vastgesteld door de gemeenteraad op 04 juli 2013. In het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming Centrum (artikel 6). Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen en er geldt een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 7 en 13 meter. De dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1 (artikel 27), is eveneens van toepassing,

De voor “Centrum” aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen op de tweede en hogere bouwlagen. Het project is hiermee in strijd. Er worden woningen beoogd op zowel de begane grondvloer van blok 1 als van blok 2.

Bovendien is ter plaatse de aanduiding “Geluidzone – industrie” van toepassing. De gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, zijn dus ook bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op nieuwe, geluidgevoelige bebouwing door industrielawaai en is mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder. Het project is hiermee in strijd.



Afbeelding 3: Uitsnede plankaart bestemmingsplan



Afbeelding 4: Strijdigheid bestemmingsplan woningen begane grond blok 1 en 2

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 project gerealiseerd kan worden inzake de woningen op de begane grond van blok 1 en 2. Met toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 2°, van de Wabo, is dat ook niet mogelijk, omdat het geen aangewezen geval is zoals omschreven in artikel 4, bijlage II, van het Bor. Uit het voorgaande vloeit voort dat voor deze strijdigheid een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3°, van de Wabo, gevoerd dient te worden.

Voor wat betreft de aanduiding “Geluidzone – industrie” bevat het bestemmingsplan een bepaling op grond waarvan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1°, van de Wabo, afgeweken kan worden (binnenplans). Nu voor de woningen op de begane grond van blok 1 en 2 alleen van het bestemmingsplan kan worden afgeweken met toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3°, van de Wabo, geldt deze procedure voor het (gehele) project.

Krachtens artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3°, van de Wabo, kan het bevoegd gezag, in casu 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 te bevatten. Op de voorbereiding van een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3°, van de Wabo, is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing (Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure).

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

Voor het project wordt voldaan aan de plicht om de eisen die gesteld worden in artikel 5.20 van het Bor, in samenhang met artikel 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, lid 1, van het Bor, in de ruimtelijke onderbouwing te behandelen. Daarin worden alle relevante aspecten behandeld die in deze artikelen opgenomen zijn 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 gemeenteraad het beleid met betrekking tot het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen vastgesteld (Beleidsregels "Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010").

De gemeenteraad heeft besloten:

1. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5, derde lid, van het Bor, 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, van het Bor, 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 project valt onder de categorie 3 en een 'verklaring van geen bedenkingen' is dus niet vereist, tenzij de gemeenteraad 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 van burgemeester en wethouders het beleid vastgesteld met betrekking tot het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen (Beleidsregels "Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010").

Zaanstad hanteert een stringent beleid ten aanzien van het toepassen van de bevoegdheid om af te wijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen. Alleen in uitzonderingssituaties, wanneer een project ruimtelijk wenselijk en toelaatbaar is, kan van het beleid worden afgeweken.

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 de wet- en regelgeving. De beleidsregels voor de besluitvorming over het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen, ex artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3°, van de 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 project past in de beleidsregel onder punt 1, aangezien hier sprake is van een plan ten behoeve van woningbouw (sloop – nieuwbouw van woningen) waarbij andere belangen niet geschaad worden. Het gevraagde is overigens niet in strijd met gemeentelijk beleid.

H. 4 Beleidskaders ruimtelijke beleid algemeen onderbouwd

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

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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 de 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. De nationale belangen die in het Barro zijn vertaald, zijn echter niet van betekenis voor dit plangebied. Het relevante beleidskader wordt gevormd door de provincie en vooral de gemeente.

Ladder duurzame verstedelijking

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dient bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake te 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. 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 de stedelijke gebieden. Met de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Beoordeling project

Gelet op het project (in totaal 19 woningen), moet dit beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en is de toets aan de ladder wettelijk verplicht. Uit de rechtspraak volgt namelijk dat bij woningbouw sprake is van een stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Het project voorziet in een (actuele, regionale) behoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin:

- De woningen passen ruim binnen de actuele, kwantitatieve (regionale) behoefte van 150.000 woningen in de woningmarktregio (MRA). Ook voorziet het in de actuele, kwantitatieve lokale behoefte van ruim 9.000 woningen in de gemeente Zaanstad (600 per jaar). Tevens draagt het bij aan de afspraken die zijn gemaakt in metropoolverband om tot het jaar 2030, 10.000 woningen in Zaanstad te realiseren;
- Het initiatief sluit aan op het beleid van de regionale structuurvisie 2020 die de noodzaak tot groei, verstedelijking en verdichting binnen het bestaand stedelijk gebied van belang acht;
- Het draagt bij aan de ontwikkelopgave voor Zaanstad uit de structuurvisie om de kwaliteit van de woonbuurten en bedrijventerreinen te verbeteren. Eveneens wordt dit in de woonvisie Zaanstad benoemd, waarbij de focus ligt op transformatie en het toevoegen van kwaliteit;
- De toevoeging van grondgebonden woningen en appartementen van diverse grootten en prijscategorieën, past binnen de behoefte om in Zaanstad een betaalbaar aanbod voor verschillende inkomensgroepen te laten ontstaan.

Conclusie

Het project is niet in strijd met het Rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale ruimtelijke verordening

Op 19 november 2018 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. Bij deze visie hoort een Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), die 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 PRV bindend. De PRV is één van de instrumenten waarmee de provincie uitwerking geeft aan haar ruimtelijk beleid. Onderwerpen uit de PRV krijgen een nadere uitwerking door middel van een regeling en/of handreiking. De PRV wordt regelmatig aangepast als gevolg van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid.

De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

In artikel 5a van de PRV is bepaald dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte, schriftelijke afspraken. De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de ambitie van de provincie om woningbouw vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden te plannen. Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en er wordt voorzien in een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. Aangezien het hier gaat om een woningbouwontwikkeling, zijn de regionale afspraken ten aanzien van de woningbouw relevant.

Metropoolregio Amsterdam (MRA)

Zaanstad maakt onderdeel uit van MRA. Dit is een samenwerkingsverband van de provincies Noord-Holland en Flevoland, 33 gemeenten en de Vervoerregio Amsterdam. De kern van de samenwerking is het behouden en versterken van de internationale concurrentiepositie. De MRA bestaat uit zeven zogenaamde deelregio's, waaronder Zaanstreek-Waterland, waar Zaanstad dus deel van uitmaakt.

Het is noodzakelijk de woningbouwproductie op te voeren. De ontwikkeling van 19 woningen levert een aanzienlijke bijdrage aan de kwantitatieve behoefte aan woningen in de regio.

Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met de beleidsdoelstellingen van de Metropoolregio Amsterdam.

Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020

Het Regionaal Actieprogramma "Wonen 2016 t/m 2020 Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland", is in juli 2017 door de Provincie Noord-Holland goedgekeurd. De druk op de woningmarkt is in deze regio groot en in alle segmenten is een tekort. Uit prognoses blijkt dat de behoefte in alle segmenten toeneemt. Voorkeur ligt bij woningbouw "binnenstedelijke ontwikkeling".

	behoefte 2017-2027 ³	plancapaciteit 2017			tekort harde capaciteit 2017-2027
		hard	zacht	totaal	
Markregio Amsterdam (regio totaal)	79.510	62.440	112.250	174.690	17.070
Markregio Zaanstreek-Waterland (incl. Amsterdam)	61.120	50.230	81.930	132.160	10.890
Markregio Amstel-Meerlanden (incl. Amsterdam)	65.560	56.410	95.230	151.650	9.150

NB: de marktregio's overlappen elkaar. Woningbehoefte, plancapaciteit en tekort kunnen niet bij elkaar worden opgeteld.

Voor de regio Zaanstreek-Waterland is de geschatte groei van de woningbehoefte in de periode 2017-2027 circa 61.120 woningen, tegenover een plancapaciteit van 50.230 woningen. Er is dus een tekort van circa 10.890 woningen. Daarnaast zien de gemeenten in Zaanstreek-Waterland de duurzaamheid als essentieel onderdeel van de opgaven op het gebied van wonen, maar ook van economie, toerisme en mobiliteit.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van woningen op een binnenstedelijke locatie. In de regio Zaanstreek-Waterland bestaat een tekort van circa 10.890 woningen. In de regio geldt een tekort in vrijwel alle marktsegmenten, waardoor het project een bijdrage levert aan het verminderen van de tekorten. Ook met de ladder voor duurzame verstedelijking is onderbouwd dat Zaanstad behoefte heeft aan dergelijke, nieuwe woningen.

Conclusie

Het is mogelijk om binnen de regels van de PRV het project te ontwikkelen.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 'Zichtbaar Zaan'

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 gemeenteraad 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 dan de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van die aspecten.

De gemeenteraad kan in samenwerking met aangrenzende gemeenten, voor een gebied dat behoort tot hun grondgebied, een structuurvisie vaststellen. Op 7 juni 2012 is daar gevolg aan gegeven met de vaststelling van de structuurvisie 'Zichtbaar Zaans', die op 10 oktober 2012 in werking is getreden.

Beoordeling project

In de ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' is het gebied rond de onderhavige locatie aangeduid als gebiedstypering 'Zaans Gebied', met het profiel 'Lint'. Het profiel "lint" beschrijft dorpslinten buiten de dorpskernen. De linten zijn belangrijke identiteitsdragers voor Zaanstad. Zij dragen onder andere bij tot het historisch besef van de stad en de wens om het karakter van de dorpen te behouden. Dit profiel wordt gekenmerkt door kleinschaligheid en een lage dynamiek waarbij elk lint zijn eigen karakteristiek heeft en waarmee het bijdraagt aan de eigen identiteit van ieder dorp afzonderlijk. De bebouwingsdichtheid is wisselend en varieert tussen de 10 en 30 woningen per hectare, soms nog lager. Het belangrijkste kenmerk van de linten is dat zij geen deel uitmaken van een netwerk en zich langs één richting hebben ontwikkeld. De linten vormen samen de basisstructuur met een hoge recreatieve en toeristische potentie.

De locatie (Vlietsend) is onderdeel van de historische linten, dijken en paden van Zaanstad (dragers van de stedelijke hoofdstructuur) en daarmee vormen zij de kernwaarde van de stad. Zaanstad heeft uitgesproken dat zij de kernwaarden wil behouden en versterken. In de opzet van het voorliggende project is hierop ingespeeld. De oorspronkelijk opzet van de kavels bestond uit het hoofdgebouw aan het lint en bijgebouwen in de vorm van grotere loodsen achter op het erf die merendeel haaks op de richting van het lint stonden. De beoogde woongebouwen komen in de richting van het historisch lintdorp te liggen. Voor de woningbouwopgave van Zaanstad is het wenselijk om de volumes die refereren naar de voormalige, typische, Zaanse houtloodsen, in te zetten voor de woningbouw.

Het parkeren wordt opgelost op het eigen binnenterrein. Aan de water- en groenhoofdstructuur wordt een groene zone toegevoegd.

Conclusie

Het project is gebaseerd op de oorspronkelijke bebouwing ter plaatse en het levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het lint.

Woonvisie Metselen aan het 'Zaans Mozaïek' (2019)

De woonvisie 'Metselen aan het Zaanse Mozaïek' is de actualisatie van de woonvisie 'Samen verder met Zaans Mozaïek' uit 2015. De woonvisie 'Metselen aan het Zaanse Mozaïek' beschrijft de woonambitie van Zaanstad voor de komende jaren. Aan deze woonvisie is de 'Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024' gekoppeld. Wonen vormt een van de belangrijkste pijlers van het beleid. Zaanstad zet zich in om de woningbouwproductie de komende jaren te verhogen van 600 naar minimaal 1.000 woningen per jaar. Daarnaast wil Zaanstad een gedifferentieerd woonprogramma opstellen dat de doorstroming stimuleert en ervoor zorgt dat het woningaanbod zo veel mogelijk ten goede komt aan Zaanse woningzoekenden.

Verder is het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad een van de uitgangspunten, bijvoorbeeld door het versnellen van het tempo van funderingsherstel van particuliere woningen. Ook het laten groeien van de sociale huurvoorraad is één van de beleidsdoelen.

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

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

Conclusie

Het project voldoet aan meerdere van deze doelstellingen (versnellen nieuwbouwproductie, divers en betaalbaar aanbod, zelfstandig wonen, starters, enzovoort). Het gebouw voldoet aan de eisen inzake de vereiste energieprestaties uit het Bouwbesluit 2012. De Energie Prestatie Coëfficiënt is 0.38, het is gasloos en er wordt gebruikgemaakt van een “warmte terugwin” systeem.

Detailhandelsvisie Zaanstad 2015-2025

Zaanstad heeft in de Detailhandelsvisie Zaanstad 2015-2025 de ambitie uitgesproken om een aantrekkelijke woon-, werk- en bezoeksstad 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.

Vlietsend 47-49 is gelegen in het aanloopgebied van het hoofdwinkelgebied Krommenie-Centrum. De aanloopgebieden hebben een meer gemengde functie. Een centrale opgave bij de hoofdwinkelgebieden is om deze compacter en daarmee krachtiger te maken. Binnen de kerngebieden willen we detailhandel behouden, maar in de aanloopgebieden kan ook transformatie plaatsvinden naar niet-werkfuncties.

Strategie voor Krommenie-centrum specifiek is: “Inzet voor Krommenie-centrum is door concentratie de kwaliteit van het gebied versterken en leegstand tegen te gaan. Mogelijk kan verkaveling van grote panden hierbij een rol spelen.” De winkelmarkt staat al jaren onder druk, en dit zal met de coronacrisis alleen maar versterken en versnellen. Een compact winkelgebied is belangrijk, om zo een concentratie van bezoekers te krijgen op de gewenste plekken.

Conclusie

De transformatie van detailhandel naar wonen binnen het plan is in overeenstemming met de detailhandelsvisie.

H. 5 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

5.1 Functie gerelateerd aan omgeving

Tussen de Snuiverstraat en de Badhuislaan staat een aantal gebouwen met een modern karakter. Hier heeft zich in de loop der jaren een modern zwaartepunt in het lint ontwikkeld, dat gericht is op winkels. Vroeger lag dit zwaartepunt bij de kerk. Het project betreft de nieuwbouw van woningen in plaats van de bestaande opstallen waar voorheen detailhandel en bewoning plaatsvond (rijwielhandel). De functie wijzigt van detailhandel (bedrijven) en wonen naar volledig wonen. Het project sluit met deze functieverandering aan bij de functie wonen wat dit deel van het lint hoofdzakelijk kenmerkt.

5.2 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving

Het Vlietsend wordt aangemerkt als een waardevolle historische lijn in Krommenie. De bebouwing erlangs wordt als eenvoudig bestempeld met enkele waardevolle historische panden. Aan dat deel van het Vlietsend bestaat de bebouwing voornamelijk uit één tot twee lagen, in tegenstelling tot de omliggende bebouwing, waar het gemiddelde op twee tot drie bouwlagen ligt. Het lint dankt zijn intieme karakter aan deze kleine schaal. In het plan is het pand aan het lint vervangen met één woning. De uitstraling is eenvoudig, twee lagen met kap. Daarmee sluit het volume goed aan om de bestaande karakteristiek. Tussen deze woning en het pand nr. 51 blijft de toegang naar het achterterrein gehandhaafd. Het betreft geen onderdoorgang waardoor het zicht op het achtererf optimaal is. Het parkeren wordt op een landschappelijke wijze op het binnenterrein opgelost. Dit is in zijn geheel een positieve ontwikkeling.

Bij de beoordeling van de aanvraag is getoetst of de bestaande bebouwing cultuurhistorische waarden heeft. De bestaande bebouwing langs het lint heeft geen cultuurhistorische waarden. De bebouwing op het achtererf heeft enige cultuurhistorische waarden. Echter is beoordeeld dat de bebouwing onvoldoende waarden heeft om aan te wijzen als gemeentelijk monument.

Wel heeft de bestaande bebouwing een passende maat en schaal binnen het historische lint van Krommenie. Vlietsend is onderdeel van de historische linten, dijken en paden van Zaanstad, de dragers van de stedelijke hoofdstructuur. Daarmee vormen zij de kernwaarde van de stad. Zaanstad heeft uitgesproken dat zij de kernwaarden wil behouden c.q. versterken. Uit de cultuurhistorische verkenning 'linten, dijken en paden' volgen enkele uitgangspunten bij herontwikkeling. Het bouwplan conformeert zich grotendeels aan deze uitgangspunten. In de opzet van het voorliggende plan is hier onder andere rekening mee gehouden. Het hoofdgebouw stond aan het lint en bijgebouwen in de vorm van grotere loodsen en stonden achter op het erf. De loodsen stonden merendeel haaks op de richting van het lint. Deze opzet komt ook terug in het onderhavige bouwplan.

De grootschalige bebouwing op het achtererf voldoet niet geheel aan de uitgangspunten vanuit de cultuurhistorische verkenning linten dijken en paden en het binnenkort vast te stellen beleid "identiteit van Zaanstad".

- de bebouwing op het achtererf moet vanuit cultuurhistorie kleinschalig zijn, dus 1 of 2 bouwlagen en een kap,
- evenwijdig aan het water en
- gesloten van karakter richting het water, tenzij het een luchthuis.

Vanuit de cultuurhistorie is het wenselijk om volumes terug te plaatsen van één laag met een kap. Op het achtererf stond voornamelijk kleinschalige houten bebouwing van één bouwlaag onder een kap. Sporadisch stond er een groter pand van 2 bouwlagen onder een kap. De bebouwing op het achtererf is over het algemeen ondergeschikt aan de bebouwing. Het betreft in dit geval een diep perceel en waarbij de volumes niet zichtbaar zijn vanaf het lint. Vanuit cultuurhistorisch en stedenbouwkundig perspectief blijkt het een uiterst incidentele situatie, in Krommenie, waardoor wij in dit geval twee lagen met een kap aanvaardbaar hebben geacht. Het merendeel van de pakhuizen was/is één laag met kap. Een zeer incidenteel hoger pakhuis stond/staat aan dit lint. De pakhuizen aan de Durgsloot waren vermoedelijk niet voor houtopslag, maar voor o.a. de zeildoekmakerij en andere producten. In

Krommenie stonden met name lage pakhuizen voor andere opslag. Voor de locaties van andere soortgelijke hogere pakhuizen moet nog onderzoek worden gedaan.

Wat de positionering van de volumes betreft is de voorkeur gegeven aan de beleving van de Durghorst. Vandaar dat de volumes op het achtererf haaks op de sloot zijn gepositioneerd en niet evenwijdig aan de sloot. Daarnaast was dit nodig om het binnenterrein op een landschappelijke wijze in te richten zodat er voldoende ruimte is voor parkeerplaatsen (met bijbehorende manoeuvreer ruimte), bergingen en buitenruimte voor de bewoners.



Afbeelding 5: Historisch lindorp



Afbeelding 6: Huidige situatie voorzijde



Afbeelding 7: Nieuwe situatie voorzijde (artist impression)



Afbeelding 8: Huidige situatie achterterrein



Afbeelding 9: Nieuwe situatie met drie woongebouwen

5.3 Verkeersontsluiting/-situatie

De locatie ligt aan de straat "Vlietsend" en deze wordt ontsloten door de provinciale weg (N8).

5.4 Parkeren

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' en de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'. De uitvoeringsnota bevat beleidsregels waaraan omgevingsvergunningen worden getoetst en deze vervangt de 'Parkeernota Zaanstad 2013'.

Het paraplubestemmingsplan "Parkeren" voorziet in een dynamische verwijzing naar het geldende parkeerbeleid. De geldende uitvoeringsnota 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. Het paraplubestemmingsplan geldt het gehele gemeentelijke grondgebied, met uitzondering van de gronden waarvoor een bestemmingsplan geldt waarin al de parkeerbepaling is opgenomen. Ook gebieden waar geen planologisch regime of een beheersverordening geldt, vallen buiten het plangebied.

Bij een verbouwing en/of functiewijziging wordt volgens het parkeerbeleid het principe "oud voor nieuw" toegepast. De opgave om parkeerruimte te realiseren, wordt in dat geval bepaald op basis van de

toename van de parkeervraag. Dit principe is dus alleen van toepassing als er al een bestaande vraag was, zoals in het onderhavige geval. De bestaande parkeerplaatsen die komen te vervallen worden dan gecompenseerd.

Het betreffende plangebied ligt in de zone 'sterk stedelijk – zone B'. Op grond van de uitvoeringsnota zijn de parkeernormen van dat gebied gehanteerd. In de nieuwe situatie zijn er 10 woningen in de categorie “starterswoningen”, 8 woningen in de categorie “woningen goedkoop” en 1 woning in de categorie “woningen midden”.

Auto parkeren

Voor de “starterswoningen” geldt een parkeernorm van 0,8 parkeerplaatsen per woning waarvan 0,3 parkeerplaatsen toegankelijk moet zijn voor bezoekers. Het meest maatgevend moment daarbij is de werkdagavond (100%). Dit brengt een parkeereis met zich mee van $10 \times 0,8 = 8$ parkeerplaatsen waarvan 3 toegankelijk moeten zijn voor bezoekers.

Voor de “woningen goedkoop” geldt een parkeernorm van 0,9 parkeerplaatsen per woning waarvan 0,3 parkeerplaatsen toegankelijk moet zijn voor bezoekers. Het meest maatgevend moment daarbij is de werkdagavond (100%). Dit brengt een parkeereis met zich mee van $8 \times 0,9 = 7,2$ parkeerplaatsen waarvan 2,4 toegankelijk moeten zijn voor bezoekers.

Voor de “woning midden” geldt een parkeernorm van 1.0 parkeerplaatsen per woning waarvan 0,3 parkeerplaatsen toegankelijk moet zijn voor bezoekers. Het meest maatgevend moment daarbij is de werkdagavond (100%). Dit brengt een parkeereis met zich mee van $1 \times 1.0 = 1.0$ parkeerplaatsen waarvan 0,3 toegankelijk moeten zijn voor bezoekers.

De totale parkeervraag bedraagt 16 parkeerplaatsen (afgerond) waarvan 6 (afgerond) toegankelijk moeten zijn voor bezoekers.

Fiets parkeren

Voor de “starterswoningen” geldt een parkeernorm van 2 fietsparkeerplaatsen per woning exclusief 0,3 fietsparkeerplaatsen die toegankelijk moeten zijn voor bezoekers. Het meest maatgevend moment daarbij is de werkdagavond (100%). Dit leidt tot een parkeereis van 20 fietsparkeerplaatsen, en 3,0 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers die in de openbare ruimte gerealiseerd moeten worden ten behoeve van bezoekers.

Voor de “woningen goedkoop” geldt een parkeernorm van 1.0 fietsparkeerplaatsen per 25 m² woonoppervlakte exclusief 0,5 fietsparkeerplaatsen die toegankelijk moeten zijn voor bezoekers. Het meest maatgevend moment daarbij is de werkdagavond (100%). Dit leidt tot een parkeereis van 31,2 fietsparkeerplaatsen, en 10,4 fietsparkeerplaatsen die in de openbare ruimte gerealiseerd moeten worden ten behoeve van bezoekers.

Voor de “woning midden” geldt een parkeernorm van 1.0 fietsparkeerplaatsen per 25 m² woonoppervlakte exclusief 0,5 fietsparkeerplaatsen die toegankelijk moeten zijn voor bezoekers. Het meest maatgevend moment daarbij is de werkdagavond (100%). Dit leidt tot een parkeereis van 6,6 fietsparkeerplaatsen, en 2,2 fietsparkeerplaatsen die in de openbare ruimte gerealiseerd moeten worden ten behoeve van bezoekers.

De totale parkeervraag is 58 fietsparkeerplaatsen (afgerond) en 16 (afgerond) die in de openbare ruimte gerealiseerd moeten worden ten behoeve van bezoekers. In de oude situatie zijn er 10 fietsparkeerplaatsen.

Op grond van “oud voor nieuw” dienen in totaal 48 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd te worden (58 minus 10). Het project biedt meer dan voldoende ruimte voor fietsen, omdat elke woning een eigen berging heeft en “blok 3” beschikt over een extra grote berging voor het stallen van fietsen voor de bezoekers. Deze berging behoort tot de openbare ruimte, nu deze vrij toegankelijk is.

Conclusie

Aan de parkeereis wordt voldaan, aangezien de benodigde parkeerplaatsen voor zowel auto's (16) als fietsen (48) op eigen terrein worden gerealiseerd. Het project voldoet aan de voorschriften zoals opgenomen in het Paraplubestemmingsplan en in samenhang met het beleid zoals vastgesteld in de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'.

5.5 Welstandsnota Zaanstad

De betreffende aanvraag is op 11 juni 2019 beoordeeld door de welstandsc commissie op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de gemeentelijke welstandsnota (gebied 2 Zaanlint), een “gewogen bijzonder welstandsniveau”. De commissie vindt de twee achterste woongebouwen (blok 1 en 2) overtuigen wat betreft de positie, vorm en typologie en dat deze goed passen in dit “gewogen en bijzondere welstandsgebied” aan het water. De commissie heeft wel bezwaar tegen het derde woongebouw (blok3). Wat betreft maat, schaal en verhouding vindt dit blok nog geen aansluiting en inpassing met het lint, volgens de commissie. Zij vinden de gevelindeling niet passend, en de grote hoge doorgang naar het binnenterrein uit verhouding. De commissie mist verder een inrichting van het binnenterrein, die alleen functioneel parkeren lijkt te omvatten. De commissie adviseert een inrichtingsplan te maken voor parkeren, fietsenstallingen, schuurtjes, zitplekken, groen, begroeiing en beschutting, en bestaande bomen daar waar mogelijk te behouden.

Op 9 juli 2019 is een gewijzigd ontwerp voor het voorste gebouw ingediend, waarbij het advies van de commissie is verwerkt. Ter wille van de bereikbaarheid van het binnenterrein voor de brandweer is het gebouw smaller gemaakt zonder een overbouwing. De inrichting van het binnenterrein is ook verzacht met groen en omzoomde parkeervakken. De commissie vindt het aangepaste voorstel voor het gebouw aan de straat een grote verbetering. De terreininrichting is nu veel vriendelijker en ook akkoord, maar de commissie verwacht hiervoor nog wel een verdere uitwerking en detaillering.

Conclusie

Op basis van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota voldoet het project aan redelijke eisen van welstand, aldus de commissie.

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:

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

Conclusie

Vanuit het oogpunt van water zijn er geen belemmeringen voor het initiatief. Er ligt geen waterkering in de omgeving van het plangebied en er wordt geen water gedempt. Het plan zorgt ook niet voor een toename van de verharding met meer dan 800 m². Ook de afvoer van regenwater wordt niet noemenswaardig anders dan in de huidige situatie.

H. 7 Milieuaspecten

7.1 Gemeentelijk (milieubeleid)

Het project is getoetst aan de milieuthema's "geluid, externe veiligheid, geur, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, de milieueffectrapportage (MER) verplichting, elektromagnetische straling vanwege hoogspanningslijnen en telecomantennes, opslag en aanbidding van huishoudelijk afval, lichthinder, duurzaamheid, klimaat, en wettelijke- en gemeentelijke beleidsnormen".

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

- Het aantal milieubelaste woningen terugdringen van 60.000 naar 30.000 woningen vóór 2020
- In 2020 een klimaatneutrale gemeente 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 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, vallen daaronder. Ook andere milieugevoelige projecten worden, op dezelfde wijze als de woningen, op een goede leefomgeving getoetst. De Zaanse energieagenda wordt verder uitgewerkt in het "Integraal Klimaatprogramma Zaanstad 2010-2020".

7.2 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- Woonfuncties nabij bestaande en opvolgende bedrijvigheid zijn alleen mogelijk als ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd
- Bestaande bedrijven worden niet onevenredig geschaad in hun bedrijfsvoering.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype.

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

In het bestemmingsplan Krommenie is de omgeving van de projectlocatie als een gebied met functiemenging aangewezen. De locatie heeft de bestemming 'Centrum'. Op deze locatie zijn volgens het bestemmingsplan woningen toegestaan op de tweede en hogere woonlagen. Op de begane grond van blok 1 en 2 zullen volgens het definitief ontwerp, woningen worden gerealiseerd. Dit is in strijd met het bestemmingsplan. Aangezien op de tweede en hogere woonlagen woningen zijn toegestaan, vormen de woningen op de begane grond voor wat betreft de ruimtelijke inpassing geen belemmering. Deze woningen zullen namelijk niet dichter op de omliggende bedrijven worden gerealiseerd dan de woningen op de tweede en hogere woonlagen.

Conclusie

De ruimtelijke inpassing vormt ten opzichte van de omliggende bedrijven geen belemmering voor het bouwen van de 19 woningen.

7.3 Geluid

Geluidoverlast kan niet alleen tot irritaties leiden maar ook gezondheidsschade veroorzaken. In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn allerlei beperkingen gesteld die dit moeten voorkomen. 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'.

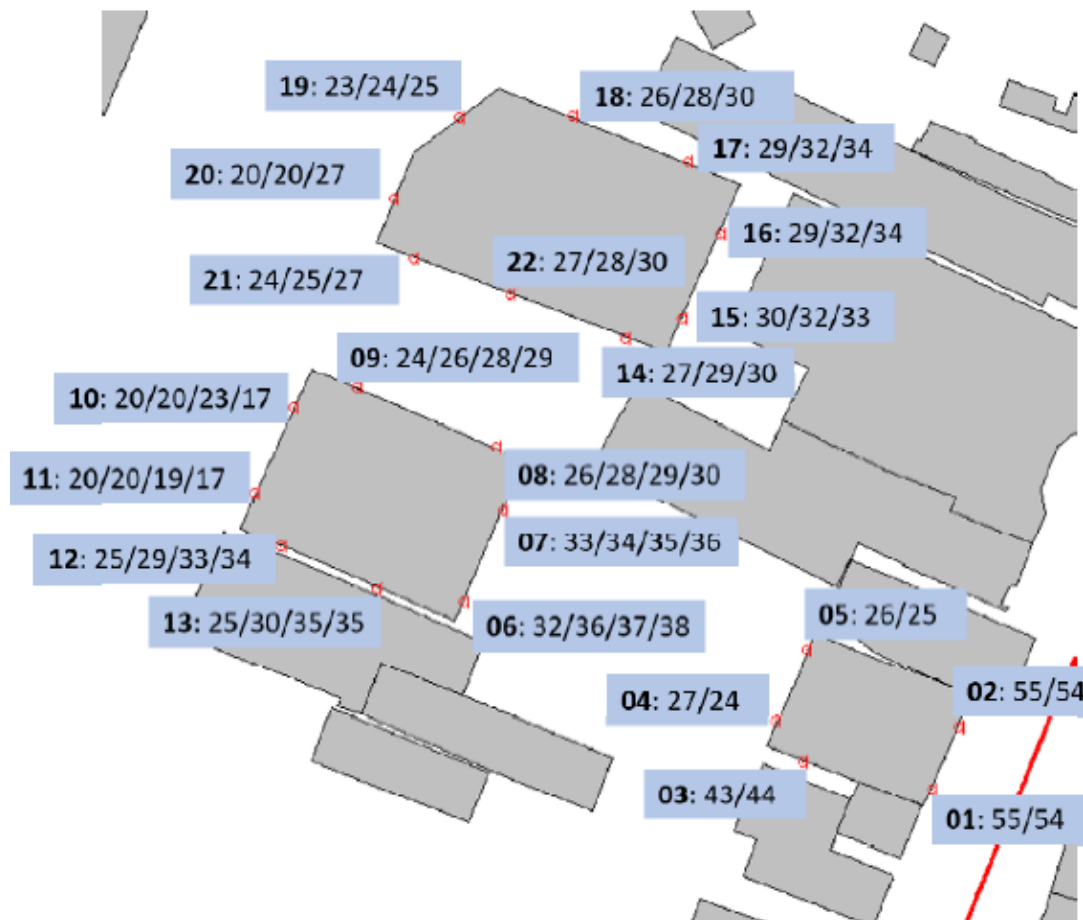
Voor het project dient een procedure te worden ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, van de Wabo. In verband hiermee dient getoetst te worden aan de Wgh voor de aspecten wegverkeer-, industrie- en railverkeerslawaaï. In opdracht van de initiatiefnemer is door Anteagroup het akoestisch onderzoek 'Woningbouw Vlietsend 47 – 49 te Krommenie', d.d. 12 februari 2021, projectnummer 0453119.100, uitgevoerd. Dit akoestisch onderzoek is in verband met de zienswijze van Forbo aangepast. De bevindingen van het aangepaste akoestisch onderzoek (R.T. Pollema, Antea Group, 12-02-2021) zijn onderstaand weergegeven.

- Wegverkeerslawaaï.

Vlietsend in Krommenie

De locatie ligt langs het Vlietsend in Krommenie. Dit betreft een 30 km weg en heeft als gevolg hiervan geen geluidzone op grond van de Wet geluidhinder. Uit jurisprudentie blijkt echter dat, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, wel moet worden onderzocht of vanwege het geluid van 30 km/uur wegen nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (figuur 2). Dit moet 'deugdelijk' worden gemotiveerd bij het vaststellen van een bestemmingsplan.

Figuur 2. Geluidbelasting vanwege wegverkeer op de Vlietsend op de blokken, incl. aftrek ex artikel 110g Wgh.

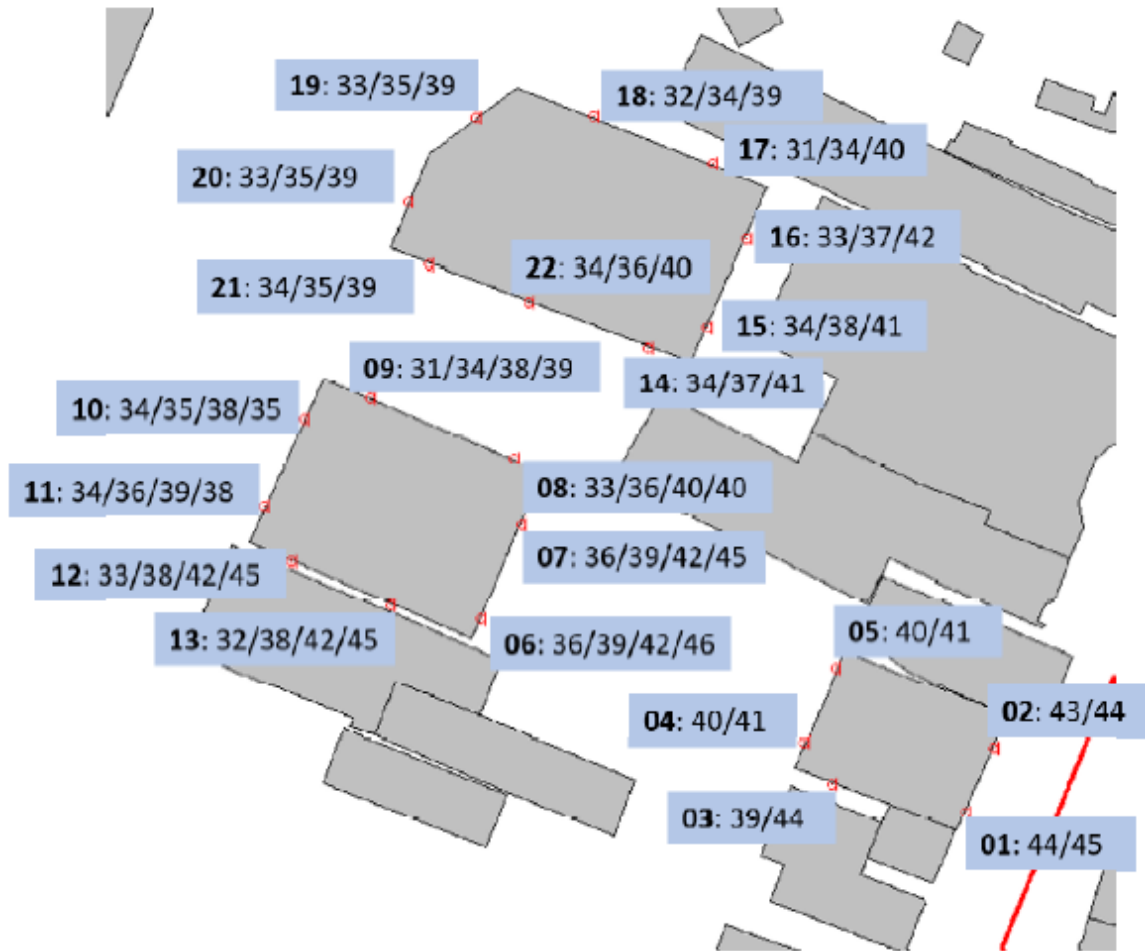


De geluidbelasting vanwege Vlietsend is ten hoogste 55 dB (op punt 01 en 02). Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden (inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh). De maximaal toelaatbare hogere waarde wordt echter niet overschreden. Op basis van de stappen uit het gemeentelijk beleid met betrekking tot het vaststellen van hogere waarden, kan worden gesteld dat aan de voorwaarde van een geluidluwe gevel wordt voldaan (punt 04 en 05). In analogie met het gemeentelijk beleid wordt daarmee een goed woon- en leefklimaat geborgd.

Provincialeweg N203 in Krommenie

De locatie ligt binnen de geluidzone van 350 meter van de Provincialeweg N203 in Krommenie. In verband hiermee dienen de woningen op deze locatie te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Voor deze weg geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur en 70 km/uur. In het akoestisch onderzoek van de Antea Group is m.b.t. de Provincialeweg N203 het volgende opgenomen:
Met behulp van het geluidrekenmodel is op alle beoordelingspunten op de gevels van de drie blokken de geluidbelasting vanwege de relevante omliggende weg voor het richtjaar 2030 berekend. De berekeningsresultaten zijn per rekenpunt weergegeven in bijlage 3. De geluidbelasting ten gevolge van de N203 op de verschillende gevels is weergegeven in afbeelding 4.3, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

Afbeelding 4.3 Geluidbelasting vanwege wegverkeer op de blokken, incl. aftrek ex artikel 110g Wgh.



De geluidbelasting vanwege de N203 is ten hoogste 46 dB (op punt 06) en blijft hiermee onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh).

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor het wegverkeerslawaai van 48 dB.

Reflecties

In verband met de zienswijze van Forbo zijn er ook akoestische berekeningen uitgevoerd met 2 reflecties in plaats van 1 reflectie. Ook hieruit blijkt dat aan de voorkeursgrenswaarde voor het wegverkeerslawaai wordt voldaan (zie ook bijlage 4).

Zowel met 1 en 2 reflecties vormt het wegverkeerslawaai geen belemmering voor het bouwplan.

- Industrielawaai

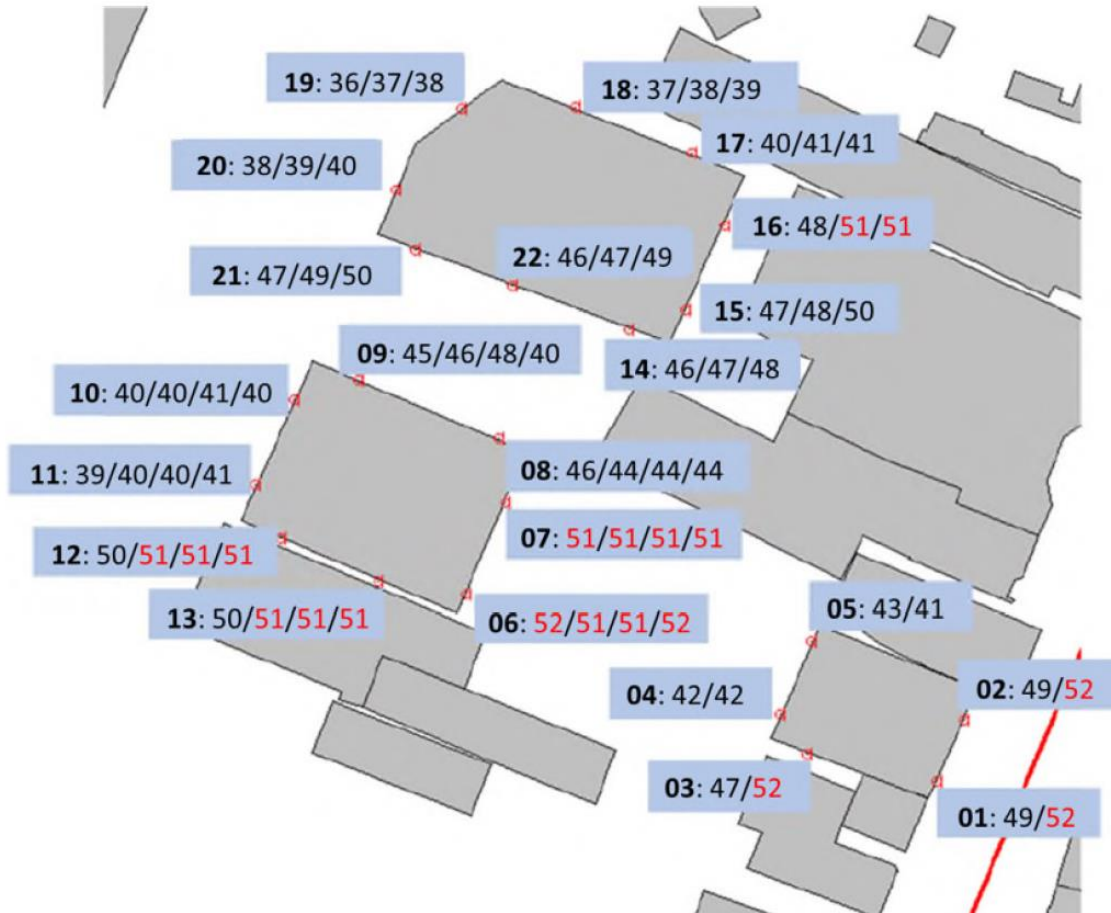
Gezoneerd industrieterrein Assendelft in Assendelft

De locatie ligt binnen de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein Assendelft in Assendelft. In verband hiermee dient het bouwplan als gevolg van het industriellawaai te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het akoestisch onderzoek van de Antea Group is m.b.t. het industriellawaai het volgende opgenomen:

Met behulp van het geluidrekenmodel is op alle beoordelingspunten de geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein Assendelft-Noord berekend door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Bij de berekeningen is geen rekening gehouden met zogenaamde dempingsgebieden Dhuis. De berekeningsresultaten zijn weergegeven in bijlage 3. In

onderstaande afbeelding zijn de resultaten eveneens weergegeven.

Afbeelding 4.2 Geluidbelasting als gevolg van het industrielawaai op de gevels van de verschillende blokken.



Voor de nieuwe woningen blijkt dat de voorkeurswaarde van 50 dB(A) op de volgende geveldelen wordt overschreden:

- Blok 1: oostgevel 51 dB(A)
- Blok 2: oostgevel 52 dB(A)
- Blok 2: zuidgevel 51 dB(A)
- Blok 3: oostgevel 52 dB(A)
- Blok 3: zuidgevel 52 dB(A)

De hoogst berekende geluidbelasting is 52 dB(A). Voor nieuwbouwwoningen met een geluidbelasting tot ten hoogste 55 dB(A) kunnen hogere grenswaarden worden vastgesteld.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt, dat:

- de geluidbelasting vanwege het industrielawaai als gevolg van het gezoneerde industrieterrein Assendelft op de oostgevel van blokken 1, 2 en 3 maximaal 52 dB(A) bedraagt. En op de zuidgevel van blokken 2 en 3 maximaal 52 dB(A) bedraagt. Er wordt op deze blokken en gevelzijdes niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor industrielawaai;
- de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 55 dB(A) niet wordt overschreden;
- voor de appartementen aan de oostgevel van blokken 1, 2 en 3 en de zuidgevel van blokken 2 en 3 dienen hogere waarden te worden vastgesteld. Zie tabel 1.

Na overleg met de initiatiefnemer is besloten de hogere waarde op 53 dB(A) vast te stellen omdat de omliggende bestaande woningen ten tijde van zonering/sanering van rechtswege een hogere waarde hebben gekregen van 55 dB(A) is een hogere waarde van 53 dB(A) realistisch.

Tabel 1: Vast te stellen hogere waarden als gevolg van het industrielawaai voor de woningen op de locatie Vlietsend 47-49 te Krommenie.

Hogere waarde	Omschrijving objecten	Geluidsbron	Kadastrale registratie
53 dB(A)	Blok 1, 2 en 3	Gezoneerd industrieterrein Assendelft	Krommenie, Sectie B, nummers 08714, 02475, 09192 en 10044

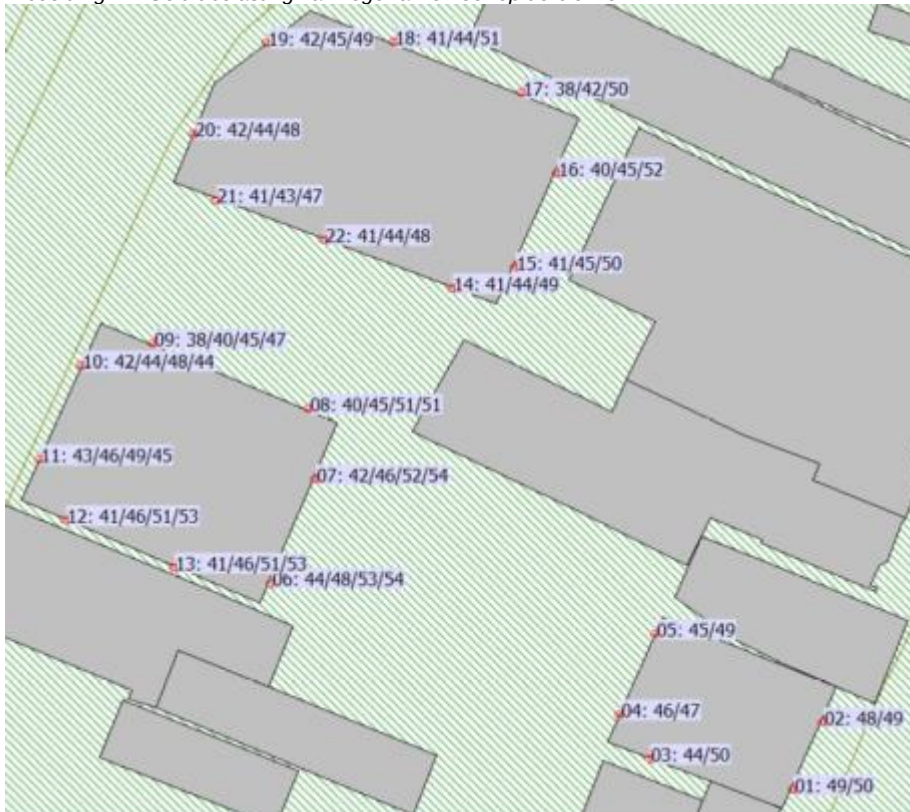
Het industrielawaai vormt geen belemmering voor het bouwplan.

- Railverkeerslawaaai

De locatie ligt op ongeveer 230 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 61,6 dB. Volgens art. 1.4a Bgh bedraagt bij een geluidproductieplafond van 61,6 dB de geluidzone ter hoogte van de locatie 300 meter, waardoor de locatie binnen de geluidzone voor deze spoorlijn ligt. De locatie dient voor het railverkeerslawaaai te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het akoestisch onderzoek van de Antea Group is m.b.t. het railverkeerslawaaai het volgende opgenomen:

De berekeningsresultaten voor de verschillende gevels vanwege het railverkeer zijn eveneens met behulp van het rekenmodel berekend. De volledige berekeningsresultaten zijn weergegeven in bijlage 3 van het akoestisch onderzoek. Afbeelding 4.4 geeft voor de verschillende gevels de berekeningsresultaten weer per ontvangerspunt.

Afbeelding 4.4 Geluidbelasting vanwege railverkeer op de blokken.



Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet wordt overschreden.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt, dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor het railverkeerslawaaai van 55 dB. Het railverkeerslawaaai vormt geen belemmering voor het bouwplan.

Cumulatie

In het akoestisch onderzoek van de Anteagroup is met betrekking tot de cumulatie het volgende opgenomen: *“Het plangebied is gelegen binnen de zone van verschillende geluidbronnen (industrielawaai, wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï). Aangezien er sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde bij het industrielawaai, is de cumulatieve geluidbelasting inzichtelijk gemaakt. De cumulatieve geluidbelasting op de appartementen bedraagt ten hoogste 55 dB (LVL,CUM)”*.

Voor de cumulatieve geluidbelasting zijn geen wettelijke grenswaarden vastgelegd. Ingevolge artikel 110a, lid 6, Wgh, dient het bevoegd gezag te beoordelen of deze cumulatie tot een onaanvaardbare geluidbelasting leidt.

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 worden oplossingen gezocht met dove gevels. Hierbij is de bronsoort met de ten hoogste, toelaatbare geluidbelasting maatgevend, in dit geval het wegverkeerslawaaï. De hoogste cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de woningen aan de Vlietsend 47-49 te Krommenie is 61 dB.

De maximaal toegestane hogere waarde als gevolg van het maatgevende wegverkeerslawaaï 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 wegverkeerslawaaï niet hoger is dan 71 dB. Bij een geluidbelasting van ten hoogste 61 dB is er nog sprake van een aanvaardbare geluidbelasting en een voldoende woon- en leefklimaat.

Conclusie

Wegverkeerslawaaï

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er voor de N203 wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor het wegverkeerslawaaï van 48 dB. Dit geldt niet voor 30 km weg Vlietsend, waarbij de geluidsbelasting op de gevel ten hoogste 55 dB is. Een 30 km weg heeft echter geen geluidzone op grond van de Wet geluidhinder. Maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden onderzocht of vanwege het geluid van 30 km/uur wegen nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In het geval van de Vlietsend wordt de maximaal toelaatbare hogere waarde wordt echter niet overschreden. Daarnaast voldoen de betreffende woningen wel aan de voorwaarde van een geluidsluwe gevel. In analogie met het gemeentelijk beleid wordt daarmee een goed woon- en leefklimaat geborgd. Tot slot zijn er in verband met de zienswijze van Forbo ook akoestische berekeningen uitgevoerd met 2 reflecties in plaats van 1 reflectie. Ook bij 2 reflecties blijkt dat aan de voorkeursgrenswaarde voor het wegverkeerslawaaï wordt voldaan

Industrielawaai

Uit het akoestisch onderzoek blijkt, dat de geluidsbelasting vanwege het industrielawaai als gevolg van het gezonde industrie terrein Assendelft op de oostgevel van blokken 1, 2 en 3 maximaal 52 dB(A) bedraagt. En op de zuidgevel van blokken 2 en 3 maximaal 52 dB(A) bedraagt. Er wordt op deze blokken en gevelzides niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor industrielawaai. Voor de appartementen aan de oostgevel van blokken 1, 2 en 3 en de zuidgevel van blokken 2 en 3 dienen hogere waarden te worden vastgesteld. Voorwaarden zijn wel dat de woningen een geluidsluwe gevel hebben en dat de gecumuleerde geluidsbelasting aanvaardbaar is. Aan beide voorwaarden wordt voldaan.

Railverkeerslawaaï

Uit het akoestisch onderzoek blijkt, dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor het railverkeerslawaaï van 55 dB. Het railverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het project.

Cumulatie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt, dat er met een cumulatieve geluidbelasting van 61 dB wordt voldaan aan de ongecorrigeerde waarde van 68 dB voor nieuwe woningen. Hiermee is er sprake van een aanvaardbare geluidbelasting.

Het aspect geluid vormt met een hogere waarde besluit geen belemmering voor de bouw van 19

woningen aan de Vlietsend 47-49.

7.4 Geur

Met het oog op mogelijke geurhinder is beoordeeld of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat waarbij beoordeeld is of er geurgevoelige objecten zijn voorzien, of eventuele geurgevoelige objecten standaard, minder of minst geurgevoelig zijn, of er bedrijven zijn die geur veroorzaken ter plaatse van het plangebied en of de eventuele geurbelasting aanvaardbaar is.

Zaans geurbeleid

Geur is in de gemeente Zaanstad een belangrijk onderwerp, wat de reden is dat het Zaans geurbeleid is vastgesteld door de gemeenteraad (14 juli 2016). Voor een aantal bedrijven in de omgeving van het plangebied is de provincie Noord Holland bevoegd gezag. Voor de toetsing of er in het plangebied sprake is van een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat is het Zaans geurbeleid van toepassing. Hiervoor is het niet van belang of een bedrijf onder provinciaal of gemeentelijk gezag valt.

Het Zaans geurbeleid gaat uit van een streefkwaliteit. Uitgangspunt voor deze streefkwaliteit is een situatie waarin er geen ernstige geurhinder meer is en waarin het aantal geurgehinderden 12% of minder is. Het Zaans geurbeleid heeft als doel het op termijn behalen van de streefkwaliteit.

De geurbelasting wordt uitgedrukt in een zogenaamde 'hedonische waarde' (afgekort als H). Deze waarde duidt de (on-)aangenaamheid van geur uit. De mate van geurhinder is afhankelijk van de onaangenaamheid van een geur (hedonische waarde), maar ook van de geurconcentratie (het aantal odour-units/m³). De geurbelasting geldt voor continue en discontinue bronnen voor alle typen geurgevoelige objecten. In het Zaans geurbeleid wordt gebruik gemaakt van 2 onderscheidende hedonische waarden¹:

- Licht onaangename geur: H=-1
- Onaangename geur: H=-2

De concentratie waarin een geur onaangenaam wordt verschilt per soort geur: voor de meeste mensen is chocolade (cacao) een lekkere geur, wanneer deze té overheersend wordt – zoals in sommige delen van Zaanstad regelmatig het geval is – is het echter niet meer prettig. Deze geurconcentratie wordt in odourunits per m³ uitgedrukt (OU_E/m³). Elke geur wordt in verschillende concentraties waargenomen, waarbij de concentratie in de lucht en de onaangenaamheid ook verschilt. Dit is de reden dat er volgens het Zaans geurbeleid per bedrijf, aan de hand van de overheersende geuruitstoot, bepaald is welke geurconcentratie bij welke hedonische waarde (geurbelasting) hoort. Zo kan elke geur(concentratie) 'teruggerekend' worden naar de geurbelasting die daarbij hoort.

Volgens het geurbeleid verschillen objecten in gevoeligheid voor geur. Het onderscheid is als volgt: standaard gevoelige objecten, minder geurgevoelige objecten en minst geurgevoelige objecten. Voor de standaard gevoelige objecten, zoals woningen, geeft de concentratie horend bij H=-1 van continue bronnen de streefkwaliteit weer. Is een object minder geurgevoelig, dan is de toegestane geurconcentratie hoger. Het Zaans geurbeleid maakt onderscheid in:

1. Standaard geurgevoelige objecten, zoals woningen;
2. Minder geurgevoelige objecten, zoals horeca en maatschappelijke functies;
3. Minst geurgevoelige objecten, zoals bedrijven.

Op grond van het geurbeleid geldt dat bij standaard en minder geurgevoelige objecten de H=-2 contour niet mag worden overschreden. Er mag dus geen sprake zijn van ernstige geurhinder.

Het beleid is te vinden op de website van de gemeente Zaanstad www.zaanstad.nl

1. Wat wordt er mogelijk gemaakt en zijn dat geurgevoelige objecten?

De ontwikkeling betreft de bouw van 19 appartementen. Deze objecten worden beschouwd als een standaard geurgevoelig object. Nu er sprake is van een geurgevoelig object, is de vervolgvraag of er relevante geurhinder te verwachten is.

¹ De hedonische waarde (H) is uitgedrukt als percentiel. Dit betekent dat bij een score van H=0 er geen onaangename geur wordt waargenomen. Bij H=-2 geeft de waarde aan die 98% van de tijd niet wordt overschreven en dus 2% van de tijd (176 uren per jaar) wel.

2. 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, milieuvorschriften², geuronderzoek en evt. geurklachten is bepaald of bedrijven geurhinder kunnen veroorzaken ter plaatse van deze ontwikkeling. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in onderstaande tabel 2 en worden hierna toegelicht.

Tabel 2: onderzochte bedrijven.

Nr	Bedrijf	SBI code (2008)	Locatie	Afstand tot locatie	Richtafstand geur (gemengd gebied)	Klachten bekend	Geurrapport aanwezig	Relevantie voor de ontwikkeling
1	Forbo Flooring BV	n.v.t.	Industrieweg 12	Ca. 850 m.	Niet bekend	Ja	Ja	Ja

Forbo Flooring B.V.

Het bedrijf Forbo Flooring B.V. is een bedrijf gespecialiseerd in de productie van vloerbedekking en linoleum. Voor het bedrijfsproces van Forbo Flooring B.V. is geen richtafstand voor geur opgenomen in de VNG-Handreiking. Uit een geurrapport blijkt dat het bedrijf relevante geurhinder veroorzaakt. Onder punt 3 en 4 wordt hier nader op ingegaan.

3. Streefkwaliiteit voor geurbelasting voor deze ontwikkeling

Voor een woning is de streefkwaliiteit een concentratie horend bij $H=-1$ bij continue bronnen (98-percentiel) en $2 \times H=-1$ bij discontinue bronnen (99,5-percentiel). De hedonische waarden kunnen worden weergegeven in geurcontouren. Uit het onderzoek blijkt dat de continue bronnen maatgevend zijn.

4. Beschrijving en beoordeling van de geursituatie op de ontwikkellocatie

Beschrijving van de geurbelasting vanwege het bedrijf Forbo Flooring B.V.

Forbo Flooring BV produceert marmoleum en linoleum. Voor het bedrijfsproces van Forbo Flooring BV is geen richtafstand voor geur opgenomen in de VNG-Handreiking. Op 3 december 1998, nr. 98-918876 is aan Forbo Flooring BV een vergunning Wet milieubeheer verleend. Van deze vergunning maakte een geurrapport met een contour geen onderdeel uit. Op dit moment loopt een revisie van de vergunning.

De geursituatie is in het kader van de voorbereiding van een aanvraag om revisievergunning in kaart gebracht. Het geurrapport (Actualisatie geurrapport Forbo Flooring te Krommenie, Olfasense, FORB16B3, april 2017) geeft de actuele en de vergunde geurbelasting weer. Voor de onderbouwing is de vergunde situatie zoals weergegeven in de rapportage van toepassing. Het rapport is nog niet bekrachtigd in een officieel milieuvorschrift. Wel is het rapport goedgekeurd door de OD-NZKG en kan het worden gebruikt voor de toetsing van ruimtelijke plannen.

Geurconcentraties bij hedonische waarden

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

Voor Forbo geldt dat (berekend conform Zaans Geurbeleid):

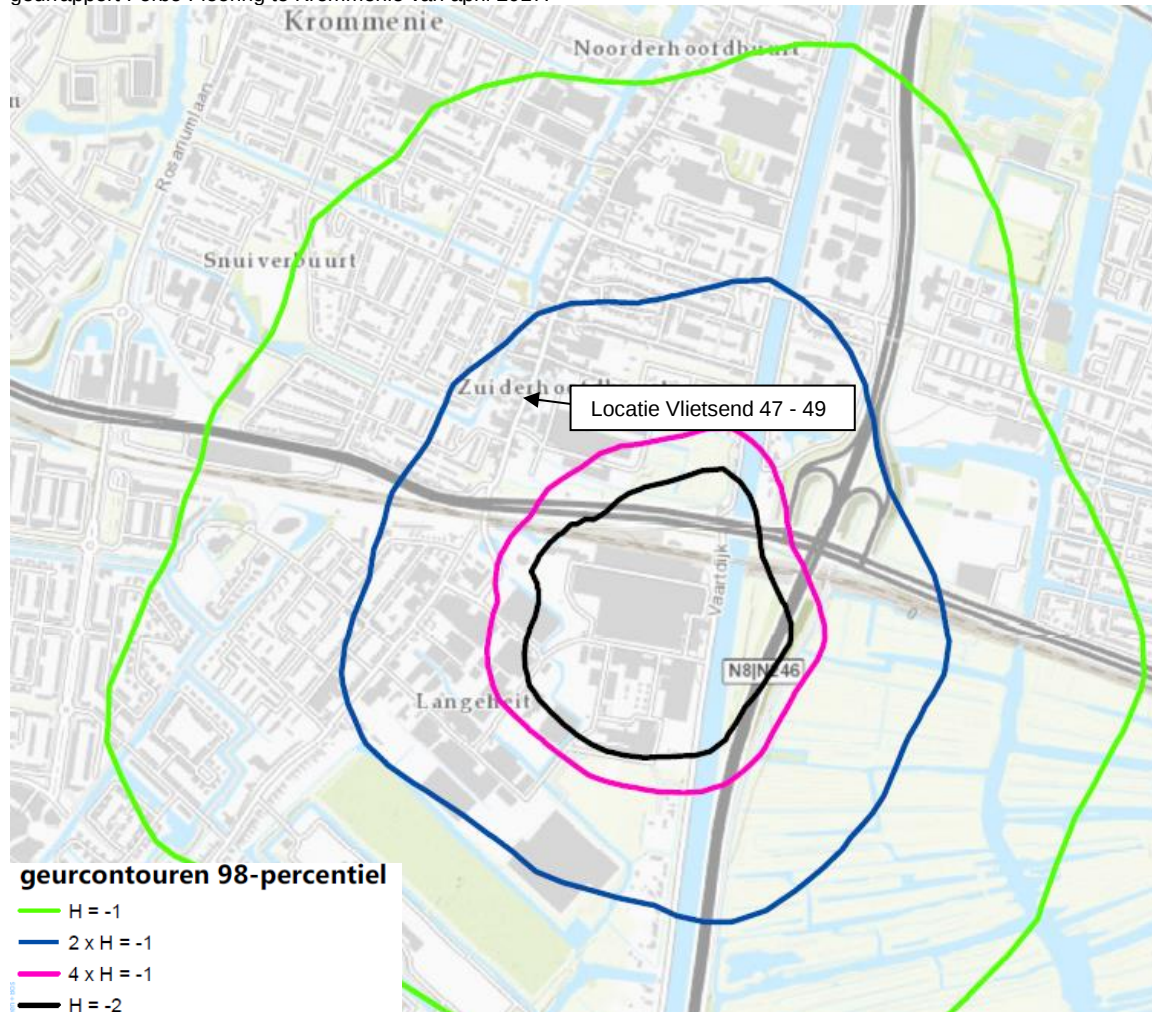
- emissiegewogen $H = -1$ bij concentratie van $1,57 \text{ OU}_E/\text{m}^3$
- emissiegewogen $H = -2$ bij concentratie van $8,03 \text{ OU}_E/\text{m}^3$

² Milieuvorschriften:

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

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

Figuur 1: contour van de streefqualiteit ($H=-1$), $2 \times H=-1$, $4 \times H=-1$ en de $H=-2$ (als 98 percentiel), op basis van Actualisatie geurrapport Forbo Flooring te Krommenie van april 2017.



Beoordeling van de geurbelasting

Uit de geurcontour behorende bij het geuronderzoek van april 2017 blijkt dat de geurbelasting vanwege Forbo ter plaatse van de ontwikkeling hoger is dan de streefqualiteit. Uit de figuur blijkt dat de geurbelasting ter plaatse van de ontwikkeling binnen de $2 \times H=-1$ geurcontour ligt. Er wordt niet voldaan aan de streefwaarde. De gemeente acht geurgevoelige objecten in gebieden waarin de streefqualiteit wordt overschreden mogelijk als er voldoende waarborgen bestaan voor een gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit; een goed woon- en leefklimaat. Hierna wordt ingegaan op de randvoorwaarden die daarvoor in het Zaans geurbeleid 2016 zijn geformuleerd.

Geurimmissie is beter dan onaangenaam

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

Uit het geuronderzoek blijkt dat de geurbelasting ter plaatse van woningen in de ontwikkeling lager is dan de concentratie horend bij de $H=-2$ (zie figuur 2, zwarte contour). Ter plaatse van de ontwikkeling van de woningen wordt dan ook voldaan aan het criterium dat de geurhinder beter is dan

onaangenaam.

Cumulatie voldoet aan de randvoorwaarde

Om ontoelaatbare cumulatie te voorkomen is in het geurbeleid opgenomen dat standaard 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 geurmissie ontoelaatbaar, omdat in dat geval deze veelvuldig geurbelast zullen zijn door verschillende bedrijven. Uit het onderzoek blijkt dat de standaard geurgevoelige objecten alleen binnen de H=-1 contouren van Forbo liggen. Er wordt daarmee voldaan aan de randvoorwaarde dat de locatie niet binnen 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 Zaanse geurbeleid 2016 geeft aan welke geurbelasting op een minst geurgevoelig object aanvaardbaar is. Het betreffen hier standaard geurgevoelige objecten. Deze randvoorwaarde is daarom niet op deze ontwikkeling van toepassing.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

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

In de vergunning van 3 december 1998, nr. 98-918876 zijn geen maatregelen vastgelegd om de geuremissie verder te reduceren. Er loopt op dit moment een revisie van de bestaande vergunning. In het vergunningsverleningstraject zal nagegaan worden in hoeverre maatregelen op basis van de best bestaande technieken mogelijk en nodig zijn. Op basis van het beleid van de Provincie Noord-Holland is het waarschijnlijk dat de geurcontouren zullen afnemen.

In de directe omgeving van de locatie bevinden zich met name functies als wonen en lichte bedrijvigheid. Tussen het emissiepunt van de Forbo en de ontwikkeling liggen op een afstand van ca. 300 meter vanaf de Forbo reeds woningen. De ontwikkellocatie ligt in bestaand stedelijk gebied.

De locatie valt onder de bestemming "Centrum". Deze bestemming laat geurgevoelige objecten, zoals woningen, toe. Bij de ontwikkeling wordt op dit moment en in de toekomst de streefqualiteit in ruime mate overschreden. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te bereiken dienen daarom maatregelen aan de woningen getroffen te worden om geurhinder in de woningen te voorkomen. Daarom wordt in het besluit tot afwijking van de ontwikkeling de voorwaarde gesteld om deze geurbepurende maatregelen te treffen en in stand te houden. Bij de aanvraag voor de Omgevingsvergunning is ook informatie over het toepassen van een balansventilatie ingediend. Hierin is echter niet opgenomen, dat de balansventilatie zal worden voorzien van een geurfilter. Dit zal als voorwaarde in dit advies worden opgenomen en tevens zal deze voorwaarde in de bouwvoorschriften moeten worden opgenomen.

Overleg met het geuremitterende bedrijf

Aangezien ter plaatse van de ontwikkeling niet voldaan wordt aan de streefqualiteit dient de gemeente Zaanstad, conform het geurbeleid 2016, overleg te voeren met Forbo over deze ontwikkeling. De ontwikkeling ligt in stedelijk gebied tussen bestaande woningen maar komt niet dichterbij dan de bestaande dichtstbijzijnde woningen, waardoor overleg met Forbo voor deze uitbreiding niet noodzakelijk wordt geacht. De ontwikkeling zal daarmee geen beperkingen geven voor de vergunning van de inrichting.

Conclusie

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

Doel van het geurbeleid is de geurhinder in Zaanstad te 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. Door het terugdringen van geurcontouren ontstaan meer mogelijkheden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het geurbeleid biedt duidelijke kaders voor de toetsing van woningbouw en andere geurgevoelige functies.

De ontwikkeling betreft het realiseren van 19 appartementen binnen een “Centrum” bestemming. Volgens de regels van het bestemmingsplan is bij de bestemming “Centrum” wonen op de begane grond niet toegestaan. In het Zaans geurbeleid 2016 is voor een woning een streefkwaliteit opgenomen voor de geurbelasting vanuit bedrijven.

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

- Ter plaatse van de ontwikkeling wordt niet voldaan aan de streefkwaliteit voor woningen als gevolg van de geurbelasting door Forbo. 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 veroorzaken geen relevante geurhinder ter plaatse van de ontwikkeling;
- Vanwege de geurbelasting van Forbo is voor de woningen nader onderbouwd of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat:
 - de geurimmissie van Forbo in het plangebied is beter dan onaangenaam;
 - er is geen sprake van onaanvaardbare cumulatie van geur;
 - ter plaatse van de locatie wordt op dit moment de streefkwaliteit in ruime mate overschreden;
 - er zijn vooralsnog geen maatregelen vastgelegd bij Forbo. Forbo zit momenteel in een vergunningentraject. Op basis van het beleid van de provincie Noord Holland is het waarschijnlijk dat de geurcontouren zullen afnemen;
 - door het toepassen van een balansventilatie met een geurfilter wordt de bewoners van de woning de mogelijkheid gegeven om geurhinder in de woningen verder te beperken.
- De ontwikkeling zal het bedrijf niet beperken omdat de ontwikkeling ligt in een gebied waar al woningen aanwezig zijn en de woningen niet dichterbij het bedrijf komen te liggen dan de reeds bestaande woningen.

Bij de ontwikkeling wordt op dit moment en in de toekomst de streefkwaliteit in ruime mate overschreden. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te bereiken dienen daarom maatregelen aan de woningen getroffen te worden, in de vorm van balansventilatie met geurfilters, om geurhinder in de woningen te voorkomen. Daarom dient in het besluit tot afwijking van het bestemmingsplan de voorwaarde te worden gesteld om deze geurbeperkende maatregelen te treffen en in stand te houden.

Gelet op het feit dat zowel in de huidige als toekomstige situatie onaanvaardbare geurbelasting wordt voorkomen en de geurbelasting in de toekomst waarschijnlijk zal verbeteren, menen we dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit mede gelet op alle betrokken belangen en de afweging daarvan.

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 22 appartementen. 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. Hierdoor vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bouwen van de 19 appartementen.

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 vervoer gevaarlijke stoffen en het besluit externe veiligheid transport (Bevt). De externe veiligheidsaspecten voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen, is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

De externe veiligheidsaspecten voor het gebruik van Schiphol is geregeld in de Schipholwet met het daarop gebaseerde Luchthavenverkeerbesluit (LVB) en Luchthavenindelingbesluit (LIB). De externe veiligheidsaspecten voor de windturbines is geregeld in het artikel 15a van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit).

Transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen

De locatie ligt binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie. In verband hiermee is in opdracht van de initiatiefnemer een extern veiligheidsonderzoek uitgevoerd door de Antea Group, waarin zowel de plaatsgebonden risicocontour van 10-6, als het groepsrisico als gevolg van de hoge druk aardgastransportleiding is onderzocht.

Uit het externe veiligheidsonderzoek van de Antea Group, d.d. 25 april 2019, met het projectnummer "0453119.100", blijkt als volgt:

- De leiding heeft geen 10-6 plaatsgebonden risicocontour. Er wordt daarmee voldaan aan de grens- en richtwaarden ten aanzien van het plaatsgebonden risico;
- De hoogte van het groepsrisico van de hogedruk aardgastransportleiding bevindt zich in zowel de huidige als de toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico van deze leiding neemt in de toekomstige situatie niet toe ten opzichte van de huidige situatie;
- Conform het Besluit externe veiligheid buisleidingen kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico;

De locatie is verder niet gelegen binnen het invloedsgebied van overige, externe veiligheidsbronnen.

Conclusie

Door de initiatiefnemer is een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd. Hieruit blijkt dat wordt voldaan aan het plaatsgebonden risico, en dat het groepsrisico van de hogedruk aardgastransportleiding in de toekomstige situatie niet toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

7.7 Bovengrondse hoogspanningsleidingen

Het project leidt niet tot een blootstelling aan elektromagnetische straling, omdat in de buurt daarvan geen hoogspanningsleidingen en/of telecom-antennes aanwezig zijn.

7.8 Bodem

Bij de aanvraag zijn ter beoordeling een verkennend bodemonderzoek (GRS Milieu, 15 december 2017, kenmerk 201745632) en een aanvullend bodemonderzoek, Antea Group, 6 februari 2018, kenmerk 431524) aangeleverd. Het onderzoek voldoet aan de eisen die krachtens paragraaf 1.2.5 onder e, hoofdstuk 1, van de bijlage van het Besluit indieningvereisten en artikel 2.1.5 van de Bouwverordening van de gemeente Zaanstad, worden gesteld aan een bodemonderzoek.

De onderzoeken zijn uitgevoerd conform de norm NEN 5740, de bodemonderzoeken zijn niet ouder dan twee jaar en zij zijn op het juiste terrein uitgevoerd.

Resultaten

De bodem bestaat uit een geroerd profiel. Tot 0,2 à 0,6 m –mv. is zand aanwezig met daaronder klei en veen tot de maximale boordiepte van ongeveer 2,0 m –mv. In enkele boringen is geen zand aanwezig. De boven- en ondergrond bevatten zwakke tot lokaal sterke bijmengingen met bakstenen en/of puin. Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De boven- en ondergrond met puin en bakstenen zijn sterk verontreinigd met koper, lood en/of zink en licht met andere zware metalen en PAK. Buiten de bebouwing is de bovengrond tevens sterk verontreinigd met PAK en matig met minerale olie. Er zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op een bodemverontreiniging met minerale olie. Er is ook geen asbest gemeten.

Voor de bodemverontreiniging met zware metalen en vermoedelijk ook voor PAK, is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het grondwater is ten tijde van het onderzoek in 2017 aangetroffen op een diepte van ongeveer 0,7 m –mv. en bevat ten hoogste licht verhoogde gehalten aan barium en xylenen.

Bodemadvies

Aan de hand van dit bodemonderzoek kan vermeld worden dat, gelet op de gewenste woonfunctie ter plaatse, door er de relatief hoge loodgehalten sprake zal zijn van actuele risico's voor de gezondheid van de gebruiker van het bouwwerk. Er is derhalve sprake van een saneringsnoodzaak.

Om contactmogelijkheden met de verontreiniging te voorkomen, dient de locatie te worden voorzien van bebouwing dan wel verharding. In het kader van de Woningwet dient er, wat de bodem betreft, rekening te worden gehouden met de volgende zaken/werkzaamheden:

- Voor toekomstig gebruik dienen contactmogelijkheden met de sterk met lood verontreinigde grond te worden tegengegaan. Dit vindt enerzijds plaats door het bouwen van de woning (duurzame afdeklaag) en anderzijds door het aanbrengen van verharding (duurzame afdeklaag). Eventueel onbebouwde delen van het terrein dienen dan te worden voorzien van een leeflaag. Het afdekken van de sterk verontreinigde grond betreft een maatregel in het kader van de Wet bodembescherming en daarom is een BUS-melding noodzakelijk;
- Werken in of met verontreinigde grond kan gezondheidsrisico's met zich meebrengen door blootstelling aan chemische stoffen. In de Arbowet en het Arbobesluit is wettelijk geregeld dat bij werken in of met verontreinigde grond, veiligheidsmaatregelen moeten worden genomen. Om blootstelling uit te sluiten wordt geadviseerd te werken volgens het Arbo-informatieblad "Werken met verontreinigde grond" (AI-22);
- Er dient rekening te worden gehouden met het feit dat verontreinigde grond die vrijkomt, niet zonder meer overal herbruikbaar is.

Lood

In Zaanstad is in de oude, bebouwde gebieden bodemverontreiniging aanwezig met lood. Deze verontreiniging is ontstaan doordat in het verleden een groot aantal loodwitbedrijven in de Zaanstreek aanwezig was. Daarnaast was lood aanwezig in materialen die werden gebruikt om de bodem op te hogen. De situatie in Zaanstad is niet uniek: in veel oude binnensteden in Nederland komt lood (sterk) verhoogd voor. Lood kan negatieve effecten hebben op de gezondheid, vooral van jonge kinderen. In het beoordeelde bodemonderzoek zijn verhoogde gehalten aan lood aangetroffen.

De gehalten zijn dusdanig hoog dat sanering nodig is.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid ingediend (Grondslag, 11 december 2017). Uit deze rapportage blijkt dat de bovengrond matig tot sterk is verontreinigd met barium, koper, lood en/of zink. De ondergrond is licht verontreinigd met zware metalen. Op basis van de huidige onderzoeksresultaten is er geen contour van de sterke verontreiniging te bepalen. De bovengrond blijkt heterogeen verontreinigd. Een verder afperkend onderzoek heeft daarom vermoedelijk geen nut. De omvang van de sterke verontreiniging is groter

dan 25 m³, waardoor er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging conform de Wet bodembescherming. In het grondwater zijn hooguit lichte verhogingen aangetoond. De verontreiniging met metalen is derhalve niet mobiel.

Met het asbestonderzoek is ter plaatse van boring 01 een asbestgehalte aangetoond van 40 mg/kg ds. Aangezien de toetswaarde voor nader onderzoek (ad 50 mg/kg ds) niet wordt overschreden, vormt dit gehalte geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader asbestonderzoek en/of sanerende maatregelen. Met het onderzoek is geen verontreiniging aangetroffen, afkomstig van het buurperceel.

Conclusie

Gelet op het toekomstige gebruik als “wonen met tuin”, is er vanwege de relatief hoge loodgehalten, sprake van actuele risico's voor de gezondheid. Er is derhalve sprake van een saneringsnoodzaak. Om contactmogelijkheden met de verontreiniging te voorkomen, dient de locatie te worden voorzien van bebouwing dan wel een andere afdeklaag zoals een duurzame verharding of leeflaag. In het kader van de Woningwet dient er, wat de bodem betreft, rekening te worden gehouden met saneringswerkzaamheden. Aan de eventuele vergunning worden hier voorwaarden voor opgesteld.

7.9 Milieueffectrapportage (MER)

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

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

Dit project kan niet worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van categorie 11.2 Bijlage D Besluit milieueffectrapportage. Het gaat namelijk om een kleinschalig project, in een reeds bebouwde omgeving met stedelijke, gemengde functies. De verkeersaantrekkende werking van het project is ten opzichte van de directe omgeving beperkt en op het perceel zijn bovendien bij recht al bebouwing en bedrijfsfuncties mogelijk. Aangezien het project niet wordt genoemd in één van de bijlagen bij het Besluit m.e.r., is in dit geval geen formele of vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

7.10 Kabels en leidingen

Een vergunninghouder is verplicht om voorafgaand aan graaf- en heiwerkzaamheden in de grond, een melding te doen bij het kadaster. Daarnaast dient te worden voldaan aan diverse voorschriften. Tijdens en na de uitvoering van het aanleggen van kabels en leidingen, kan toezicht uitgeoefend worden. Kabels en leidingen vormen geen belemmering voor het project.

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.

Het project is beoordeeld aan de hand van de Wet natuurbescherming en het "Groen en Waterplan gemeente Zaanstad". Ten aanzien van beschermde soorten is een ontheffing verleend in het kader van de Wet natuurbescherming. De initiatiefnemer dient te handelen conform de voorwaarden in de ontheffing. Voor alle in het wild levende soorten en hun leefomgeving geldt de zorgplicht. Om de zorgplicht na te leven, dient voorafgaand aan de werkzaamheden enkele praktische richtlijnen gehanteerd te worden.

Gebiedsbescherming

In de gemeente Zaanstad bevindt zich een aantal natuurgebieden, die zijn aangewezen als beschermd natuurgebied (Natura 2000 gebieden). 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.

Ten behoeve van dit project is een stikstofbeoordeling en aanvullend onderzoek "Flora & Fauna" uitgevoerd door Antea Group. Uit de AERIUS-berekeningen voor dit project voor zowel de bouw als de gebruiksfase, zijn er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarnaast ligt het project op een relatief ruime afstand van de Natura 2000-gebieden "Polder Westzaan" (700 meter) en "Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder" (2,2 kilometer). Gelet op het voorgaande en de beperkte omvang van het project, kunnen significante gevolgen door stikstof op voorhand worden uitgesloten.

Ten aanzien van gebiedsbescherming (ook stikstofdepositie) en overige natuurwetgeving, zijn er geen belemmeringen voor de vergunbaarheid van de activiteit.

Soortenbescherming

Ten behoeve van de beoordeling van eventuele negatieve effecten door het project voor beschermde dier- en plantsoorten, is hier onderzoek naar gedaan. Ten aanzien van deze beschermde soorten is een ontheffing verleend in het kader van de wet natuurbescherming.

Natuur-inclusief

Vanuit het gemeentelijk vastgestelde beleid "Groen en Waterplan Gemeente Zaanstad", moeten mogelijkheden voor het versterken van natuurwaarden te worden onderzocht. Hiervoor dient het stappenplan in de bijlage "Afwegingskader Groen- en waterplan Zaanstad". Voor zover niet door de verleende ontheffing vereist, kan met behulp van enkele eenvoudige maatregelen de natuur in de stad versterkt worden en krijgen planten en dieren ook in nieuwe ontwikkelingslocaties de ruimte. Vanwege de omliggende biotopen is het plaatsen van voorzieningen in nieuwbouw kansrijk.

Hiervoor zijn de volgende aanbevelingen gedaan:

- Plaatsing vleermuiskasten of geschikt maken van spouwmuren van nieuwbouw voor vleermuizen;
- Plaatsen voorzieningen voor Huismussen, Spreeuwen en Gierzwaluwen middels speciale dakpannen, vogelvides of inmetselstenen;
- Beplanten en aanleggen van groenstructuren met inheemse soorten die insecten, vogels en vlinders kunnen aantrekken;
- Indien mogelijk, een groen dak aanleggen (eventueel in combinatie met zonnepanelen en /of groene gevels).

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

In combinatie met groene maatregelen voor klimaatadaptatie, worden maatregelen voor natuur en bouwen extra effectief.

Conclusie

Ten aanzien van gebiedsbescherming, stikstofdepositie en overige natuurwetgeving, zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de vergunbaarheid van de activiteit.

7.12 Overige milieuaspecten

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

- Schiphol; de locatie ligt niet in het beperkingengebied van luchthaven Schiphol;
- Lichthinder; er komt geen lichthinder op de projectlocatie voor en/of het project zal geen lichthinder veroorzaken;

Eindconclusie milieu

Alle milieuaspecten zijn getoetst aan de relevante, wettelijke voorschriften en het geldende beleid. Deze aspecten zijn allemaal positief beoordeeld. Gelet op de positieve beoordeling kan gesteld worden dat de gezamenlijke milieubelasting op deze locatie voldoende laag is, zodat er sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

H. 8 Monumenten en archeologie

Het project is wat betreft monumenten en archeologie beoordeeld aan de hand van de Erfgoedwet 2016, Archeologienota Zaanstad 2009, Erfgoedverordening 2010 en het bestemmingsplan. Met de Archeologienota kan de gemeente haar taak om archeologische vindplaatsen te beschermen of op te graven, goed vervullen. In de nota is omschreven 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 wordt voorkomen dat archeologische vindplaatsen tijdens grondwerkzaamheden ongezien verloren gaan.

Het project valt in een gebied van archeologische waarde binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor dit gebied geldt dat voorafgaand aan het bouwen een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd moet worden als de totale bodemverstoring door het bouwplan groter is dan 50 vierkante meter én wanneer de bodem dieper dan 50 centimeter wordt verstoord. Een vooronderzoek houdt in het zetten van boringen en/of het graven van één of meerdere sleuven. Nu dit project groter is dan 50 vierkante meter en de bodem dieper dan 50 centimeter verstoort, moet de aanvrager voorafgaand aan de eventuele bouw een archeologisch vooronderzoek laten uitvoeren.

Indien uit het vooronderzoek mocht blijken dat op het terrein een archeologische vindplaats ligt, kan de aanvrager zijn bouwplan aanpassen om te voorkomen dat de vindplaats wordt beschadigd door de bouwwerkzaamheden. Is aanpassen echter niet mogelijk, dan moet de aanvrager de vindplaats laten opgraven. Wanneer planaanpassing of opgraving nodig is, zal dat in de omgevingsvergunning worden opgenomen.

In het onderhavige geval is er overigens 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 stelt de verplichting om kosten die de gemeente maakt ten behoeve van een 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 of 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°, van de Wabo, genomen wordt, 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°, van de Wabo plaatsvinden, indien kostenverhaal in het kader van de Grondexploitatiewet niet aan de orde is.

Ten behoeve van het besluit tot het afwijken van het bestemmingsplan hoeft er geen (anterieure) overeenkomst te worden gesloten, nu het 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 artikel 6.18 van het 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 van het Bro is voorgeschreven, en dat van toepassing is op grond van artikel 5.20 van het Bor in samenhang met artikel 3.1.6, lid 1, sub c, van het Bro.

10.1 Provincie

De provincie heeft bij besluit van 8 mei 2012, nummer 2012-17090 (Besluit beperking vooroverleg ruimtelijke ordening 2012), de Noord-Hollandse gemeenten geïnformeerd dat geen vooroverleg meer nodig is over projectbesluiten, bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen. Het college heeft conform dit beleid beoordeeld of het project in aanmerking komt voor vooroverleg met de provincie. Dit is niet het geval, omdat het project niet een 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 beoordelen 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 project raakt de hierboven genoemde belangen niet, zodat er geen sprake is van een noodzaak tot (voor)overleg.

10.3 Hoogheemraadschap

Sinds april 2012 heeft het hoogheemraadschap de digitale toets in werking. Op hun website kan worden bekeken of een ruimtelijk plan raakt aan belangen van HHNK (watersysteem, waterkering, persleiding enz.). Indien daartoe aanleiding is, wordt contact gezocht met het hoogheemraadschap. In het onderhavige geval is dit niet aan de orde.

H. 11 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden en draagvlak

Draagvlak

Communicatie in alle stadia van de planvorming van groot belang alsmede het verwerken van wensen en suggesties van betrokkenen uit de buurt. De opdrachtgever heeft in de omgeving alle mogelijke betrokkenen vanaf de initiatiefase continu van informatie voorzien en rekening gehouden met geuite wensen en suggesties. Dat is in de directe omgeving door middel van persoonlijk contact gebeurd en

in bredere zin door het organiseren van een informatieavond. Op deze wijze is de relatie tussen de buurt en het project tot stand gekomen en ook onderhouden.

Tijdens de informatieavond op 30 januari 2019 zijn de omwonenden geïnformeerd over het project. Hierbij zijn alle impressies en bouwtekeningen gepresenteerd en mondeling toegelicht. In het algemeen was de indruk van omwonenden dat het als prettig werd ervaren om op deze wijze kennis te maken met de ontwikkeling en zijn positief over de nieuwbouw in “Zaanse stijl” met ruime opzet, en voldoende “groen”. Vervolgens zijn aparte gesprekken gevoerd met directe burens over belendingen, mogelijke overlast door het bouwen en nieuw te plaatsen schuttingen. De wensen en vragen zijn beantwoord en zonodig aangepast en verwerkt in nieuwe bouwtekeningen van Nunc architecten.

Conclusie

Het maatschappelijk draagvlak voor het voorgenomen project is voldoende gewaarborgd.

Zienswijze

Een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan of beheersverordening wordt voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de 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 inzage termijn 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 van de 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

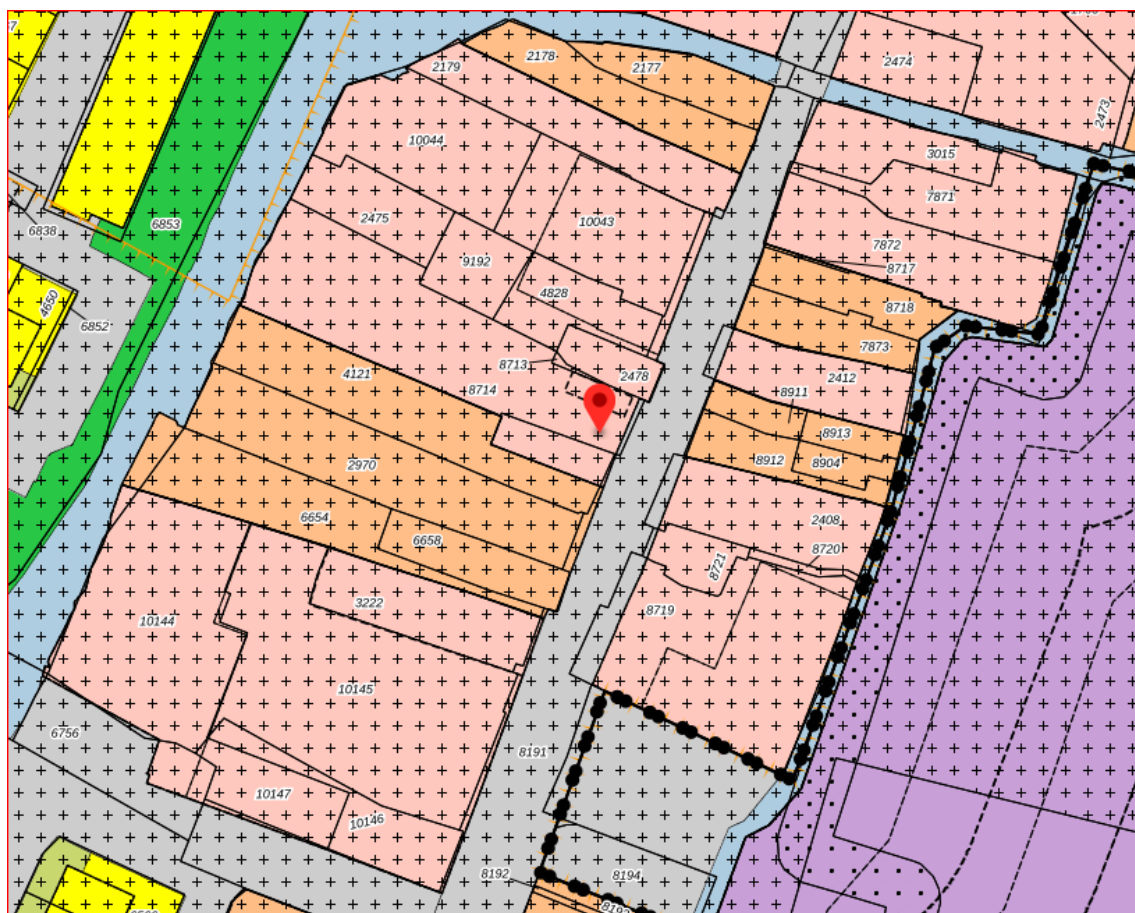
Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat de (economische) uitvoerbaarheid van het project op problemen zou stuiten dan wel onmogelijk zou zijn. Het betreft een particulier project en de totale investering is voor rekening van de aanvrager.

H. 13 Conclusie

Het project 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



 **Enkelbestemming**
Centrum

 **Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie 1

 **Bouwvlak**

Maatvoering

- maximum bebouwingspercentage terrein: 70%
- maximum bouwhoogte: 13 m
- maximum goothoogte: 7 m

Planregels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Krommenie van de gemeente Zaanstad.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand: NL.IMRO.0479.STED3763BP-0301 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 Aangebouwd bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daartegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.4 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de planregels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Aanduidingsvlak

Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.7 Aan huis verbonden beroep c.q. activiteit

Een dienstverlenend beroep of het verlenen van diensten, dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.8 Achtergevel

De van de weg afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg afgekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.9 Achtergevellijn

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.10 Afvalcontainer

Een container voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen als bedoeld in de Wet milieubeheer.

1.11 Agrarisch bedrijf

Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren.

1.12 Antenne-installatie

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.13 Antennedrager

Een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.14 Archeologisch monument

Terreinen als bedoeld in de Monumentenwet, provinciale dan wel gemeentelijke monumentenverordening.

1.15 Archeologische waarde

Een aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.16 Automatenhal

Een voor het publiek toegankelijke ruimte waar meer dan twee speelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen zijn opgesteld.

1.17 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.18 Bebouwingsbeeld

Het aanzicht van bebouwing dat wordt bepaald door de langs een wegzijde of binnen een cluster aanwezige gevelbreedten, kavelgrootten, grondvlakken, goot- en nokhoogtes, voorgevelrooilijnen die bepalend zijn voor de afstand tussen bebouwing en openbare ruimte, nokrichting, kapvormen en maaswijdten tussen bouwwerken (doorzichten).

1.19 Bebouwingspercentage

Het percentage dat de grootte van het deel van het bouwperceel aangeeft dat maximaal bebouwd mag worden.

1.20 Bestaande bebouwing / bouwwerken

Bebouwing/bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan rechtmatig aanwezig zijn of waarvoor een bouwvergunning is verleend dan wel een aanvraag om bouwvergunning is ingediend die kan worden verleend.

1.21 Bed & Breakfast

Toegestaan gebruik dat ondergeschikt is en hoofdzakelijk gericht is op het verschaffen van tijdelijk nachtverblijf in een gedeelte van een woning en/of bijgebouwen, betreffende niet meer dan 6 slaapplekken

1.22 Bedrijf

Een inrichting, waarbinnen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden vergelijkbaar met of zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten- Bedrijventerrein en/of Staat van bedrijfsactiviteiten- functiemenging.

1.23 Bedrijfsvloeroppervlak

De totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels en/of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren.

1.24 Bestaande bedrijfswoning of dienstwoning

Een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een bedrijfsterrein, kennelijk slechts bestemd voor bewoning door (het huishouden van) één persoon, gezin of andere groep personen, die behoort bij en waarvan de bewoning noodzakelijk is voor en verband houdt met de bedrijfsuitoefening of het beheer van het bedrijf of de instelling op het perceel waarop de woning zich bevindt.

Onder een bestaande bedrijfswoning is begrepen een bedrijfswoning die op het tijdstip van inwerkingtreden van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, met uitzondering van de bedrijfswoningen die zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

1.25 Beeldkwaliteitsplan

Een plan, opgesteld als aanvulling op het ruimtelijke plan dat zich doorgaans vooral richt op functionele kwaliteiten, en dat de na te streven beeldkwaliteit beschrijft; dat gebeurt onder meer door aan te geven op welke ruimtelijke kenmerken van landschap en bebouwing en landschappelijke structuren en elementen moet worden ingespeeld en welke streefbeelden daarbij gelden.

1.26 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.27 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.28 Bevi-inrichtingen

Inrichtingen als bedoeld in artikel 2 lid 1 het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.29 Bezonningssituatie

De gemeente hanteert de eis van ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 19 februari tot 21 oktober ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam, uitgaande van een zonshoogte van meer dan 10°. Daarbij wordt ook gekeken naar de bezonning van buitenruimten met een recreatief karakter.

1.30 Bijbehorende bouwwerken

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.31 Bijzondere bouwlaag

Kelder, souterrain, kap of zolder en onderbouw.

1.32 Bijzonder(e) bouwvolume en architectuur

Panden met een bijzonder bouwvolume (rond, trapezium e.d.). Onder bijzondere architectuur wordt in ieder geval verstaan de in de welstandsnota genoemde typologieën voor zover deze zijn of worden omgezet naar wonen:

- Rijke Zaanse huizen.
- Eenvoudige Zaanse huizen.
- Moderne Zaanse huizen.
- Stolpen.
- Kapbergen.
- Molens.

1.33 Binnenschip

Schip, gebruikt en bestemd voor interlokaal dan wel internationaal bedrijfsmatig vervoer van goederen te water waarop de Wet vervoer binnenvaart van toepassing is.

1.34 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.35 Bouwgrens

Een op de verbeelding aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen.

1.36 Bouwhoogtescheidingslijn

Een aanduiding die de scheiding aangeeft tussen de gedeelten van een bestemmings- of bouwvlak waarop verschillende maximale bouw- en/of goothoogten zijn toegestaan.

1.37 Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder. Deze zijn aan te merken als bijzondere bouwlaag.

1.38 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, samenvallend met een kadastraal perceel of met aan dezelfde eigena(a)r(en) toebehorende kadastrale percelen, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.39 Bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.40 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.41 bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.42 Brutovloeroppervlakte (bvo)

De totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen etc.

1.43 Carport

Een bouwwerk, bedoeld als stallingsplaats voor één of meer auto's, bestaande uit een overkapping met maximaal drie wanden waarvan er ten hoogste twee deel uitmaken van de constructie zelf.

1.44 Consumentverzorgende dienstverlening

Persoonlijke verzorging van consumenten, waaronder kapperszaken, schoonheidsinstituten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven.

1.45 Cultuur en ontspanning

Het verrichten van activiteiten gericht op educatie, vermaak en ontspanning en naar de aard daarbij behorende toeristische, recreatieve en culturele activiteiten, met uitzondering van horeca.

1.46 Cultuurhistorische waarde

Aan een bouwwerk, gebied of structuur toegekend belang die ontstaan is door het gebruik, de betekenis van de plek of het fysieke beeld van dat bouwwerk, gebied of structuur.

1.47 Dagrecreatie

Recreatie in de open lucht, zonder dat daar een overnachting elders mee gepaard gaat.

1.48 Dak

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.49 Dakkapel

Een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de goot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.50 Dakopbouw

Een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie deels boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijde(n) van de constructie in één of meer dakvlak(ken) van het dak zijn geplaatst.

1.51 Dakvlak

Een hellend vlak in een dak.

1.52 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, anders dan:

- in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit,
- perifere detailhandel en
- volumineuze detailhandel.

1.53 Detailhandel perifeer

Detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, kringloopwinkels en/of detailhandel volumineus.

1.54 Detailhandel in volumineuze goederen

Detailhandel in auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen, keukens, sanitair en woninginrichting waaronder meubels, alsmede tuincentra en bouwmarkten, die vanwege de omvang en de aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling.

1.55 Eerste bouwlaag/plint

De bouwlaag op de begane grond.

1.56 Erf

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

1.57 Functiescheidingslijn

Een aanduiding die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak waarop verschillende functies zijn toegestaan.

1.58 Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.59 Geluidsbelasting vanwege een industrieterrein

De etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.60 Groenvoorziening

Ruimten in de open lucht, waaronder in ieder geval worden begrepen (bos)parken, bermen, plantsoenen, oever-, groenvoorzieningen en open speelplekken met of zonder speeltoestellen, met de daarbij behorende sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.61 Grondgebonden veehouderij

De grondgebonden veehouderij bestaat uit de rundvee- (exclusief vleeskalveren), de paarden- en de schapen- en geitenhouderij niet zijnde intensieve veehouderij.

1.62 Groothandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.63 Hobbydieren

De term geeft de reden aan waarom het dier wordt gehouden: als hobby, dus zonder commercieel oogmerk. Het gaat hierbij om schapen, geiten, runderen, varkens, pony's/paarden en kippen die in beperkte aantallen en niet om economische redenen worden gehouden.

1.64 Hoofdgebouw

Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.65 Hogere waarde

Een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder.

1.66 Horecabedrijf

Een bedrijf, waarbinnen horeca-activiteiten plaatsvinden vergelijkbaar met of zoals opgenomen in de Staat van Horeca-activiteiten.

1.67 Huisgebonden beroep of bedrijf

De uitoefening van een beroep of bedrijf, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bouwwerken kan worden uitgeoefend.

1.68 Internetcafé

Een gelegenheid waar de hoofdactiviteit of één van de activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig de gelegenheid bieden tot internetten (het raadplegen van websites, e-mailen en dergelijke).

1.69 Internetverkoop

Handel via internet waarbij geen sprake is van fysiek contact tussen verkopende en kopende partij.

1.70 Intensieve veehouderij

De intensieve veehouderij bestaat uit de varkens-, de pluimvee- (zowel slacht- als legpluimvee) en de vleeskalverhouderij. De intensieve veehouderij maakt deel uit van een complex, waartoe onder andere ook de mengvoederindustrie, de slachterijen, de eierpakstations en de distributiebedrijven behoren.

1.71 Kamerverhuur

Het bewonen van een deel van een woning, zonder de bedoeling met de andere bewoners duurzaam in gezinsverband samen te wonen of duurzaam een gezamenlijke huishouding te voeren.

1.72 Kantoor(ruimte)

Een gebouw of een gedeelte daarvan, dat uitsluitend of in hoofdzaak dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van overheidsinstellingen, semi-overheidsinstellingen, het bankwezen en naar aard daarmee gelijk te stellen instellingeninrichting voor de bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten en

1.73 Kap

Een afdekking van een gebouw, met ten minste twee schuine zijden waarbij de hellingshoek minimaal 20 en ten hoogste 60 graden bedraagt en waarvan de bovenzijde maximaal 33% is afgevlakt.

1.74 Kelder

Een bijzondere bouwlaag, waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag ten hoogste 0,50 m boven het gemiddeld aangrenzende peil is gelegen.

1.75 ligplaats

Een met een schip in het water aan de walkant ingenomen plaats die daartoe als zodanig is aangewezen.

1.76 Maaiveld

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.77 Maatschappelijke dienstverlening en voorzieningen

Dienstverlening op het gebied van en voorzieningen voor overheid, welzijn, ouderen, (para)medische behandeling, onderwijs (waaronder begrepen jeugd/ kinder- en naschoolse opvang), sport, openbare veiligheid, cultuur en religie en vergelijkbare maatschappelijke dienstverlening en voorzieningen, met uitzondering van brandweerkazernes.

1.78 Monument

Monument als bedoeld in de Monumentenwet, provinciale dan wel gemeentelijke monumentenverordening.

1.79 Nok

Het hoogste punt van een gebouw, ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen en antennes niet meegerekend.

1.80 Nutsvoorziening

Voorzieningen ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, zoals onder meer transformatorhuisjes, gasreducerstations, pompstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.81 Ondergeschikte bouwdelen

De volgende ondergeschikte bouwdelen worden buiten beschouwing gelaten:

- plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen;
- ventilatiekanalen, schoorstenen, liftkokers, zonnepanelen, trappenhuizen, luchtkokers, lichtkappen en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen;
- dakkapellen;
- luifels, erkers, balkons en overstekende daken en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen.

1.82 Ondergrondse werken, geen gebouwen zijnde en werkzaamheden

Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die onder peil plaatsvinden.

1.83 Ondergronds bouwwerk

Een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op minimaal 1,75 meter onder peil.

1.84 Ondergrondse parkeergarage

Parkeergarage gelegen onder peil.

1.85 (Openbare) nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding

Voorzieningen ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, zoals onder meer transformatorbouwwerken, gasreducerstations, pompstations, schakelbouwwerken, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, sluizen, telefooncellen, apparatuur voor telecommunicatie en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

1.86 Openbare ruimte

Rijwegen, voet- en fietspaden, pleinen, groenvoorzieningen en water, met inbegrip van bij deze voorzieningen behorende nutsvoorzieningen, bermen, taluds, waterlopen en waterbouwkundige kunstwerken, ondergrondse afvalsystemen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.87 Openbaar toegankelijk gebied

Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.88 Oeverkavel

De oeverkavel is de begrensde ruimte op de aan een waterkavel grenzende oever, zoals aangegeven in de BAG, waarbinnen ruimte geboden kan worden voor:

- gebouwen en of bouwwerken;
- erfafscheiding;
- oeverbeschoeiing.

1.89 Parkeervoorziening

Elke al dan niet overdekte stallinggelegenheid ten behoeve van (gemotoriseerd) verkeer.

1.90 Peil

- Voor een gebouw op een perceel waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang met dien verstande dat indien een terrein is gelegen aan meerdere wegen de laagste weg bepalend is;
- Voor gebouwen die in een dijk zijn gebouwd: de hoogte van de kruin van de dijk ter hoogte van de hoofdtoegang;
- Voor een bouwwerk op een perceel waarvan de toegang niet direct aan een weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- Indien in of op het water wordt gebouwd: het N.A.P. of het plaatselijk aan te houden waterpeil.

1.91 Planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan Krommenie

1.92 Recreatief medegebruik

Recreatief gebruik dat ondergeschikt is aan de functie conform de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

1.93 Schip

Elk vaartuig dat feitelijk wordt gebruikt of geschikt is om te worden gebruikt als middel tot verplaatsing te water. Onder schip wordt mede verstaan drijvende werktuigen, zoals kranen, baggermolens, pontons of materieel van soortgelijke aard.

1.94 Recreative voorzieningen

Gebouwde en niet-gebouwde voorzieningen gericht op ontspanning en vrijetijdsbesteding met uitzondering van seksinrichtingen en horecavoorzieningen.

1.95 Seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan een erotische massagesalon, een seksbioscoop, sekstheater, of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.96 Speeltoestel

Een speeltoestel als bedoeld in het Besluit veiligheid attractie- en speeltoestellen.

1.97 Speelvoorzieningen

Voorzieningen voor speelgelegenheden, ontmoetingsplaatsen voor jongeren en sport- en speelplaatsen/terreinen met inbegrip van multifunctionele verharde speelvelden, skatebanen, sport- en spelattributen (doelwanden, basketbalpalen etc..) en trapvelden.

1.98 Spoorwegvoorzieningen

Dienstgebouwen, stations, rails, perrons, overkappingen, fietsenstallingen, viaducten en onderdoorgangen, taluds, geluidsschermen, (keer-)muren, transformatorgebouwen, stationsvoorzieningen en vergelijkbare gebouwen en bouwwerken ten behoeve van railvervoer.

1.99 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging die deel uitmaakt van deze regels.

1.100 Staat van Horeca-activiteiten

Staat van Horeca-activiteiten die deel uitmaakt van deze regels.

1.101 Straatmeubilair

De op of bij een weg behorende bouwwerken, zoals verkeerstekens, wegbebakeningen, bewegwijzingen, verlichting, halteaanwijzingen, parkeerregulerende constructies, afvalcontainers, brandkranen, informatie- en reclameconstructies, rijwielstandaarden, papier- en plantenbakken, zitbanken, communicatievoorzieningen, gedenktekens, speelvoorzieningen enabri's.

1.102 Supermarkt

Een zelfbedieningszaak in goederen met hoofdzakelijk een grote verscheidenheid aan levens- en genotsmiddelen.

1.103 Surplus (overschot, meerdere)

Het aantal m² dat boven de maximaal toegestane m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig is.

1.104 Trendsetter

Een als zodanig door de welstandscommissie aangewezen plan in hetzelfde bouwblok of bij gelijke architectuur in de nabije omgeving vergund bouwwerk dat ten tijde van de inwerkingtreding van deze nota als was gerealiseerd, maar dat afwijkt van de regels in dit bestemmingsplan.

1.105 Terras

Een buiten de besloten ruimte liggend deel van het horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden ten dienste van het horecabedrijf en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt.

1.106 Verbeelding

Digitale of analoge kaart van het bestemmingsplan Krommenie met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan aangewezen gronden, zijn aangegeven.

1.107 Verenigingsgebouw

Gebouwde voorzieningen gericht op ontspanning en vrijetijdsbesteding en waar aan sociaal-cultureel werk wordt gedaan met inbegrip van een clubhuis, buurthuis en sportclubgebouw.

1.108 Verkeerssituatie

De ontsluiting, circulatie, veiligheid en parkeersituatie van het openbaar gebied, perceel en aangrenzende percelen.

1.109 Verkeersvoorzieningen

Rotondes, voet- en fietspaden, bermen, bruggen, viaducten, geluidschermen, bushaltes, parkeervoorzieningen, verkeerslichten, lantaarnpalen en fietsenstallingen.

1.110 Verkoopvloeroppervlak (vvo)

De voor het publiek toegankelijke ruimte waar goederen zijn of kunnen worden tentoongesteld en/of uitgesteld ten behoeve van verkoop.

1.111 Vlakke voorgevel

Strakke voorgevel zonder uit- of inspringingen. Waarbij uit- of inspringingen tot 0,30 m niet worden meegenomen.

1.112 Volkstuin

Perceel grond dat zich niet in de onmiddellijke nabijheid van de woning van de gebruiker bevindt, waarop de gebruiker gewassen teelt voor eigen gebruik.

1.113 Volkstuinencomplex

Terrein met een oppervlakte van ten minste 1000 m² waarop zich twee of meer volkstuinen bevinden.

1.114 Volwaardig agrarisch bedrijf

Een bedrijf dat volledige werkgelegenheid biedt voor ten minste één arbeidskracht met een aanvaardbaar inkomen en waarvan de continuïteit als agrarische onderneming blijkens een deskundige advies kan worden verzekerd.

1.115 Voorerfgebied

Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.116 Voorgevel

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.117 Voorgevel(rooi)lijn

Denkbeeldige of op de verbeelding aangegeven lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrens.

1.118 Waterkavel

De waterkavel is de begrensde ruimte in het water, zoals aangegeven in de BAG, waarbinnen ruimte kan worden geboden voor:

- afmeren van een woonschip;
- afmeren van een plezierbootje of (onderhouds)vlot, behorend bij een woonschip;
- bijbehorende voorzieningen, zoals een loopplank en steiger (zaken zonder welke het gebruik van het woonschip als woning niet goed mogelijk is);
- drijvende bergingen en bergingen op palen of steigers.

1.119 Waterkering

Natuurlijke of kunstmatige begrenzing of afscheiding die het water in zijn loop tegenhoudt en het achterliggende gebied beschermt tegen overstroming.

1.120 Waterstaatkundige werken

Werken, waaronder begrepen kunstwerken, verband houdend met de waterstaat, zoals dammen, dijken, duikers, sluizen, beschoeiingen, remmingswerken, uitgezonderd steigers.

1.121 Weg

Alle voor het openbaar auto-, fiets-, voetgangers- of ander verkeer openstaande wegen of paden, geen spoorwegen zijnde, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden

behorende bermen, taluds en zijkanten, waterstaatkundige en civieltechnische (kunst)werken, nutsvoorzieningen, alsmede de aan de wegen liggende parkeerplaatsen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.122 Wgh-inrichtingen

Inrichtingen als bedoeld in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

1.123 Windenergie-installatie

Een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.

1.124 Woning

Een complex van ruimten, bedoeld voor permanente huisvesting van één afzonderlijk huishouden of daarmee gelijk te stellen woonvorm, niet zijnde kamerverhuur; onder woning of wooneenheid worden mede zorgwoningen begrepen.

1.125 Woonark

Drijvend object, in het algemeen niet bestemd of ingericht om te varen, doorgaans voorzien van een betonnen casco met vierkante of rechthoekige opbouw, of dat bestaat uit een casco dat herkenbaar is als van een origine varend schip, waaronder begrepen een dekschuit of ponton, met daarop een gehele of gedeeltelijke opbouw, dat wordt gebruikt als of is bestemd voor woonverblijf.

1.126 Woonboot

Drijvend of varend object te water dat herkenbaar is aan de romp en de opbouw als schip en dat wordt gebruikt als of is bestemd voor woonverblijf.

1.127 Woonschip

Woonark of woonboot, uitsluitend of in hoofdzaak gebezigd als, of te oordelen naar zijn constructie of inrichting, uitsluitend of in hoofdzaak bestemd tot dag- of nachtverblijf van een of meerdere personen, niet zijnde een waterwoning.

1.128 Woonwagen

Een voor bewoning bestemd gebouw (met uitzondering van kamerverhuur en Bed & Breakfast) dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

1.129 Woonwagenstandplaats

Een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen.

1.130 Zakelijke dienstverlening

Het verlenen van economische of commerciële diensten aan derden, waarvan de uitoefening geschiedt in een rechtstreeks contact met het publiek, zoals banken, reisbureaus.

1.131 Zendmast

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

1.132 Zijgevel

Een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de achtergevel of voorgevel, voor zover gelegen meer dan 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Afstanden

De kortste afstand tussen bouwwerken onderling alsmede van bouwwerken tot de perceelsgrens gemeten vanaf elk deel van het bouwwerk.

2.2 Bebouwingsoppervlak van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddeld niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.3 Bebouwingspercentage

Een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van een bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd; hierbij worden ondergrondse bouwwerken die zichtbaar zijn boven peil meegerekend, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen.

2.4 Breedte en lengte of diepte van een bouwwerk

Tussen de doorgetrokken lijnen van de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren.

2.5 Bouwdiepte

Vanaf het peil tot aan het laagste punt van het bouwwerk, met uitzondering van fundering of ondergeschikte onderdelen van het bouwwerk.

2.6 Bouwhoogte van een antenne-installatie

Tussen de voet van de antennedragers en het hoogste punt van de antenne-installatie; als de antennedragers aan de gevel van een gebouw wordt bevestigd, wordt gemeten tussen het punt waarop de antenne met antennedragers het dakvlak kruist en het hoogste punt van de antennedragers.

2.7 Bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.8 Brutovloeroppervlakte van een gebouw

De bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld.

2.9 Dakhelling

Helling langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.10 Goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.11 Nokhoogte

Het hoogste punt van een gebouw, ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen en antennes niet meegerekend.

2.12 Hoogte van een woonschip

Vanaf de spiegel van het water tot het hoogste punt van het dak van het woonschip, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen.

2.13 Inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.14 Ondergeschikte bouwdelen

De volgende ondergeschikte bouwdelen worden buiten beschouwing gelaten:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen;

- b. ventilatiekanalen, schoorstenen, liftkokers, zonnepanelen, trappenhuizen, luchtkokers, lichtkappen en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen;
- c. luifels, erkers, balkons en overstekende daken en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen.

2.15 Oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Artikel 6 Centrum

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Centrum aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven;
- cultuur en ontspanning;
- dienstverlening (zakelijke en consumentverzorgende);
- detailhandel;
- wonen op de tweede en hogere bouwlagen;
- maatschappelijke dienstverlening en voorzieningen;
- daar waar de aanduiding 'supermarkt uitgesloten' is een supermarkt uitgesloten;
- ter plaatse van de aanduiding 'markt' is tevens een markt toegestaan
- ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' is tevens een nutsvoorziening toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is tevens een onderdoorgang toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'garage' is tevens een garage toegestaan;
- horeca, maximaal categorie 2, zoals opgenomen in bijlage "3 staat van horeca activiteiten", ondergeschikt, gerelateerd aan en ten dienste van de bestemming
- met de daarbij behorende overige voorzieningen, zoals erven, tuinen, water. nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen;
- Waarbij geldt dat de functies zoals bedoeld onder a tot en met h uitsluitend toegestaan zijn indien zij voorkomen in categorie A, B1 of B2 of C van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging onder de volgende voorwaarden:
 1. voor de panden met de functies categorie B2 geldt de volgende bepaling:
panden dienen vrij te staan van woningen en andere milieugevoelige functies dan wel aan de panden dienen andere bouwkundige voorzieningen getroffen te zijn waardoor milieubelasting voorkomen wordt op een vergelijkbare wijze als bij bouwkundige afscheiding
 2. voor de panden met de functies categorie C van de Staat van Bedrijfsactiviteit geldt naast de genoemde voorwaarde in 6.1, onder n lid 1 dat de ontsluiting van het bedrijf dient te liggen aan een hoofdweg.

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- 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;
- indien een bebouwingspercentage is opgenomen mag ten hoogste dat percentage worden bebouwd, waarbij geldt dat dit percentage per bouwperceel in aanmerking wordt genomen;
- dakkapellen in het voordakvlak of in een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de hoogte niet meer dan 1,75 meter bedraagt;
 2. de zijkant meer dan 0,50 meter van de woningscheidende muur of van de zijkant van het dakvlak is gelegen;
 3. de bovenkant meer dan 0,50 meter van de nok is gelegen;

4. de voet tussen 0,50 meter en 1 meter boven de goot is gelegen;
5. de breedte bedraagt niet meer dan 50% van de voorgevel met een maximum breedte van 4,50 meter;
6. de breedte bedraagt niet meer dan 70% van de zij- en achtergevel;
7. niet meer dan 2 dakkapellen per dakvlak van de woning zijn toegestaan;
8. bij het plaatsen van 2 dakkapellen deze op één lijn en met een minimale tussenruimte van 0,60 meter geplaatst moeten worden.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- binnen de bouwvlakken en op de bij het hoofdgebouw behorende erven die liggen binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
- Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50% van het deel van het erf, gemeten vanaf drie meter achter de voorgevel tot een maximum van 75 m². Indien het oppervlak van het desbetreffende erf groter is dan 300 m², mag maximaal 100 m² worden bebouwd;
- de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw + 0,30 meter;
- de dakhelling van bijbehorende bouwwerken is gelijk aan of kleiner dan die van het hoofdgebouw;
- de nok van bijbehorende bouwwerken ligt minstens 1,50 meter onder de nok van het hoofdgebouw;
- bijbehorende bouwwerken moeten ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn liggen of indien grenzend aan openbaar toegankelijk gebied, in het verlengde van de zijgevel;
- bijbehorende bouwwerken gebouwd aan de eerste bouwlaag met een diepte van maximaal 3 meter achter de oorspronkelijke achtergevellijn zijn toegestaan;
- naast de woning gelegen bijbehorende bouwwerken zijn alleen toegestaan aan één zijde van de woning niet grenzend aan openbaar toegankelijk gebied;
- de maximale breedte van naast de woning gelegen bijbehorende bouwwerken is 60% van de breedte van de woning met een maximum van 5 meter;
- dakkapellen in het voordakvlak of in een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de hoogte niet meer dan 1,75 meter bedraagt;
 2. de zijkant meer dan 0,50 meter van de erf grens of van de zijkant van het dakvlak is gelegen;
 3. de bovenkant meer dan 0,50 meter van de nok is gelegen;
 4. de voet tussen 0,50 meter en 1 meter boven de goot is gelegen;
 5. de breedte bedraagt niet meer dan 50% van de voorgevel met een maximum breedte van 4,50 meter;
 6. de breedte bedraagt niet meer dan 70% van de zij- en achtergevel;
 7. niet meer dan 2 dakkapellen per dakvlak van de woning zijn toegestaan;
 8. bij het plaatsen van 2 dakkapellen deze op één lijn en met een minimale tussenruimte van 0,60 meter geplaatst moeten worden.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter met dien verstande dat erf- en terreinafscheidingen gelegen vóór (het verlengde) van voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van andere bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. Voor het bouwen van een dakterras gelden de volgende voorwaarden:
 - het dakterras wordt van uit de woning ontsloten;
 - op het dakvlak is alleen een bouwwerk geen gebouw zijnde toegestaan in de vorm van een terrasafscheiding;
 - het onder 2. bedoelde bouwwerk is maximaal 1,5 meter hoog;
 - zowel het onder b. bedoelde bouwwerk als het dakterras liggen minstens 1 meter terug ten opzichte van de voorgevel;
 - als de zijgevel gericht is naar het openbaar toegankelijk gebied, ligt het onder 2. bedoelde bouwwerk en het dakterras minstens 1 meter terug ten opzichte van de zijgevel;
 - als het dakterras op een bijbehorend bijgebouw is gelegen en vanuit een kap wordt ontsloten, is de toegang geregeld via een dakkapel of dakloggia;
 - als het dakterras op een bijbehorend bijgebouw is gelegen en het terras vanuit een rechte gevel wordt ontsloten, is de toegang geregeld via de bestaande, eventueel aangepaste gevel zonder verdere uitbreidingen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

22.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken met betrekking tot gebouwen

Bij omgevingsvergunning kan, worden afgeweken van het bepaalde in 6.2.1. onder b en behoefte van vergroting van een vrijstaand hoofdgebouw in achterwaardse richting met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de diepte van de woning mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag de woning met 10% van de diepte van het erf achter de achtergevel worden vergroot wanneer deze diepte van het erf meer dan 10 meter bedraagt tot een maximum van 12 meter, behalve wanneer het erf achter de achtergevel van de belendende percelen kleiner is dan 10 meter;
- c. indien er getoetst is of er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- het bebouwingsbeeld;
- de bouwtypologie;
- de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;
- gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen;
- het openbare karakter van het aangrenzende gebied;
- de verkeerssituatie.

6.3.2 Afwijken met betrekking tot dakkapellen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.1 onder e. en het bepaalde onder 6.2.2 onder j ten behoeve van het plaatsen van dakkapellen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend toegepast nadat er is getoetst aan de redelijke eisen van welstand en hierop een positief advies is gegeven;

b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:

1. het bebouwingsbeeld;
2. de bouwtypologie;
3. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen;
4. het openbare karakter van het aangrenzende gebied;

Artikel 27 Waarde-Archeologie-1

27.1 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.

Waar een basisbestemming, aangegeven op de verbeelding, samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

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

- in de eerste plaats de bepalingen van artikel 30 (Waterstaat - Waterkering) (dubbelbestemming);
- in de tweede plaats de bepalingen van artikel 25 Leiding - Gas (dubbelbestemming);
- in de derde plaats de bepalingen van artikel 26 Leiding - Hoogspanning (dubbelbestemming);
- in de vierde plaats de bepalingen van artikel 27 Waarde - Archeologie 1 (dubbelbestemming);
- in de vijfde plaats de bepalingen van artikel 28 Waarde - Archeologie 2 (dubbelbestemming) (dubbelbestemming);
- in de zesde plaats bepalingen van artikel 29 Waarde - Archeologie 5 (dubbelbestemming).

27.2 Bouwregels

27.2.1 Vaststelling archeologische waarden

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

27.2.2 Voorwaarden

Indien uit het archeologisch rapport zoals bedoeld onder lid 27.2.1 blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door de werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

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

27.2.3 Uitgezonderde bouwwerkzaamheden

Het onder lid 27.2.1 bepaalde is niet van toepassing in geval van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor:

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

27.3 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.

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

27.4.1 Algemeen

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

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

27.4.2 Uitzondering

Het in lid 27.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

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

27.4.3 Vaststelling archeologische waarden

De omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 27.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

27.4.4 Voorwaarden

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

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

27.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 31 Algemene gebruiksregels

31.1 strijdig gebruik

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

- het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming;

het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en gebouwen en bebouwing zonder dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

- het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden ten behoeve van seksinrichtingen inrichtingen;
- het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen
- het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing ten behoeve van de opslag van goederen, materialen anders dan ter plaatse noodzakelijk is ten behoeve van de bestemming;
- het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden als een opslagplaats van vuurwerk-verkoop;
- het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden als permanente standplaats voor kampeermiddelen;
- het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en gebouwen voor de stalling en/of opslag van (aan het oorspronkelijke gebruik) onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan ter plaatse noodzakelijk is ten behoeve van de bestemming;
- het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van bijbehorende bouwwerken en gebouwen voor bewoning, daaronder begrepen het gebruik voor bed and breakfast, mantelzorg, als zorg woning, als zelfstandige woning en/of afhankelijke woonruimte;
- het voortdurend afgemeerd houden van woonschepen, woonarken of anderszins vaartuigen die zijn bestemd voor het wonen of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten dan wel daarvoor worden gebruikt op de gronden waar dit niet uitdrukkelijk is toegestaan.

b uitzondering

onder strijdig gebruik wordt niet begrepen het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroep en/of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het vloeroppervlak in gebruik voor de beroeps- of de bedrijfsmatige activiteit niet groter is dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de woning en vrijstaande en aangebouwde 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. er geen horeca en/of detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd bed en breakfast tot een maximum van 6 slaappleaatsen in de woning of aangebouwde bijbehorende bouwwerken en een beperkte verkoop ondergeschikt aan de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- g. het beroep of bedrijf door de bewoner wordt uitgeoefend.

Artikel 32 Algemene bouwregels

Een gebouw mag alleen worden gebouwd indien uit de aanvraag om vergunning blijkt dat in, onder of nabij het gebouw voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd (zie artikel Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening).

Artikel 33 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwwerk waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 34 Algemene aanduidingsregels

- 34.1 Geluidzone - industrie
- 34.2 Luchtvaartverkeerzone - luchtvaartverkeerzone 1
- 34.3 Luchtvaartverkeerzone - luchtvaartverkeerzone 2
- 34.4 veiligheidszone Bevi
- 34.5 Veiligheidszone
- 34.6 Wro-zone - wijzigingsgebied 1
- 34.7 Wro-zone wijzigingsgebied 2

34.1 Geluidzone - industrie

34.1.1 Aanduidingsomschrijving

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

34.1.2 Bouwregels

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

34.1.3 Afwijken van bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 35.1.2 teneinde het bouwen van nieuwe geluidgevoelige bebouwing overeenkomstig de andere bestemmingen toe te staan, mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze gebouwen ten behoeve van geluidgevoelige functies niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde als bedoeld in de Wet geluidshinder.

34.2 Luchtvaartverkeerzone - luchtvaartverkeerzone 1

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-1' is gelegen het gebied waarop het bepaalde in artikel 2.2.2 van het Luchthavenindelingbesluit van toepassing is en hier geldt een hoogtebeperking van 150 m.

34.3 Luchtvaartverkeerzone - luchtvaartverkeerzone 2

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchthavenverkeerzone-2' is gelegen het gebied waarop het bepaalde in de nota ruimte van toepassing is en dat hier geldt een contour van 20 Ke.

Dat wil zeggen dat het aantal woningen binnen het 20 Ke- gebied, buiten de bestaande bebouwde gebieden, per saldo niet mag toenemen.

34.4 veiligheidszone Bevi

34.4.1 Aanduidingsregels

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone Bevi' zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een LPG-installatie.

34.4.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemmingen zijn op de in artikel 34.4.1 bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

34.4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 34.4.2 en worden toegestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone Bevi' de in de onderliggende bestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits het woon- en leefklimaat daardoor niet verslechtert.

34.4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming te wijzigen in die zin dat:

- het verplaatsen of verkleinen van het aanduidingsvlak 'veiligheidszone Bevi' in verband met het verplaatsen van het LPG-vulpunt c.q. het verkleinen van de LPG-doorzet, mits het woon- en leefmilieu van de aangrenzende gronden niet verslechtert;
- het verwijderen van het aanduidingsvlak 'veiligheidszone Bevi', mits het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de LPG-installatie wordt beëindigd.

34.5 Veiligheidszone

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone' mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd dan wel gebruikt.

34.6 Wro-zone - wijzigingsgebied 1

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 1' zijn burgemeester en wethouders bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de bestemming "Maatschappelijk" te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied', met in achtneming van de volgende uitwerkingsregels:

- a. de bouwvlakken gewijzigd mogen worden;
- b. Het maximum aantal woningen maximaal 85 zal bedragen;
- c. Het maximale bebouwingspercentage 30%;
- d. de maximale bouwhoogte is 10 meter met dien verstande dat voor 12 % van het wijzigingsgebied een bouwhoogte van 12 meter is toegestaan;
- e. het woon- en leefmilieu van de omgeving mag onevenredig niet worden aangetast. Dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt, zoals op het gebied van privacy, bezonning, uitzicht en dergelijke;
- f. voldaan moet worden aan de bepalingen uit de natuurbeschermingswetgeving;
- g. er nader onderzoek wordt gedaan in het kader van Flora en Fauna, in aanvulling op de Quikscan Flora en Fauna van februari 2013;
- h. voldaan moet worden aan de bepalingen uit de Wet bodembescherming;
- i. voldaan moet worden aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder;
- j. voldaan moet worden aan de bepalingen uit de Wet luchtkwaliteit;
- k. nadere toetsing plaatsvindt in het kader van externe veiligheid;
- l. het college wint, alvorens gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid, advies in bij de waterbeheerder;
- m. het college wint, alvorens gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid, advies in bij de Regionale Brandweer Zaanstreek Waterland.

34.7 Wro-zone wijzigingsgebied 2

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 2' zijn burgemeester en wethouders bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de bestemming "Sport" te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied', met in achtneming van de volgende uitwerkingsregels:

- a. de bouwvlakken gewijzigd mogen worden;
- b. Het maximum aantal woningen maximaal 235 zal bedragen;
- c. de maximale bouwhoogte is 10 meter met dien verstande dat voor 16 % van het wijzigingsgebied een bouwhoogte van 12 meter is toegestaan;
- d. Het maximale bebouwingspercentage 25% is;
- e. er mogen alleen grondgebonden woningen worden gerealiseerd;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast. Dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt, zoals op het gebied van privacy, bezonning, uitzicht en dergelijke;
- g. voldaan moet worden aan de bepalingen uit de natuurbeschermingswetgeving;
- h. er nader onderzoek wordt gedaan in het kader van Flora en Fauna; in aanvulling op de Quikscan Flora en Fauna van februari 2013;
- i. voldaan moet worden aan de bepalingen uit de Wet bodembescherming;
- j. voldaan moet worden aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder;
- k. voldaan moet worden aan de bepalingen uit de Wet luchtkwaliteit;
- l. nadere toetsing plaatsvindt in het kader van externe veiligheid;
- m. het college wint, alvorens gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid, advies in bij de waterbeheerder;
- n. het college wint, alvorens gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid, advies in bij de Regionale Brandweer Zaanstreek Waterland.

Artikel 35 Algemene afwijkingsregels

35.1 Algemeen

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze planregels een omgevingsvergunning kan worden verleend, dan kan bij omgevingsvergunning afgeweken worden ten behoeve van:

- gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 5 meter, en een maximum brutovloeroppervlak van 30 m² worden gebouwd;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, straatmeubilair, vrijstaande muren, keermuren, trapconstructies, bebouwing ten behoeve van al dan niet ondergrondse afvalopslag, geluidwerende voorzieningen, lichtmasten, walradars, vlaggenmasten, duikers en andere waterstaatkundige werken worden gerealiseerd;
- de in de planregels voorgeschreven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages; De afwijking is slechts dan van toepassing indien dit bedoeld is voor een ruimtelijke en/of technisch beter verantwoorde uitvoering van het bouwwerk;
- het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van vlucht- en/of noodtrappen worden gebouwd;
- met een geringe mate, van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen, indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt.
- de in de regels toegestane maximum bouwhoogte met ten hoogste 3 m worden overschreden ten behoeve van zonnepanelen.

35.2 Voorwaarden

De afwijking kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 36 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om - overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening - het bestemmingsplan te wijzigen, in die zin dat:

- aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging bedrijven en/of bedrijfspvormen worden toegevoegd;
- in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging opgenomen bedrijven en bedrijfsoorten worden ingedeeld bij een andere categorie;
- aan de Staat van Horeca-activiteiten horecabedrijven en/of horecabedrijfspvormen worden toegevoegd;
- in de Staat van Horeca-activiteiten opgenomen horecabedrijven en/of horecabedrijfspvormen worden ingedeeld bij een andere categorie.

Artikel 37 Overige regels

- 37.1 Toegelaten overschrijdingen
- 37.2 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening
- 37.3 Wet- en regelgeving

37.1 Toegelaten overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

- plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,5 meter bedraagt;
- ventilatiekanalen, afvoerpijpen, airco-installaties, schoorstenen, liftkokers, zonnepanelen, trappenhuisen en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 3 meter bedraagt;
- luifels, balkons en overstekende daken en andere vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

37.2 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden.

37.3 Wet- en regelgeving

Indien in de planregels bij dit bestemmingsplan wordt gerefereerd aan wet- en regelgeving betreft het wet- en regelgeving zoals deze luiden op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.

Artikel 38 Overgangsrecht

- 38.1 Overgangsregels ten aanzien van bouwwerken
- 38.2 Afwijken van de overgangsregels ten aanzien van bouwwerken
- 38.3 Overgangsregels ten aanzien van het gebruik
- 38.4 Veranderen strijdig gebruik
- 38.5 Onderbreken strijdig gebruik
- 38.6 Uitzonderingen op het overgangsrecht

38.1 Overgangsregels ten aanzien van bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning, en afwijkt van het plan, mag mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de vergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

38.2 Afwijken van de overgangsregels ten aanzien van bouwwerken

Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 38.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10 %.

38.3 Overgangsregels ten aanzien van het gebruik

Behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van een bestemmingsplan bestaand gebruik, worden in een bestemmingsplan de volgende regels van overgangsrecht ten aanzien van gebruik opgenomen: het gebruik en laten gebruiken van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

38.4 Veranderen strijdig gebruik

Behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van een bestemmingsplan bestaand gebruik, worden in een bestemmingsplan de volgende regels van overgangsrecht ten aanzien van gebruik opgenomen: het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 38.3 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

38.5 Onderbreken strijdig gebruik

Behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van een bestemmingsplan bestaand gebruik, worden in een bestemmingsplan de volgende regels van overgangsrecht ten aanzien van gebruik opgenomen: indien het gebruik, bedoeld in artikel 38.3, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

38.6 Uitzonderingen op het overgangsrecht

38.6.1 Uitzondering ten aanzien van bouwwerken

Artikel 38.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

38.6.2 Uitzondering ten aanzien van gebruik

Behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van een bestemmingsplan bestaand gebruik, worden in een bestemmingsplan de volgende regels van overgangsrecht ten aanzien van gebruik opgenomen: artikel 38.3 is niet van toepassing op het gebruik of laten gebruiken dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.