



Westerbos Onroerend Goed BV
T.a.v. Dhr. L.A. Westerbos
Handelsweg 3B
1851NX HEILOO

gemeente Zaanstad
Veiligheid, Vergunningen en
Handhaving (VVH)

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

www.zaanstad.nl

DATUM	30 juli 2020
ONS KENMERK	O20191077
BIJLAGE(N)	
ONDERWERP	Omgevingsvergunning

Geachte heer Westerbos,

Op 13 augustus 2019 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project het bouwen van een gebouw met 2 appartementen met de volgende activiteiten:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Oostzijde 224 te Zaandam.

Over de voortgang van de behandeling van uw aanvraag berichten wij u het volgende.

Deze brief bevat in onderstaande volgorde:

- a. het besluit op uw aanvraag
- b. overige bijgevoegde documenten, waaronder de bijlage 'Onderdelen omgevingsvergunning'
- c. de rechtsmiddelen die tegen dit besluit openstaan
- d. moment van inwerkingtreding van dit besluit
- e. leges
- f. overige verplichtingen
- g. mogelijkheid voor het verkrijgen van nadere informatie

a. Besluit

Wij besluiten gelet op artikel 2.1 lid 1 onder a en c juncto artikel 2.10, 2.12 en 2.22 t/m 2.25 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen onder de voorschriften zoals die voor de desbetreffende activiteit in het desbetreffende onderdeel behorend bij deze vergunning zijn beschreven.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- a. Het (ver)bouwen van een bouwwerk onder de in onderdeel 2 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.
- b. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit gelet op de in onderdeel 3 behorend bij deze vergunning beschreven overwegingen.

b. Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

- Bijlage onderdelen omgevingsvergunning
- Bijlage Handleiding tijdens de bouw en/of sloop (voorschriften uit het Bouwbesluit)
- Ruimtelijke Onderbouwing mei 2020
- Bezonningsstudie ontvangen op 15 januari 2020
- Notitie Brandveiligheid ontvangen op 5 januari 2020
- Rapportage Samenvatting milieuonderzoeken (Bodem + Flora & Fauna) ontvangen op 15 januari 2020
- Stikstofberekening ontvangen op 15 januari 2020
- Sondeerrapport ontvangen op 13 augustus 2019
- Tekening C01 Constructie ontvangen 25 februari 2020
- Statische berekening ontvangen op 25 februari 2020
- Foto's bestaande toestand (vóór) sloop ontvangen op 13 augustus 2019
- Foto's (na sloop) ontvangen op 15 januari 2020
- MPG berekening ontvangen op 3 augustus 2019
- Rapportage EPC berekeningen daglicht, ventilatie ontvangen op 15 januari 2020
- Rapportage Wet natuurbescherming ontvangen op 15 januari 2020
- Rapportage bodem en asbestonderzoek ontvangen op 15 januari 2020
- Rapportage Archeologie ontvangen op 15 januari 2020
- Tekeningenset details ontvangen op 13 augustus 2019
- Tekeningenset Klimaatinstallatie ontvangen op 13 augustus 2019
- Tekening nieuwe situatie plattegronden, gevels en doorsneden ontvangen op 5 maart 2020

De stukken en bijlagen maken deel uit van de vergunning. Voor zover de vergunningaanvraag niet in overeenstemming is met de gestelde voorschriften, zijn de voorschriften bepalend.

c. Rechtsmiddelen

Belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit kunnen binnen 6 weken onmiddellijk liggend na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, een beroep schrift indienen bij de Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via

<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Het indienen van een beroep schrift schort de werking van het besluit niet op. Indien onverwijld spoed dit vereist, kan tijdens de beroepsprocedure een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de voorzieningenrechter van genoemde rechtbank. Voor het behandelen van het verzoek en het beroep wordt griffierecht geheven. U kunt kosteloos de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid' bestellen bij rijksoverheid.nl, telefoonnummer 1400 (lokaal tarief) of downloaden van deze site.

d. Moment van inwerkingtreding

Gelet op artikel 6.2c treedt de beschikking in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken maar niet eerder dan nadat op grond van de betreffende bepalingen van de wet bodembescherming ofwel is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging ofwel is ingestemd met het saneringsplan ofwel een melding van een voornemen tot sanering in het kader van het Besluit uniforme saneringen is gedaan en de termijn die in acht moet worden genomen alvorens met de uniforme sanering te beginnen, is verstreken.

e. Leges

Tot slot vermelden wij dat u separaat van dit besluit een nota voor de opgelegde leges toegezonden krijgt of heeft gekregen. Tegen deze nota staat een afzonderlijke procedure voor bezwaar en beroep open.

f. Overige verplichtingen

Kabels en leidingen

De vergunninghouder is verplicht:

- vooraf aan graafwerkzaamheden, heiwerkzaamheden, etc. in de grond, een kadaster graafmelding te doen via www.kadaster.nl.
De graafmelding is wettelijk verplicht voor alle mechanische graafwerkzaamheden.
- vooraf aan het werk op de hoogte te zijn waar de kabels en leidingen liggen in de ondergrond; tijdens het werk moet het kaartmateriaal aanwezig zijn op de graaflocatie;
- bij kabels en leidingen met gevaarlijke inhoud moeten zowel de netbeheerder als de grondroerder voorzorgsmaatregelen treffen;
- als een door u gelokaliseerde leiding of kabel meer dan één meter afwijkt van de aangegeven ligging op de kaart van de netbeheerder, dan moet u dit melden bij het Kadaster via <https://www.kadaster.nl/klic-terugmelden-afwijkende-situatie>
- mocht er onverhoopt toch schade aan een net ontstaan, bent u verplicht dit direct te melden bij de netbeheerder.

Oude bebouwing

De vergunninghouder is verplicht:

- zich vooraf aan de graafwerkzaamheden op de hoogte te stellen van kwaliteit van de bebouwing in de omgeving en hier het werk op in te richten. In Zaanstad spelen op grote schaal funderingsproblemen bij panden met een aanlegdatum van vóór 1970, waardoor deze panden een risico kunnen vormen tijdens werkzaamheden in de omgeving.
- Informatie over de bouwjaren en funderingskwaliteit van de panden kunt u vinden op www.zaanstad.nl onder 'funderingsgegevens' of u kunt contact opnemen met het Gemeentelijk Adviesbureau Funderingsherstel (GAF). Het GAF is op werkdagen tijdens kantooruren bereikbaar op telefoonnummer (075) 655 2227 en per e-mail via funderingsherstel@zaanstad.nl. Nader onderzoek moet door de vergunninghouder zelf worden gedaan.

Riool, nutsvoorzieningen (wanneer hoofdleidingen aanwezig zijn)

- De vergunninghouder vraagt zelf de rioolaansluiting(en) aan via de site van Zaanstad www.Zaanstad.nl
- De vergunninghouder vraagt zelf nutsaansluitingen aan via www.mijnaansluiting.nl

Watervergunning

U dient voor dit plan ook een watervergunning aan te vragen bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Voor meer informatie zie www.hhnk.nl

Wet natuurbescherming

Zorgplicht

De zorgplicht is van kracht waarvoor onderstaande algemene uitgangspunten gelden:

Voor alle in het wild levende soorten en hun leefomgeving geldt de zorgplicht. Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:

- Zorg dat de werkzaamheden binnen het plangebied plaatsvinden. Mocht er tijdens de uitvoer van het werk onverhoopt bijzonderheden worden aangetroffen, raadpleeg een inzake deskundige;
- Om schade aan broedsels te voorkomen dient buiten het broedseizoen te worden gewerkt. De piek van het broedseizoen ligt in de periode half maart-half juli, maar eerdere en latere broedgevallen komen voor. Het is mogelijk om tijdens het broedseizoen te werken wanneer maatregelen zijn genomen om broedgevallen te voorkomen of wanneer een inspectie door een deskundige uitwijst dat geen broedsels aanwezig zijn;
- Alle aanwezige bebouwing, vegetatie of bodemmateriaal kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft aanwezige fauna de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;
- Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig worden gewerkt dat richting te behouden leefgebied van aanwezig fauna wordt gewerkt en dieren niet ingesloten raken en (meer) kans hebben te vluchten.
- Bij bouwwerkzaamheden moet voorkomen worden dat 's nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt in de actieve periode van vleermuizen (globaal maart t/m november).

Natuurinclusief

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

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

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

Afvalinzameling

- Afvalinzameling moet voldoen aan het uitvoeringsbesluit Afvalstoffenverordening. Levering van containers, plaatsing en leging dient te worden uitgevoerd door HVC.
- Voor afvalpassen/aansluiting kunt contact opnemen met het klantencontactcentrum van HVC

g. Nadere informatie

Indien u nog vragen hebt of inlichtingen wenst, dan kunt u contact opnemen met mevrouw A. Espersen, van de afdeling Vergunningen. Mevrouw Espersen is bereikbaar onder telefoonnummer 14075 Met vragen over de uitvoering kunt u contact opnemen met één van de in de bijlage "Handleiding tijdens de bouw en/of sloop" vermelde bouwinspecteurs.

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O20191077. Wilt u bij vragen of overleg dit nummer bij de hand houden en het in uw schriftelijke correspondentie vermelden?

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad,

Afdelingshoofd Vergunningen
mr. P. de Vries MCC

*Dit besluit is digitaal vastgesteld door de hierboven vermelde persoon namens het bevoegde gezag.
Een fysieke of ingescande handtekening is daarom niet nodig.

Afschrift aan gemachtigde:

FKG architecten bna
T.a.v. dhr. P. Korse
Postbus 90
1540AB Koog aan de Zaan

Bijlage: Onderdelen omgevingsvergunning

Inhoudsopgave

- 1) Procedureel
- 2) Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- 3) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit.

1) Procedureel

Gegevens aanvraag

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
Het bouwen van een gebouw met 2 appartementen.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- 1) Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- 2) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit.

Bevoegd gezag

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

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van artikel 2.8 Wabo, paragraaf 4.2 Bor en de artikelen uit de Regeling omgevingsrecht getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 15 oktober 2019 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 15 januari 2020. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 91 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is, ingevolge het bepaalde in artikel 3.10, lid 1 onder b van de Wabo, uitgevoerd overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Vanaf maandag 25 mei 2020 heeft voor een periode van 6 weken een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

2) Het (ver)bouwen van een bouwwerk

1. Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten ter goedkeuring bij de afdeling Advies en Toezicht van de sector Veiligheid, Vergunningen en Handhaving (VVH) de volgende bescheiden worden ingediend:

- Bouwveiligheidsplan
- Berekening en tekening van de paalwapening;
- Berekening en tekening van de wapening in het werk te storten beton;
- Berekening en tekening van de kapconstructie;
- Berekening en tekening van alle prefab constructieonderdelen;
- Berekening en tekening van de voetplaten en ankers;
- Berekening en tekening van de verbindingen tussen constructieonderdelen;
- Berekening en tekening van de doorvalbeveiligingen en hekwerken inclusief de verankeringen.

Bodemsanering:

- De locatie dient te worden gesaneerd volgens een door de gemeente Zaanstad goedgekeurd saneringsplan / BUS-melding. De sanering dient onder milieukundige begeleiding te worden uitgevoerd. Het saneringsplan kunt u indienen via www.zaanstad.nl (zoekwoord saneringsplan).

Let op! Een archeologisch booronderzoek is uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er op het terrein een archeologische vindplaats ligt. U dient hier rekening mee te houden in uw saneringsplan.

- Na de saneringswerkzaamheden dient u binnen drie maanden een evaluatierapport te overleggen bij de regio Zaanstad van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Pas nadat het evaluatierapport door de regio Zaanstad van de Omgevingsdienst is goedgekeurd, mag begonnen worden met de bouwwerkzaamheden.

Wij willen u verder op het volgende attent maken:

- Met verontreinigde grond kunt u terecht bij een erkende verwerker. Deze zorgt voor correcte verwerking van verontreinigde grond.
- Werken in of met verontreinigde grond, bijvoorbeeld bij een ontgraving ten behoeve van een fundering, 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).

Archeologie:

- Een archeologisch booronderzoek is reeds uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er op het terrein een archeologische vindplaats ligt. U dient maatregelen te treffen om te voorkomen dat de vindplaats beschadigd wordt door de bouwwerkzaamheden en/of bodemsanering.
 - Er dient vervolgonderzoek gedaan te worden doormiddel van het graven van één of meer sleuven. Vóór het graven van de sleuven dient u contact op te nemen met dhr. P. Kleij van de gemeente Zaanstad voor het vaststellen van een programma van eisen. Na het uitgraven van de sleuven zal dhr. Kleij op locatie de uitgraving bekijken en beoordelen.
 - De vindplaats dient uitgegraven te worden alvorens de bouwwerkzaamheden gestart kunnen worden.

2. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij de volgende aspecten overwogen.

Ingevolge artikel 2.10 Wabo dient de aanvraag om omgevingsvergunning te worden geweigerd indien een van de in dit wetsartikel genoemde weigeringsgronden zich voordoet.

Deze weigeringsgronden zijn:

1. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
2. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van de Bouwverordening;
3. het bouwwerk is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan, de beheersverordening, het exploitatieplan of algemene regels van het rijk of de provincie als bedoeld in artikel 4.1, derde lid en 4.3, derde lid, Wro;
4. het bouwwerk voldoet niet aan redelijke eisen van welstand;
5. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.

Bouwbesluit 2012

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan het Bouwbesluit. Wij hebben met inachtneming van de hierboven gestelde voorschriften geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft aan het Bouwbesluit voldoet.

Bouwverordening (onderdeel van de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad)

Op grond van artikel 8.5 van de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad gelden de artikelen 3.7, 5.3, 5.4 en 5.77 als Bouwverordening in de zin van artikel 8 van de Woningwet.

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad. Dit betreft het onderdeel bouwen op verontreinigde grond. Wij hebben met inachtneming van de onder het kopje 'voorschriften' gestelde voorwaarden geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad.

Verbod tot het bouwen op verontreinigde bodem (artikel 5.3 VFL)

Het is verboden een bouwwerk te bouwen op een bodem die zodanig verontreinigd is dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers als:

- a. daarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven;
- a. dat bouwwerk de grond raakt en voor dat bouwen een omgevingsvergunning vereist is; of
- b. het bestaande rechtmatige gebruik van het bouwwerk wijzigt en voor dat bouwen een omgevingsvergunning vereist is.

De aanvrager heeft de plicht om een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem in te dienen (artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht). Een dergelijke rapportage is bij de aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Uit deze rapportage is gebleken dat de grond ter plaatse in zodanige mate verontreinigd is dat overeenkomstig de Wet bodembescherming sprake is van een geval van ernstige verontreiniging.

In de omgevingsvergunning is daarom op grond van artikel 6.2c van de Wabo een uitgestelde inwerkingtreding opgenomen.

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

- Verkennend bodem- en asbestonderzoek Oostzijde 224 te Zaandam, Landview Bodemonderzoek, 24 december 2019, kenmerk: 2019645.

Het onderzoek voldoet aan de eisen die krachtens paragraaf 1.2.5 onder e. van hoofdstuk 1 van de bijlage uit het Besluit indieningvereisten en artikel 2.1.5 van de Bouwverordening van de gemeente Zaanstad worden gesteld aan een bodemonderzoek. Het onderzoek is uitgevoerd conform de norm NEN 5740, het bodemonderzoek is niet ouder dan twee jaar, het bodemonderzoek is op het juiste terrein uitgevoerd.

Resultaten

De bovengrond (0,0 – 0,6 m -mv) (meter beneden maaiveld) bestaat uit klei met bijmengingen van puin. De bovengrond is sterk verontreinigd met de lood en PCB's. Er zijn ook lichte verontreinigingen met andere zware metalen en PAK aangetoond. De bovengrond is ook onderzocht op asbesthoudende materialen. Zowel zintuigelijk als analytisch is geen asbesthoudend materiaal aangetroffen.

De ondergrond (0,5 – 2,0 m -mv) bestaat uit klei met bijmengingen van puin en is sterk verontreinigd met lood. Ook hier zijn lichte verontreinigingen met andere zware metalen en PAK aangetroffen. Het grondwater is ten tijde van het onderzoek aangetroffen op een diepte van 0,10 m –mv. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Aan de hand van dit bodemonderzoek kan vermeld worden dat, gelet op de toekomstige bestemming 'wonen', er actuele risico's aanwezig zijn voor de gezondheid van de gebruiker van het bouwwerk. Er is een risico geconstateerd voor de functie wonen met tuin, voor lood in de bodem.

Beheersverordening

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor de beheersverordening 'Van Spoorbrug tot Sluis' geldt. In artikel 1 'Algemene bepaling' van de beheersverordening is bepaald dat met inachtneming van het bepaalde in deze beheersverordening de voorschriften (thans: regels) en plankaart (thans: verbeelding) van het bestemmingsplan 'Van Spoorbrug tot Sluis' van overeenkomstige toepassing zijn. Het desbetreffende perceel heeft hierin de bestemmingen 'Horecadoeleinden (H)' op grond van artikel 2, 'Erven' op grond van artikel 7 en 'Archeologie' op grond van artikel 22.

Het bouwplan is hiermee in strijd.

12.1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Horecadoeleinden (H) zijn bestemd voor:

- a. horeca zoals genoemd in de Staat van Horeca-activiteiten behorende tot ten hoogste de categorie zoals op de plankaart staat aangegeven.
- b. ter plaatse van de nadere aanduiding 'c' voor cafe;
- c. ter plaatse van de nadere aanduiding 'r' voor restaurant;
- d. ter plaatse van de nadere aanduiding 'sg' voor snack-bar/grillroom
- e. ter plaatse van de nadere aanduiding 'cb' voor cateringbedrijf.

7.1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Erven (E) zijn bestemd voor:

- a. erven, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- (...)

Het bouwplan is hiermee in strijd. Woningen zijn hier niet toegestaan. Ook de bergingen gelegen op de bestemming 'Erven' zijn t.b.v. 'Wonen' en niet behorende bij de aangrenzende gronden gelegen 'Horeca' bestemming.

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' met daarbij de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'. Deze uitvoeringsnota geeft de beleidsregels waaraan omgevingsvergunningen worden getoetst en vervangt de 'Parkeernota Zaanstad 2013'. Bij de beoordeling van deze aanvraag moet gezien artikel 5 'Algemene bouwregels' van de beheersverordening, rekening worden gehouden met dit nieuwe beleid.

Wij hebben het bouwplan getoetst aan het nieuwe parkeerbeleid.

De parkeereis voor auto's is 2. Bouwplannen waarbij de parkeerbehoefte gelijk is aan of kleiner is dan 2 parkeerplaatsen hoeven geen parkeerplaatsen te realiseren of af te kopen. De parkeertoets voor auto's is derhalve akkoord.

Met betrekking tot fietsenparkeerplaatsen worden er bergingen gerealiseerd waarin fietsen geparkeerd kunnen worden. Het plan voldoet derhalve ook aan het beleid voor wat betreft fietsparkeerplaatsen.

Ingevolge artikel 2.10, tweede lid van de Wabo hebben wij het verzoek om omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. In onderdeel 3 van deze bijlage motiveren wij waarom wij hieraan medewerking verlenen.

Supervisie

Op 20 september 2019 is het plan beoordeeld door het Supervisie team Inverdan. Op verzoek van het Supervisie team is het plan aangepast en op 21 januari 2020 heeft het Supervisie team een positief advies afgegeven.

Welstandscriteria

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 4 februari 2020 een positief advies afgegeven over het bouwplan. Het bouwplan is getoetst aan de in de welstandsnota opgenomen gebiedsgerichte criteria 'Zaanlint (gebied 2)'. Wij zien geen reden van dit advies af te wijken.

Advies:

Het betreft nieuwbouw van een woning (met daarin twee appartementen) van één bouwlaag met een mansardekap, met een eigentijds vormgeving, met houten lamellen en zwarte zijgevel en kozijnen. De voorgevel is met name transparant met glas en een grijze paneelvulling en op de verdieping een balkon. Het supervisieteam heeft positief geadviseerd en de commissie sluit aan bij het positieve advies.

Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels

Het betreft hier geen tunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels. Dit toetsingscriterium is derhalve niet aan de orde.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

3. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bouwbesluit 2012
- Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad
- Beheersverordening 'Van Spoorbrug tot Sluis'
- Welstandsnota Zaanstad 2013

3) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit.

1. Overwegingen

Beheersverordening

Zoals in onderdeel 2 van deze bijlage reeds is beschreven is het door u aangevraagde project in strijd met de beheersverordening.

Ingevolge artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo dient de aanvraag om omgevingsvergunning te worden geweigerd indien de activiteit in strijd is met de beheersverordening.

Ingevolge artikel 2.10 lid 2 Wabo, dient een activiteit die in strijd is met een beheersverordening tevens te worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de beheersverordening. Daarnaast is in dit artikel bepaald dat een vergunning slechts wordt geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

In artikel 2.12 lid 1, aanhef en onder a zijn de omstandigheden beschreven onder welke een omgevingsvergunning, in strijd met een beheersverordening kan worden verleend. Dat kan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

- met toepassing van in de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking;
- in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
- in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

In onderhavig geval zijn er voor deze activiteit in het bestemmingsplan geen regels opgenomen inzake het afwijken van het bestemmingsplan. Er kan derhalve geen vergunning worden verleend met toepassing van deze regels.

Onderhavige situatie is ook geen geval dat bij algemene maatregel van bestuur is aangewezen.

In dit geval moet de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten. Deze is als bijlage bij deze vergunning opgenomen.

Op grond van het voorgaande zijn wij in principe bevoegd tot het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c Wabo met toepassing van de procedure genoemd in artikel 2.12, lid 1, onder a 3^o Wabo.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

2.Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010

Bijlage: Handleiding tijdens de bouw en/of sloop (voorschriften uit het Bouwbesluit)

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

1. Het bevoegd gezag (bouwtoezicht) wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag (bouwtoezicht) wordt ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld.
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

Mededeling aanvang en beëindiging sloopwerkzaamheden

1. Het bevoegd gezag (bouwtoezicht) wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de sloopwerkzaamheden, zoals gemeld bij de sloopmelding, schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, in kennis gesteld door degene die de sloopwerkzaamheden gaat uitvoeren.
2. Het bevoegd gezag (bouwtoezicht) wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de sloopwerkzaamheden zoals gemeld in de sloopmelding, van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld door degene die de sloopwerkzaamheden heeft uitgevoerd.
3. Voor zover van toepassing verstrekt degene die de sloopwerkzaamheden heeft uitgevoerd het bevoegd gezag (bouwtoezicht) binnen twee weken na beëindiging van de werkzaamheden een afschrift van de resultaten van de eindbeoordeling, bedoeld in artikel 9, eerste en tweede lid, van het Asbestverwijderingsbesluit 2005.
4. Op verzoek van het bevoegd gezag (bouwtoezicht) overlegt degene die de sloopwerkzaamheden, zoals gemeld bij de sloopmelding, heeft uitgevoerd, binnen een door het bevoegd gezag te bepalen termijn na beëindiging van de werkzaamheden, een opgave van de aard en de hoeveelheid van de bij de werkzaamheden vrijgekomen afvalstoffen en van de afvoerbestemming van die stoffen.

Start- en gereedmelding s.v.p. via mail Bouwtoezicht@zaanstad.nl kenbaar maken o.v.v. het dossiernummer en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag (bouwtoezicht):

- a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- b. het straatpeil is uitgezet.

Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen en/of zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- a. vergunning voor het bouwen en/of sloopmelding;
- b. bouw- en/of sloopveiligheidsplan;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom;
- d. overige voor het bouwen en/of van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen, en
- e. indien op grond van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 een asbestinventarisatierapport is vereist, een asbestinventarisatierapport als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 dan wel een afschrift van de resultaten van de eindbeoordeling als bedoeld in artikel 9, eerste en tweede lid, van dat besluit.

Bemalen van bouwputten

Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden leidt niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen (kwaliteit funderingen).

Zowel voor het mogen bemalen van een bouwput (onttrekken grondwater) als voor het mogen lozen van het opgepompte grondwater is een vergunning of melding nodig.

Voor het onttrekken van grondwater en voor directe lozingen (op het oppervlaktewater) kunt u via www.omgevingsloket.nl een watervergunning aanvragen.

Voor indirecte lozingen (op het riool) is of een melding op grond van het Activiteitenbesluit vereist (inrichtingen) via www.omgevingsloket.nl of een melding op grond van het Besluit lozen buiten inrichtingen via www.infomil.nl.

Meer informatie kunt u vinden op www.helpdeskwater.nl

Intrekking vergunning bij niet-tijdige start of tussentijdse staking van bouwwerkzaamheden

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 2.33, lid 2, sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de vergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, indien binnen 26 weken of binnen de in de vergunning genoemde termijn, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Algemeen

Beschadiging of bevuiling van wegen en terreinen door de aannemer of zijn onderaannemers, zullen direct door de aannemer of indien hij in gebreke blijft, doch voor zijn rekening, worden hersteld of verwijderd. Het normale onderhoud is voor rekening van de gemeente. Bouwafval moet tijdig door de aannemer van het bouwterrein worden verwijderd. Onder geen voorwaarde mag het bouwterrein en zijn omgeving verontreinigd worden.

Ruimtelijke onderbouwing

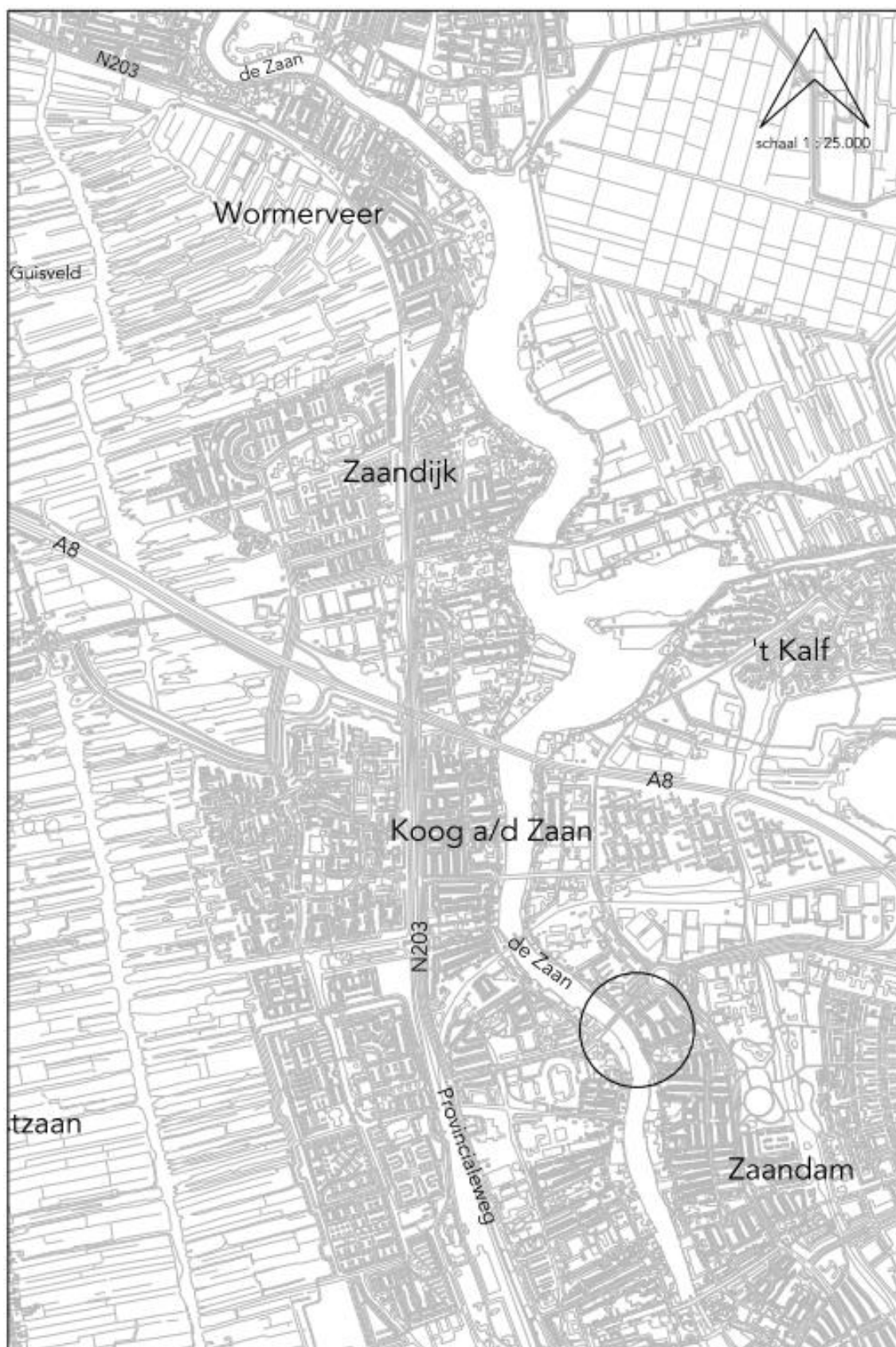
Ten behoeve van het besluit tot afwijken van de beheersverordening krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het bouwen van twee appartementen op de locatie Oostzijde 224 te Zaandam

Dossiernummer: O20191077

Inhoudsopgave

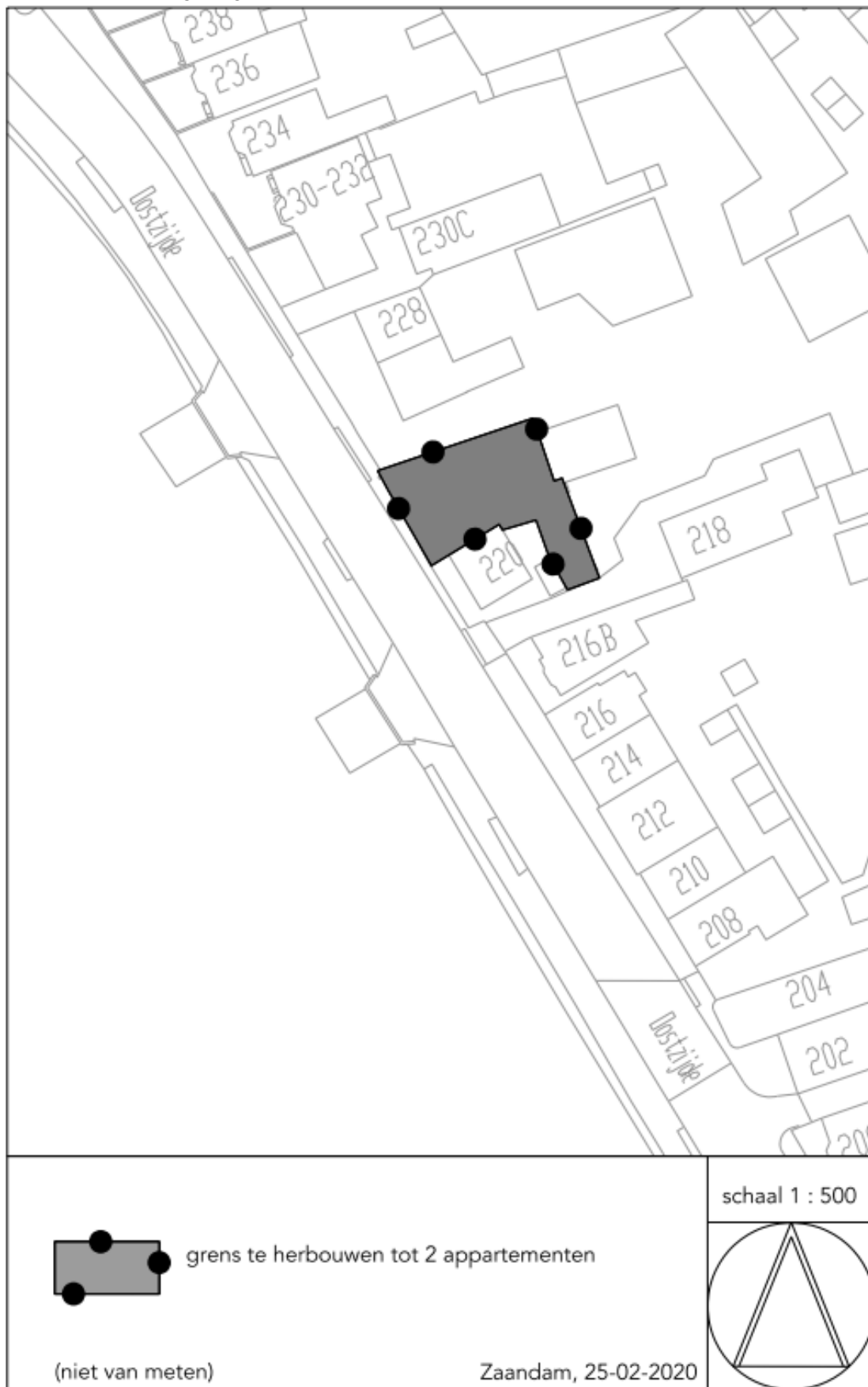
H. 1 Inleiding	6
1.1 Omschrijving van het project	6
1.2 Ligging en begrenzing van het project.....	6
1.3 Basisgegevens.....	6
H. 2 Bevoegd gezag en procedure.....	6
2.1 Bestemmingsplan of beheersverordening	6
2.2. Procedure	8
2.3 Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo.....	8
H. 3 Procedureel beleid.....	8
3.1 Raadsbeleid/Verklaring van geen bedenkingen	8
3.2 Beleid college van B&W	9
H. 4 Beleidskaders ruimtelijke beleid algemeen onderbouwd.....	10
4.1 Rijksbeleid.....	10
4.2 Provinciaal beleid.....	11
4.3 Gemeentelijk beleid	11
H. 5 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	13
5.1 Relatie met toekomstig bestemminggebied (indien van toepassing)	13
5.2 Functie gerelateerd aan omgeving	13
5.3 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving	13
5.4 Verkeersontsluiting/-situatie.....	14
5.5 Parkeren	15
5.6 Welstandsnota Zaanstad	15
H. 6 Water	16
H. 7 Milieuaspecten	16
7.1 Gemeentelijk (milieubeleid)	16
7.2 Ruimtelijke inpassing - Bedrijven en milieuzonering	17
7.3 Geluid.....	17
7.4 Geur	20
7.5 Luchtkwaliteit	22
7.6 Externe veiligheid.....	22
7.7 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen	23
7.8 Bodem.....	23
7.9 Milieueffectrapportage (MER).....	24
7.10 Kabels en leidingen.....	25
7.11 Wet Natuurbescherming	25
H. 8 Monumenten en archeologie	25
H. 9 Grondexploitatie	26
H. 10 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen.....	26
10.1 Provincie	26

10.2 Rijk	27
10.3 Hoogheemraadschap.....	27
H. 11 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden en draagvlak	27
H. 12 Uitvoerbaarheid.....	27
H. 13 Conclusie	28
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	29
Verbeelding en legenda	29
Planregels	30
Bijlage 2: Nieuwe situatie	34
Bijlage 3: Onderzoeken	36



Ligging Plangebied in Omgeving

Overzichtskaart omgeving



H. 1 Inleiding

1.1 Omschrijving van het project

Het project betreft de bouw van twee appartementen met berging op de locatie Oostzijde 224 te Zaandam. Op dit perceel stond voorheen een café. Dit café is verwoest door een brand en reeds gesloopt.

1.2 Ligging en begrenzing van het project

Het project beslaat het perceel aan de Oostzijde 224 te Zaandam.

1.3 Basisgegevens

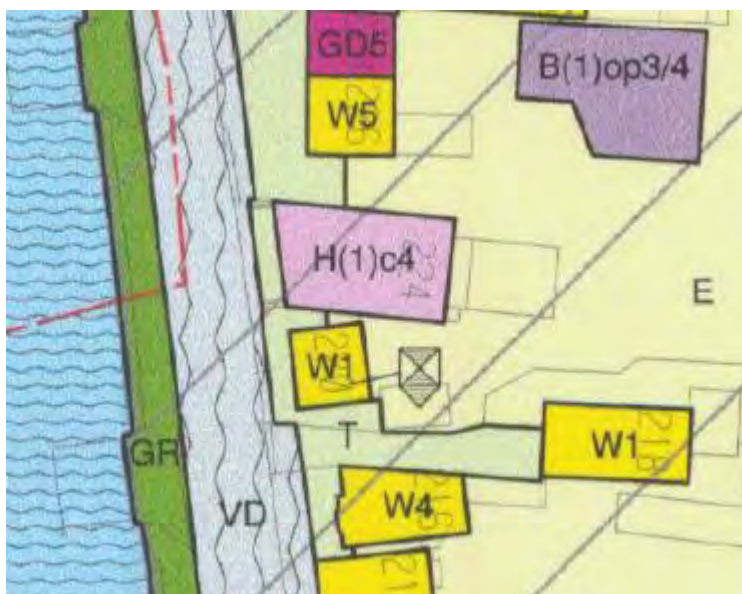
De locatie betreft Oostzijde 224 te Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaanstad sectie L nummer 03140.

H. 2 Bevoegd gezag en procedure

2.1 Bestemmingsplan of beheersverordening

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

Het onderhavige project is getoetst aan de beheersverordening. Het project is gelegen in het gebied waar de beheersverordening 'Van Spoorbrug tot Sluis', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zaanstad op 1 december 2016, van toepassing is. Op grond van artikel 1 van de beheersverordening 'Van Spoorbrug tot Sluis' worden de voorschriften en plankaart van het bestemmingsplan 'Van Spoorbrug tot Sluis', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zaanstad op 7 december 2006, van overeenkomstige toepassing verklaard.



Uitsnede bestemmingsplan

Het gevraagde heeft hierin de bestemming 'Horeca' op grond van artikel 12, 'Erven' op grond van art. 7 en 'Archeologie' op grond van art. 22.

Binnen het bestemmingsplan is op het perceel een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 7 meter toegestaan. Het bouwplan heeft een goothoogte van 3,3 meter en voldoet hiermee aan de voorgeschreven hoogte. De maximale nokhoogte van 7 meter wordt met 0,6 meter overschreden.

De grond heeft naast de bestemming 'Horeca', de functieaanduiding: 'cafe'.

Artikel 12.1. van de regels schrijven voor dat de gronden op de plankaart die zijn aangewezen voor Horecadoeleinden (H), zijn bestemd voor:

- a. horeca zoals genoemd in de Staat van Horeca-activiteiten behorende tot ten hoogste de categorie zoals op de plankaart staat aangegeven.
- b. ter plaatse van de nadere aanduiding 'c' voor cafe;
- c. ter plaatse van de nadere aanduiding 'r' voor restaurant;
- d. ter plaatse van de nadere aanduiding 'sg' voor snack-bar/grillroom
- e. ter plaatse van de nadere aanduiding 'cb' voor cateringbedrijf.

Artikel 7.1. bevat regels voor de bestemming 'Erven'. De gronden op de plankaart aangewezen voor Erven (E) zijn bestemd voor:

- a. erven, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- (...)

Het bouwplan is hiermee in strijd. De aanvraag betreft het realiseren van 2 (woon)appartementen. Woningen zijn hier niet toegestaan. Ook de bergingen gelegen op de bestemming erven zijn t.b.v. wonen en niet behorende bij de aangrenzende gronden gelegen horeca bestemming.

Naast deze bestemmingen rust op de betreffende gronden de dubbelbestemming 'Archeologie'. Artikel 22 bevat hiervoor de volgende regels:

Doeleindenomschrijving:

1. De op de plankaart aangewezen gronden zijn, naast de andere op de plankaart voor die grond aangewezen bestemming (basisbestemming) tevens bestemd voor het herstel, het behoud en de ontwikkeling van de archeologische waarden.

Medebestemming

5. Voor zover de in het eerste lid bedoelde gronden, mede zijn bestemd voor:

- a. Woondoeleinden (W);
- b. Woon- en Detailhandeldoeleinden (WD);
- c. Tuinen (T);
- d. Erven (E);
- e. Garages en Bergplaatsen (G);
- f. Gemengde Doeleinden (GD);
- g. Horecadoeleinden (H);
- h. Maatschappelijke doeleinden (M);
- i. Bedrijfsdoeleinden (B);
- j. Groenvoorzieningen (GR);
- k. Verkeersdoeleinden (V);
- l. Verblijfsdoeleinden (VD);
- m. Verblijfsdoeleinden- groen (VDg);
- n. Primair Leidingen.

mogen de krachtens deze artikelen en de met vrijstelling van burgemeester en wethouders ingevolge artikel 24 (Algemene Vrijstellingsbevoegdheid) toelaatbare bouwwerken slechts worden opgericht, indien en voorzover de belangen en bescherming van archeologie dit toestaan.

6. Alvorens omtrent een aanvraag om bouwvergunning te beslissen, wordt de gemeentelijk archeoloog, om een advies gevraagd.

De mogelijke gevolgen van archeologische waarden en de bescherming hiervan in relatie tot deze ontwikkeling wordt verder in Hoofdstuk 8 van deze onderbouwing beschreven.

2.2. Procedure

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

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

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

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

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

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

H. 3 Procedureel beleid

3.1 Raadsbeleid/Verklaring van geen bedenkingen

Artikel 6.5 van het Bor bepaalt:

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

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

De raad heeft besloten:

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

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

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

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

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

3.2 Beleid college van B&W

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

Uitgangspunt van de Wro is dat een voorziene ruimtelijke ontwikkeling voor de komende tien jaar in een bestemmingsplan wordt vastgelegd. Zaanstad hanteert een stringent beleid ten aanzien van het toepassen van de bevoegdheid om besluiten tot afwijking van bestemmingsplannen en beheersverordeningen te nemen. Alleen in uitzonderingssituaties wanneer een project ruimtelijk wenselijk en toelaatbaar is, kan worden afgeweken van het geldende beleid.

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

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

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

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

H. 4 Beleidskaders ruimtelijke beleid algemeen onderbouwd

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

4.1 Rijksbeleid

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

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

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Ladder duurzame verstedelijking

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

De ladder bestaat uit de volgende treden:

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

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

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

Planspecifiek

Het onderhavige plan voorziet in het bouwen van twee appartementen op het perceel Oostzijde 224 te Zaandam. Gelet op de kleinschaligheid van het plan wordt geoordeeld dat een dergelijk plan niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2017:1724) heeft een overzichtsuitspraak gedaan over de ladder voor duurzame verstedelijking.

Deze uitspraak bevat de hoofdlijnen van de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak over de eisen waaraan een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit de overzichtsuitspraak blijkt dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen worden gerealiseerd. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Aangezien met het voorgenomen project 2 woningen worden beoogd in een straat waar reeds woningen staan, wordt deze ontwikkeling niet als een stedelijke ontwikkeling aangemerkt. De ontwikkeling vindt overigens plaats binnen bestaand stedelijk gebied en dat behoefte aan de nieuwe woningen bestaat is onder paragraaf 4.3 onderbouwd.

Conclusie

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

4.2 Provinciaal beleid

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

In tegenstelling tot de Omgevingsvisie NH2050 is de verordening bindend. De PRV is één van de instrumenten waarmee de provincie uitwerking geeft aan haar ruimtelijk beleid. Een aantal onderwerpen uit de PRV krijgt nadere uitwerking door middel van een regeling en/of handreiking. De PRV wordt regelmatig aangepast naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid. De laatst gewijzigde PRV is op 7 juni 2019 in werking getreden.

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

4.3 Gemeentelijk beleid

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

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

Gebiedskenmerken

Het profiel stadslint beschrijft de linten binnen het stedelijk deel van de stad. Deze stadslinten zijn een belangrijk onderdeel van het stedelijke weefsel van de stad. Zij dragen bij aan het historische beeld van de stad. Dit profiel bevat vooral de Westzijde, de Oostzijde, de Hogedijk en een deel van de Zuidijk in Zaanstad. Het lijkt in een aantal opzichten op het profiel van het dorp. Dit profiel kent echter een meer stedelijk beeld. Daarnaast is het dynamischer en kent een op sommige delen een hogere dichtheid. De dichtheid varieert van de dichtheid als bij dorpen tussen de 30-50 woningen per hectare tot sommige delen van het Zaanoverproject die tussen de 70-100 woningen per hectare kennen.

Openbare ruimte

De openbare ruimte is in hoofdzaak gelijk aan het profiel van de dorpen. Bij herstructurering vormen gebouwde parkeeroplossingen een belangrijke opgave om kwaliteit aan de openbare ruimte toe te voegen.

Functies

De linten zijn de aanlooproutes naar het centrum. Daarnaast vormen ze ook de buurtcentra voor de achterliggende buurten. Deze functies zijn doorgaans gelegen aan het lint of zijn daar direct mee verbonden. Hierdoor kennen ze een hoge mate van functiemenging. Van oudsher hebben ze een centrumfunctie en kennen een grotere combinatie van wonen met werkgelegenheid, tussen de 15 en 25 arbeidsplaatsen per hectare.

Bij herstructurering wordt ingezet op:

- Behoud en zo mogelijk vergroten van de werkgelegenheid;
- Zorgdragen voor het in stand houden van een basisvoorzieningenpakket;
- Vestigen van broedplaatsen, dit vooral in het transitieproces van grootschalige bedrijvigheid naar intensievere werkgelegenheid, in combinatie met wonen. Het behoud van de industriële bebouwing is het uitgangspunt. De maat van het gebouw en zijn karakter vormen het uitgangspunt bij transformatie;
- Solids¹ en andere vormen van gemengde functies vormen een belangrijke opgave.

Het gevraagde is in overeenstemming met deze gebiedsbeschrijving.

Woonvisie 'Metselen aan het Zaanse Mozaïek' (2019)

De woonvisie 'Metselen aan het Zaanse Mozaïek' is de actualisatie van de woonvisie 'Samen verder met Zaanse Mozaïek' uit 2015. De woonvisie 'Metselen aan het Zaanse Mozaïek' beschrijft de woonambitie van Zaanstad voor de komende jaren. Aan deze woonvisie is de 'Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024' gekoppeld. Wonen vormt één van de belangrijkste pijlers van het beleid van Zaanstad.

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

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

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

Het project versnelt enigszins de nieuwbouwproductie en er is sprake van duurzaamheid als norm en kans voor het verbeteren van de kwaliteit van de woningen, nu het nieuwe woningen betreffen die aan de meest actuele normen voor wat betreft duurzaamheid voldoen. De woningen worden niet op gas aangesloten.

¹ Een solid is een duurzaam gebouw dat ruimte geeft aan wat mensen willen: wonen, ondernemen of een combinatie daarvan. Huurders zijn vrij in het gebruik van de ruimte.

Economische Structuurvisie Zaanstad 2030

De Economische Structuurvisie Zaanstad 2030 geeft een analyse van de economische ontwikkeling in Zaanstad, de visie op de toekomstige ontwikkelingen en de rollen van overheid en bedrijfsleven bij de uitvoering van deze visie. Zaanstad is van oudsher een woon- en werkstad en wil deze positie ook in de toekomst behouden. De huidige economische structuur van Zaanstad is echter onvoldoende toekomstbestendig om hier invulling aan te geven. Zaanstad wil daarom intekenen op een toekomst waarin differentiatie de eenzijdigheid van de economische structuur moet vervangen, zodat Zaanstad meer profiteert van de economische groei in de Metropoolregio Amsterdam.

Het bouwen van een gebouw met 2 appartementen op deze locatie is vanuit economisch perspectief beoordeeld. De voorliggende activiteit is geprojecteerd op een kleinschalige locatie waar voorheen een café was gevestigd. Dit café is verwoest door een brand en daarna gesloopt. Op dit moment is de functie wonen niet mogelijk, er ligt een horecabestemming op de locatie.

Vanuit economisch perspectief wordt deze ontwikkeling als positief beoordeeld. Het gebied rondom de Oostzijde 224 is hoofdzakelijk een woonbuurt en het toevoegen van appartementen op deze locatie past hier dan ook goed bij. Er zijn vanuit economisch perspectief geen argumenten om hier de horecafunctie te behouden.

H. 5 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

5.1 Relatie met toekomstig bestemmingsgebied (indien van toepassing)

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

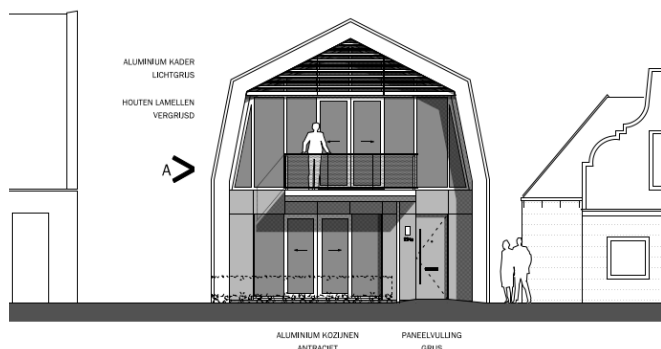
5.2 Functie gerelateerd aan omgeving

Het project betreft het bouwen van 2 appartementen. Op dit perceel stond voorheen een café dat is verwoest door een brand en daarna is gesloopt. Voor realisatie van dit plan moet van de in het bestemmingsplan neergelegde bestemming 'Horeca' voor dit perceel worden afgeweken. De functie 'wonen' is passend op deze plek, waar het hoofdzakelijk gebruik van gebouwen ook al uit wonen bestaat.



5.3 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving

De locatie is gelegen aan de Oostzijde, een historische rivierdijk. Er is vrij uitzicht op het water. Het aanzicht van het pand is onderdeel van de belevingswaarde vanaf de dijk en vanaf het water. Naastgelegen panden zijn kleinschalig en individueel herkenbaar. Achter de kavel ligt de Rosmolenwijk. De aangevraagde bebouwing is 7,6 meter hoog en heeft een goothoogte van 3,3 meter. De nokhoogte wordt met 0,6 meter overschreden. Het project gaat wat betreft de maatvoering, en ondanks deze geringe overschrijding, mee met de "identiteit van de locatie".



Bezonningssituatie

Binnen Nederland zijn geen formele (wettelijke) eisen gesteld aan de bezonning van woningen en/of andere bouwwerken. Wel bestaan er de zogenaamde 'lichte' en 'strengere' TNO-norm voor bezonning van woonkamers. Deze vinden hun oorsprong in het woonwaarderingssysteem uit 1962. Zaanstad baseert de bezonningseisen op de lichte TNO-norm (2 i.p.v. 3 bezonnings-uren/dag). De gemeente hanteert de eis van tenminste 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.

Om bij de beoordeling van een bouwplan inzicht te krijgen in de toekomstige bezonningssituatie, wordt de schaduwwerking op maatgevende dagen gehanteerd. Te weten:

- 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat;
- 21 maart of 23 september: de dag dat de zon op 'half' staat (tussen de hoogste en laagste stand in.)

De laagste stand van de zon, op 22 december, valt buiten de reikwijdte van de TNO-norm en wordt derhalve bij bezonningsdiagrammen buiten beschouwing gelaten.

Als opname tijdstippen wordt achtereenvolgens gehanteerd: 8.00, 10.00, 12.00, 14.00, 16.00, 18.00 en 20.00 uur.

Het beoogde bouwplan overschrijdt de maximale hoogte voor het betreffende perceel met 0,6 meter. Ten behoeve van de beoordeling van de gevolgen hiervan voor de bezonning van de omliggende percelen, is een bezonningsstudie uitgevoerd. Hierbij is de bestaande situatie, voor de brand, in beeld gebracht en is de nieuwe situatie inzichtelijk gemaakt. De bezonningsstudie is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Als gevolg van het redelijk gelijk blijven van de volumes, cq. posities, kan geconcludeerd worden dat alle omliggende bebouwing in de toekomstige situatie evenveel bezonning ontvangen als vroeger. Er zal dus geen onevenredige aantasting van de bezonningssituatie plaatsvinden op de aangrenzende percelen.

Conclusie

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt past het plan goed in de omgeving.

5.4 Verkeersontsluiting/-situatie

De voortuin van de appartementen grenzen direct aan de stoep van de Oostzijde. Het perceel is voor voetgangers en fietsers vergelijkbaar ontsloten als de voorheen bestaande situatie bij het café. Er is geen ontsluiting op het perceel aanwezig voor auto's.

5.5 Parkeren

Op grond van artikel 5 'Algemene bouwregels' van de beheersverordening 'Spoorbrug tot Sluis' geldt dat bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw, in aanvulling op het bepaalde in de regels van het plan:

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

De gemeenteraad heeft op 14 juli 2016 nieuw parkeerbeleid vastgesteld dat op 9 augustus 2016 in werking is getreden. Het betreft de 'Nota Ruimte voor Parkeren' met daarbij de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'. Deze uitvoeringsnota geeft de beleidsregels waaraan omgevingsvergunningen worden getoetst en vervangt de 'Parkeernota Zaanstad 2013'. Bij de beoordeling van deze aanvraag moet gezien artikel 5 van de beheersverordening, rekening worden gehouden met dit nieuwe beleid. Wij hebben het bouwplan getoetst aan het nieuwe beleid.

Algemene beschrijving naar aanleiding van de bouwtoets en een korte conclusie

De locatie heeft als zone parkeernorm de zone zeer sterk stedelijke zone B.
In de nieuwe situatie zijn er twee appartementen in de categorie 'woningen goedkoop'.

Auto parkeren

Voor deze appartementen geldt een parkeernorm van 0,9 parkeerplaatsen per woning waarvan 0,3 parkeerplaats toegankelijk moet zijn voor bezoekers. Het meest maatgevend moment daarbij is de werkdagavond (100%). Dit brengt een parkeereis met zich mee van $2 \times 0,9 = 1,8$ parkeerplaatsen waarvan 0,6 toegankelijk moet zijn voor bezoekers. De 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016' bepaalt dat bij een parkeerbehoefte van 2 of minder geen parkeerplaatsen hoeven te worden gerealiseerd. Hierdoor voldoet het bouwplan voor wat betreft het parkeren van auto's aan het parkeerbeleid.

Fietsparkeren

Voor deze woningen geldt een parkeernorm van 1 fietsparkeerplaats per 25 m² woonoppervlakte waarvan 0,5 fietsparkeerplaats per 25 m² woonoppervlakte toegankelijk moet zijn voor bezoekers. Het meest maatgevend moment daarbij is de werkdagavond (100%). Dit brengt een parkeereis met zich mee van 6 fietsparkeerplaatsen

Het plan voorziet in voldoende ruimte op eigen terrein, inclusief twee bergingen, waarmee in voldoende mate is voorzien in fietsparkeren op eigen terrein.

Conclusie

Het onderhavige bouwplan voldoet aan de voorschriften zoals opgenomen in de beheersverordening in samenhang met beleid vastgesteld in de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'.

5.6 Welstandsnota Zaanstad

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 4 februari 2020 op grond van de gebiedsgerichte criteria 'gewogen – bijzonder' een positief advies afgegeven over het bouwplan met de volgende motivering:

Het betreft nieuwbouw van een woning (met daarin twee appartementen) van één bouwlaag met een mansardekap, met een eigentijdse vormgeving, met houten lamellen en zwarte zijgevel en kozijnen. De voorgevel is met name transparant met glas en een grijze paneelvulling en op de verdieping een balkon. De commissie acht het bouwplan in overeenstemming met de redelijke eisen van welstand.

H. 6 Water

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

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

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

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

Er wordt gebouwd in de kernzone van een regionale waterkering van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier in Heerhugowaard (HHNK). Hiervoor is afzonderlijk een watervergunning van het HHNK noodzakelijk. Aanvrager wordt hierop in de omgevingsvergunning gewezen. Voor de beoordeling van de uitvoerbaarheid van de aangevraagde omgevingsvergunning is hierover advies gevraagd bij het HHNK. Hierop is aangegeven dat de werken mogelijk zijn conform het beleid van het HHNK. De bouwwerken steken niet voorbij de doorgaande gevellijn en hebben geen kelder(s). Ook wordt het minimale dijkbeoordelingsprofiel niet doorsneden. Er kan daarom onder voorwaarden een watervergunning voor dit bouwplan worden verleend. De vereiste watervergunning op grond van de keur van het HHNK vormt derhalve geen belemmering voor afgifte van de omgevingsvergunning door de gemeente.

Riolering

Er ligt riool in de straat waarop aangesloten kan worden. De aanvrager kan voor enkele maanden voor het gereed komen van het plan een rioolaansluitvergunning aanvragen via de website van de gemeente.

H. 7 Milieuaspecten

7.1 Gemeentelijk (milieubeleid)

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

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

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

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

7.2 Ruimtelijke inpassing - Bedrijven en milieuzonering

Voor de beoordeling van de ruimtelijke inpassing van het project is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt, zoals uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Deze handreiking geeft richtafstanden voor de ruimte die moet worden aangehouden tussen bedrijven en gevoelige bestemmingen van derden. Deze richtafstanden zijn afhankelijk van de omgeving waarin de woningen zich bevinden. In het algemeen geldt dat de richtafstand tot een gevoelige bestemming in een 'rustige woonomgeving' groter moet zijn dan tot een gevoelige bestemming in 'gemengd gebied'. In de volgende tabel zijn de richtafstanden weergegeven.

Milieu-categorie	richtafstand van de bepalende milieufactor tot woning in rustige woonwijk	richtafstand van de bepalende milieufactor tot woning in gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1000 m	700 m
6	1500 m	1000 m

Op deze handreiking is de Lijst van Bedrijfstypen uit het bestemmingsplan Van Spoorbrug tot Sluis gebaseerd.

In het bestemmingsplan Van Spoorbrug tot Sluis is de omgeving van de projectlocatie als een gemengd gebied met functiescheiding aangewezen. In een gemengd gebied met functiescheiding wordt gewerkt met richtafstanden op basis van de milieucategorie. De locatie heeft volgens het bestemmingsplan de bestemming Horeca. Op deze locatie zijn volgens het bestemmingsplan geen woningen toegestaan. Om woningbouw op deze locatie toch toe te staan is onderzocht of de omliggende bedrijven een belemmering vormen voor de realisatie van het woningbouwplan.

In de omgeving van de locatie is alleen lichte bedrijvigheid, horeca, detailhandel of bedrijven aan huis aanwezig. Deze bedrijven vormen geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie

De aanwezige bedrijven in de omgeving worden niet belemmerd door de ontwikkeling.

7.3 Geluid

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

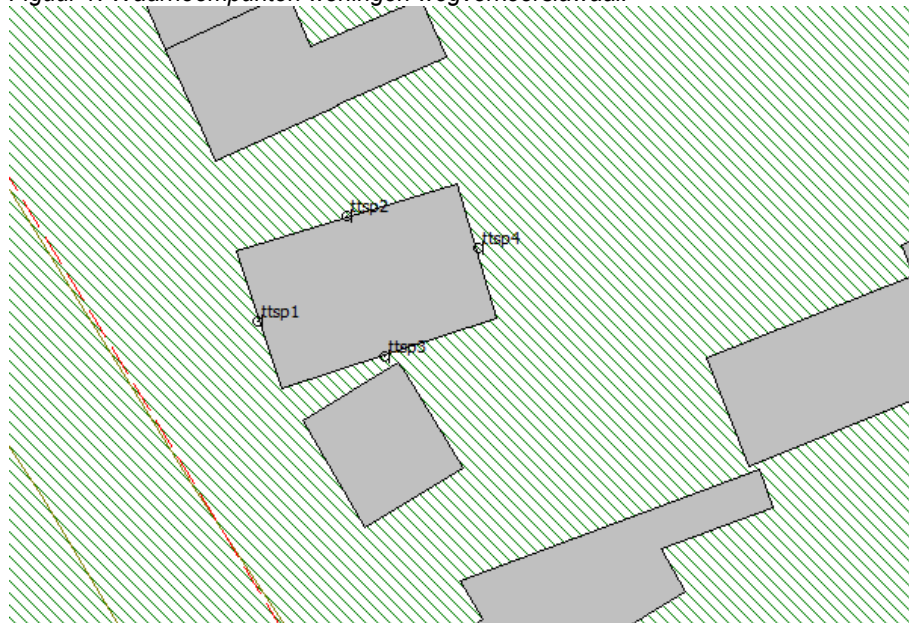
In de ruimtelijke milieuvisie van de gemeente Zaanstad is daarom tot doel gesteld om het aantal milieubelaste woningen met de helft te verminderen. Voor het aspect geluid, dat een groot deel uitmaakt van de milieubelaste woningen, zijn daarom de regels aangescherpt en opgenomen in het beleid voor de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

- **Wegverkeerslawaaai**

De locatie ligt binnen de geluidzone van de Westzijde en de Prins Bernhardweg/brug in Zaandam. In verband hiermee dienen de woningen op deze locatie getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Daarnaast ligt de locatie langs een 30 km weg, de Oostzijde. Voor een 30 km weg is de Wet geluidhinder niet van toepassing maar er kan wel hinder ontstaan door een hoge geluidbelasting.

Daarom is de geluidsbelasting door deze weg wel betrokken bij de vraag of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De gemeente Zaanstad heeft de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerlawaaai berekend door middel van de Standaard Rekenmethode 2 met behulp van het programma Geomilieu, versie 4.30. Als input voor de verkeersintensiteiten is het Zaanse verkeersmodel Proza, versie 5.0.2 gebruikt. In de onderstaande figuur 1 zijn de waarneempunten en in de onderstaande tabel zijn de berekeningsresultaten, inclusief een correctie van 5 dB, weergegeven op de gevels van de woningen.

Figuur 1. Waarneempunten woningen wegverkeerslawaaai.



Tabel. Berekende geluidbelasting wegverkeerslawaaai a.g.v. verschillende bronnen op de waarneempunten van de woningen, inclusief een correctie van 5 dB ingevolge artikel 110G Wgh.

50 km			
Naam	Omschrijving	Hoogte	Lden
ttsp1_A	Westzijde	1,5	46,8
	BERNHARDBRUG PR		48,3
	Prins Bernhardweg		39,3
	Prins Bernhardweg		16,8
ttsp1_B	Westzijde	4,5	45,8
	BERNHARDBRUG PR		48,7
	Prins Bernhardweg		40,3
	Prins Bernhardweg		23,2
ttsp2_A	Westzijde	1,5	38,8
	BERNHARDBRUG PR		46
	Prins Bernhardweg		21,6
	Prins Bernhardweg		21,3
ttsp2_B	Westzijde	4,5	39,3
	BERNHARDBRUG PR		46,4
	Prins Bernhardweg		30,6
	Prins Bernhardweg		29
ttsp3_A	Westzijde	1,5	43,3
	BERNHARDBRUG PR		35,8
	Prins Bernhardweg		17,3
	Prins Bernhardweg		18,1
ttsp3_B	Westzijde	4,5	42,7
	BERNHARDBRUG PR		35,2
	Prins Bernhardweg		19,1
	Prins Bernhardweg		19,1
ttsp4_A	Westzijde	1,5	33,4
	BERNHARDBRUG PR		29,2
	Prins Bernhardweg		23,6
	Prins Bernhardweg		25,5
ttsp4_B	Westzijde	4,5	36,6
	BERNHARDBRUG PR		35,1
	Prins Bernhardweg		29
	Prins Bernhardweg		30,1
30 km			
ttsp1_A	Oostzijde	1,5	52,8
ttsp1_B	Oostzijde	4,5	52,3
ttsp2_A	Oostzijde	1,5	44,8
ttsp2_B	Oostzijde	4,5	44,8
ttsp3_A	Oostzijde	1,5	44
ttsp3_B	Oostzijde	4,5	43,7
ttsp4_A	Oostzijde	1,5	26,1
ttsp4_B	Oostzijde	4,5	27,8

- Overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting
- Overschrijding van de voorkeursgrenswaarde

Uit de berekening blijkt dat:

- de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai van 50 km wegen op de gevel van het bovengelegen appartement maximaal 49 dB is;
- de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai van 30 km wegen op de voorgevel van beide appartementen maximaal 53 dB is;

- niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaai;
- er voor het project een hogere waarde van 49 dB moet worden vastgesteld voor de bovenwoning. Hiervoor geldt als voorwaarde dat aan de Beleidsregel hogere waarden Zaanstad wordt voldaan.
- voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaai van 30 km wegen van 53 dB kan op grond van de Wet geluidhinder geen hogere waarde worden vastgesteld, omdat deze wet niet op 30 km wegen van toepassing is. Deze geluidsbelasting is betrokken bij de vraag of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De Beleidsregel hogere waarden Zaanstad geeft hier verdere invulling aan.
- de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 63 dB niet wordt overschreden;
- de voorwaarde van de Beleidsregel hogere waarden Zaanstad is dat de woningen ook minimaal één geluidluwe gevel hebben. Aan deze voorwaarde wordt voldaan, waardoor een hogere waarde voor de geluidsbelasting als gevolg van de 50 km wegen kan worden vastgesteld en de geluidsbelasting als gevolg van de 30 km weg eveneens als ruimtelijk aanvaardbaar wordt beoordeeld.
- Industrielawaai

De locatie ligt niet binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein.

- Railverkeerslawaaai

De locatie ligt niet binnen de zone van een spoorlijn.

Conclusie

- Wegverkeerslawaaai

Er is een hogere waarde nodig voor het wegverkeerslawaaai van de prins Bernhardbrug van 49 dB voor het appartement op de verdieping. Deze geluidsbelasting en de geluidsbelasting door de 30 km weg (Oostzijde) van maximaal 53 dB leiden tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat doordat beide woningen ten minste één geluidluwe gevel hebben en hiermee aan de Beleidsregel hogere waarde Zaanstad wordt voldaan. Gelet hierop vormt het aspect geluid geen belemmering voor het plan.

- Industrielawaai en railverkeerslawaaai

De locatie ligt niet binnen de zone van een industriegebied en spoorweg.

7.4 Geur

In deze paragraaf is bekeken in hoeverre er – met het oog op mogelijke geurhinder – sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hierbij wordt ingegaan op de volgende aspecten:

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

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 geur concentratie (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 waarden²:

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

De concentratie waarin een geur onaangenaam wordt verschillend 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 streefkwaliiteit 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 twee appartementen. Dit wordt beschouwd als een standaard geurgevoelig object. Nu er sprake is van geurgevoelige objecten, is de vervolgvraag of er relevante geurhinder te verwachten is.

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, milieuvorschriften³, geuronderzoek en evt. geurklachten is bepaald welke bedrijven geurhinder kunnen veroorzaken ter plaatse van deze ontwikkeling. Uit deze verkenning blijkt dat er geen bedrijven in de omgeving zijn die geurrelevant zijn voor de ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

² 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.

³ Milieuvorschriften:

- de vorschriften 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

7.5 Luchtkwaliteit

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

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

Het project betreft de bouw van een woning. 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 de ontwikkeling.

7.6 Externe veiligheid

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

De externe veiligheidsaspecten voor de opslag of de handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven zijn geregeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling Externe veiligheid inrichtingen (Revi).

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

- Risicodragende activiteiten bij bedrijven.

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

- Transport gevaarlijke stoffen over de weg.

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

- Transport gevaarlijke stoffen over het spoor.

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

- Transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

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

- Transport gevaarlijke stoffen over het water.

In de Nota van toelichting bij het Bevt is aangegeven dat in sommige gevallen de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico achterwege kan blijven. De vuistregels uit de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) gelden ook voor vaarwegen. De vuistregels zijn een eerste zeef en selecteren die situaties uit, waarin zeker geen sprake is van een ruimtelijk extern veiligheidsprobleem.

De voorgenomen locatie ligt op circa 10 meter afstand van de Zaan. De Zaan valt onder de bevaarbaarheidsklasse 5a. Voor binnenwateren zijn in het HART vuistregels opgenomen om vast te kunnen stellen of er zeker geen sprake is van een ruimtelijk extern veiligheidsprobleem.

Met behulp van de onder punt 2 genoemde vuistregels uit de HART is bepaald of een risicoberekening in dit geval zinvol is. De Zaan valt onder de bevaarbaarheidsklasse 5a. Deze vaarweg wordt getoetst conform paragraaf 1.4.3 van de bijlage uit het HART, routetype bevaarbaarheidsklasse 5.

Toetsing plaatsgebonden risico.

Een vaarweg bevaarbaarheidsklasse 5 heeft geen 10^{-6} -contour.

Toetsing groepsrisico.

Langs een vaarweg bevaarbaarheidsklasse 5 wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden.

Toetsing 10% van de oriëntatiewaarde

Langs een vaarweg bevaarbaarheidsklasse 5 wordt 10% van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden. Er wordt voldaan aan de vuistregels voor het groepsrisico. Er is zeker geen sprake van een ruimtelijk extern veiligheidsprobleem.

Conclusie

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

7.7 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen

Er zijn geen hoogspanningsleidingen of telecomantennes in de buurt van de projectlocatie aanwezig.

7.8 Bodem

In verband met de voorgenomen bouwactiviteiten op de locatie dient inzicht te worden verkregen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Daarmee dient aangetoond te worden dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigde stoffen in gehalten boven de achtergrondwaarde aanwezig zijn in de grond of freatisch grondwater. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is een onderzoeksrapport over de bodemgesteldheid ingediend. Dit verkennend bodem- en asbestonderzoek Oostzijde 224 te Zaandam, Landview Bodemonderzoek, van 24 december 2019 met kenmerk 2019645, is al bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Het onderzoek voldoet aan de eisen die hieraan zijn gesteld in artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht en artikel 5.4 van de Verordening Fysieke Leefomgeving Zaanstad.

Uit deze rapportage blijkt dat de bovengrond (0,0 – 0,6 –mv (meter beneden maaiveld)) bestaat uit klei met bijmenging van puin. De bovengrond is sterk verontreinigd met lood en PCB's. Er zijn ook lichte verontreinigingen met andere zware metalen en PAK aangetoond. Er is geen asbesthoudend materiaal aangetroffen. De ondergrond (0,5 – 2,0 –mv) bestaat uit klei met bijmenging van puin en is sterk verontreinigd met lood. Ook hier zijn lichte verontreinigingen met andere zware metalen en PAK aangetroffen. Het grondwater is ten tijde van het onderzoek aangetroffen op 0,1 –mv. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Bodem advies

Aan de hand van dit bodemonderzoek is vastgesteld dat er, gelet op de toekomstige gebruiksfunctie 'wonen', actuele risico's aanwezig zijn voor de gezondheid van de gebruiker van het bouwwerk. Er is een risico vastgesteld voor de functie wonen met tuin, vanwege het lood in de bodem.

Per 5 maart 2019 (2019/2354) heeft het college besloten dat er een andere saneringsnorm toegepast moet worden in de gemeente Zaanstad. Bij (niet gecorrigeerde) waarden voor lood boven de 390 mg/kg in de bovengrond moet er gesaneerd worden omdat de gemeente er vanuit gaat dat er dan al actuele humane risico's kunnen zijn voor de functie wonen met tuin. We willen hiermee bereiken dat er geen nieuwe woningen worden gebouwd op percelen waar gebruiksbeperkingen in acht moeten worden genomen.

In het kader van de Woningwet zijn er, wat de bodem betreft, geen belemmeringen voor de afgifte van de Omgevingsvergunning, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. De locatie dient te worden gesaneerd volgens een door de gemeente Zaanstad goedgekeurd saneringsplan / BUS-melding. De sanering dient onder milieukundige begeleiding te worden uitgevoerd.
2. Na de saneringswerkzaamheden dient binnen drie maanden een evaluatierapport te zijn overlegd bij de regio Zaanstad van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Pas nadat het evaluatierapport door de regio Zaanstad van de Omgevingsdienst is goedgekeurd, mag begonnen worden met de bouwwerkzaamheden.

Voor de omgevingsvergunning geldt in aanvulling op deze voorwaarden dat de beschikking, gelet op artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht niet eerder in werking treedt, dan nadat op grond van de betreffende bepalingen van de wet bodembescherming is ingestemd met het saneringsplan en het besluit op grond van de Wet bodembescherming in werking is getreden ofwel een melding van een voornemen tot sanering in het kader van het Besluit uniforme saneringen is gedaan en de termijn die in acht moet worden genomen alvorens met de uniforme sanering te beginnen, is verstreken.

Conclusie

Het aspect bodem vormt, met inachtneming van de voorwaarden die hierover aan de omgevingsvergunning worden verbonden en de uitgestelde inwerkingtreding, geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

7.9 Milieueffectrapportage (MER)

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

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

Toegepast op dit project

Dit project, het bouwen van 2 appartementen, 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 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

Er liggen kabels en leidingen in de grond op het terrein waarop deze ontwikkeling is voorzien. Voorafgaand aan werkzaamheden moet daarom een Klic-melding worden gedaan om te weten waar deze kabels en leidingen exact liggen. Hierop zal in de omgevingsvergunning worden gewezen.

7.11 Wet Natuurbescherming

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

Gebiedsbescherming

In de gemeente Zaanstad bevindt zich een aantal natuurgebieden, 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.

Het project ligt niet in of nabij een van de beschermde natuurgebieden. Voor het project zijn stikstofberekeningen uitgevoerd voor de aanlegfase en de gebruiksfase. De rapportage over deze berekeningen is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Uit de berekeningen komt naar voren dat zowel tijdens de aanlegfase als tijdens de gebruiksfase geen stikstofdepositie die hoger is dan 0,00 mol/ha/jr. op beschermde natuurgebieden plaatsvindt.

Soortenbescherming

Het bouwplan is geprojecteerd op een braakliggend perceel aan de Oostzijde 224 in Zaandam. Ten behoeve van de beoordeling van eventuele negatieve effecten door het bouwplan voor beschermde dier- en plantsoorten is hier onderzoek naar gedaan en hiervan is een rapportage opgesteld. Deze rapportage is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat het braakliggende perceel geen potenties herbergt voor beschermde soorten en het project daarom geen aspecten in zich heeft die een bedreiging vormen voor de flora- en fauna. Een ontheffing in te kader van de Wet natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk. Wel is de zorgplicht op grond van de Wet natuurbescherming van kracht.

Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor het bouwproject.

H. 8 Monumenten en archeologie

Archeologie

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

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

In het geldende bestemmingsplan zijn voorwaarden met betrekking tot archeologie opgenomen. Ter beoordeling van deze regels is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd, 'Zaandam, Oostzijde 224 Gemeente Zaandam. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, *Transect-rapport 2519, d.d 18-9-2019, Nieuwegein*'. Dit onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Uit dit onderzoek blijkt dat op het terrein waarop het project betrekking heeft, een archeologische vindplaats ligt. Deze vindplaats moet worden uitgegraven alvorens de bouwwerkzaamheden gestart kunnen worden. Hiertoe worden voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbonden over het uitvoeren van vervolgonderzoek en het hiervoor opstellen van een Programma van Eisen en het vrijgeven van het terrein nadat het vervolgonderzoek en eventueel daaropvolgende opgraving is uitgevoerd.

Met inachtneming van de aan de omgevingsvergunning te verbinden voorwaarden ten behoeve van het veiligstellen van de archeologische vindplaats, vormt dit aspect geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Monument

In het onderhavige geval is geen sprake van een monument.

H. 9 Grondexploitatie

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

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

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

H. 10 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

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

10.1 Provincie

De provincie heeft bij besluit van 8 mei 2012 beslist, onder nummer 2012-17090 (Besluit beperking vooroverleg ruimtelijke ordening 2012), de Noord-Hollandse gemeenten te berichten dat in nader aangegeven gevallen geen vooroverleg meer nodig is over projectbesluiten, bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen.

Het college heeft conform dit beleid getoetst of het onderhavige besluit in aanmerking komt voor vooroverleg met de provincie. Dit is niet het geval omdat het project niet één van de gevallen betreft waarvoor is voorgeschreven dat vooroverleg is vereist.

10.2 Rijk

Het Rijk is per 1 januari 2012 gestopt met het vooraf toetsen van nieuwe gemeentelijke bestemmingsplannen en ruimtelijke plannen van de provincies op strijdigheid met nationale belangen zoals milieuregels. De ministeries van Defensie, LNV, Economische Zaken en Klimaat en Infrastructuur en Waterstaat en Rijkswaterstaat blijven de plannen wel beoordelen op hun eigen directe belangen.

Het onderhavige project raakt de hierboven genoemde belangen niet zodat er geen sprake is van noodzaak tot (voor)overleg.

10.3 Hoogheemraadschap

Sinds april 2012 heeft het hoogheemraadschap de digitale toets in werking. Op de site 'www.dewatertoets.nl' wordt zichtbaar of een ruimtelijk plan raakt aan belangen van HHNK (watersysteem, waterkering, persleiding enz.). Indien daartoe aanleiding is, wordt contact opgenomen met het hoogheemraadschap. Zoals in Hoofdstuk 6 is aangegeven is dit in het onderhavige geval wel aan de orde, maar blijkt uit de door het HHNK gegeven reactie op het bouwplan dat hiertegen geen bezwaren bestaan. Initiatiefnemer moet hiervoor nog wel afzonderlijk een watervergunning aanvragen.

H. 11 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden en draagvlak

Het aangevraagde bouwplan is door de initiatiefnemer aan de naaste burens voorgelegd. In verband met het burensrecht uit hoofdstuk 5 van het Burgerlijk Wetboek is door de naaste burens verklaard dat geen bezwaar bestaat tegen de in de aanvraag opgenomen gevelopeningen.

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

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

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

H. 12 Uitvoerbaarheid

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

Met de aanvrager is een planschadeovereenkomst gesloten, waarmee is gewaarborgd dat eventuele planschade als gevolg van de afwijking van het bestemmingsplan voor rekening van de aanvrager komt. Gelet op de beperkte impact van het bouwplan op de omgeving en de ruimtelijke inpassing zal eventuele planschade beperkt zijn. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat dit bouwplan financieel of maatschappelijk onuitvoerbaar is.

H. 13 Conclusie

Het project het bouwen van twee appartementen op de locatie Oostzijde 224 te Zaandam is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden

Er zijn ruimtelijk en stedenbouwkundig geen belemmeringen voor het project ten opzichte van de omgeving. Het project is niet in strijd met het gemeentelijk en provinciaal beleid voor deze locatie en het bouwplan sluit vanuit stedenbouwkundig oogpunt goed aan op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan

Verbeelding en legenda



Bestemmingen

W	woondoeleinden
WD	woon- en detailhandelsdoeleinden
T	tuinen
E	erven
	garages en bergplaatsen
C	centrumdoeleinden
GD	gemengde doeleinden
GDI	gemengde doeleinden I
H	horecadoeleinden

Aanduidingen

	topografische gegevens
● ●	plangrens
—	bestemmingsgrens
—X—	bladgrens
..(z)	zonder gebouwen
..12	regeling maximale goot- en nokhoogte

Bestemmingsaanduidingen

c cafe

Hoogteregeling van toepassing voor de bestemmingen tenzij anders op de kaart staat aangegeven

	max. goothoogte	max. hoogte		max. goothoogte	max. hoogte
..1	3	6	..11	5	9
..2	4	6	..12	6	9
..3	3	7	..13	7	9
..4	4	7	..14	6	10
..5	3	8	..15	7	10
..6	4	8	..16	8	12
..7	5	8	..17	9	12
..8	6	8	..18	9	14
..9	3	9	..19	10	14
..10	4	9	..20	10	16

Planregels

Hoofdstuk III Algemene bepalingen

Artikel 12 Horecadoeleinden (H)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Horecadoeleinden (H) zijn bestemd voor:
 - a. horeca zoals genoemd in de Staat van Horeca-activiteiten behorende tot ten hoogste de categorie zoals op de plankaart staat aangegeven.
 - b. ter plaatse van de nadere aanduiding 'c' voor cafe;
 - c. ter plaatse van de nadere aanduiding 'r' voor restaurant;
 - d. ter plaatse van de nadere aanduiding 'sg' voor snack-bar/grillroom
 - e. ter plaatse van de nadere aanduiding 'cb' voor cateringbedrijf.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. hoofdgebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, geldt de volgende bepaling:
 - a. de hoogte c.q. goot- of boeihoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 23 "Hoogteaanduidingen";

Vrijstellingsbevoegdheid horeca

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
 - a. lid 1 teneinde horeca toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan algemeen toelaatbaar, indien en voor zover de horeca-inrichting naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;
 - b. lid 1 teneinde horeca toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, indien en voor zover de betrokken horeca-inrichting naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten.

Wijzigingsbevoegdheid Staat van Horeca-activiteiten

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van horeca kan worden gewijzigd, indien en voor zover een wijziging van de milieubelasting van de desbetreffende typen van horeca daartoe aanleiding geeft.

Procedure bij vrijstelling/wijziging

6. Bij het verlenen van vrijstelling of wijziging van het bestemmingsplan als bedoeld in de leden 4 en 5, wordt de procedure gevolgd die is opgenomen in artikel 26 "Algemene procedurevoorschriften".

Hoofdstuk III Algemene bepalingen

Artikel 7 Erven (E)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Erven (E) zijn bestemd voor:
 - a. erven, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
 - b. nutsvoorzieningen.
 - c. ter plaatse van de nadere aanduiding 'p' tevens voor ondergronds parkeren;
 - d. ter plaatse van de nadere aanduiding 'tk' tevens voor een thee-koepel;
 - e. ter plaatse van de nadere aanduiding 'sg' tevens voor een snackbar/grillroom.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 - b. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. van de gronden als bedoeld in lid 1 mag per bijbehorend hoofdgebouw niet meer dan 50% worden bebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m², met dien verstande dat de oppervlakte van de erfbebouwing tenminste 9 m² mag bedragen;
 - b. van aan de achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw gebouwde aan- en/of uitbouwen mag de hoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,25 m;
 - c. van aan de zijgevel van het bijbehorende hoofdgebouw gebouwde aan- en/of uitbouwen mag de hoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,25 m en de dakhelling niet meer graden bedragen dan de dakhelling van het bijbehorende hoofdgebouw;
 - d. de achterzijde van de aan- en/of uitbouw mag niet meer dan 3 m achter de bestaande achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw liggen;
 - e. van bijgebouwen mag de goot- of boeihoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,25 m en de hoogte niet meer dan 4,5 m bedragen;
 - f. op niet minder dan 3 m achter het verlengde van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw mogen aan de zijgevel aan- en/of uitbouwen worden gebouwd:
 - 1) waarvan de breedte niet meer mag bedragen dan de helft van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw met dien verstande dat de breedte tenminste 3 m mag bedragen;
 - 2) waarvan de achterzijde niet meer dan 3 m achter de bestaande achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw mag liggen;

Hoofdstuk III Algemene bepalingen

Artikel 22 Archeologisch waardevol gebied (AW)

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart aangewezen gronden zijn, naast de andere op de plankaart voor die grond aangewezen bestemming (basisbestemming) tevens bestemd voor het herstel, het behoud en de ontwikkeling van de archeologische waarden.

Aanlegvergunning

2. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op of in de als archeologisch waardevol gebied bestemde gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de voorschriften bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:
 - a. het ontgronden, afgraven en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
 - b. het graven van watergangen en waterpartijen;
 - c. het aanleggen van drainage;
 - d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur;
 - e. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 (landelijk gebied) / 50 (stedelijk gebied) cm, behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijk historische vindplaatsen wordt uitgevoerd.
3. Het in het voorgaande vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden die het uitvoeren van de volgende:
 - a. werken en werkzaamheden die het normale onderhoud of het normale agrarisch grondgebruik betreffen;
 - b. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt.
4. De vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar de werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht, vaststaat dat geen onevenredige afbreuk aan de archeologische waarden wordt gedaan, dan wel dat afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden of de eventuele bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

Medebestemming

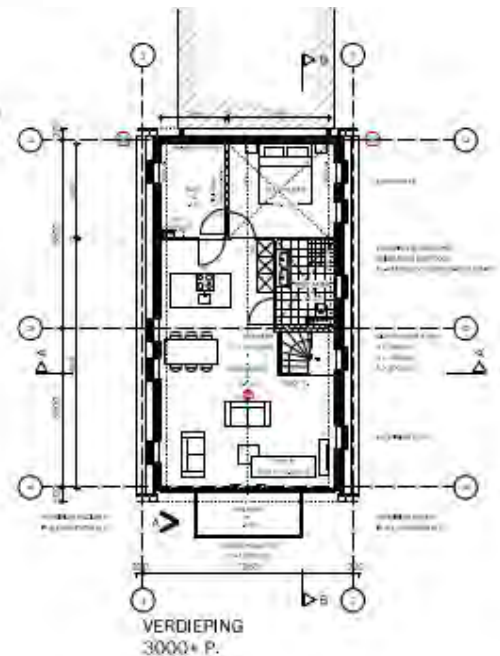
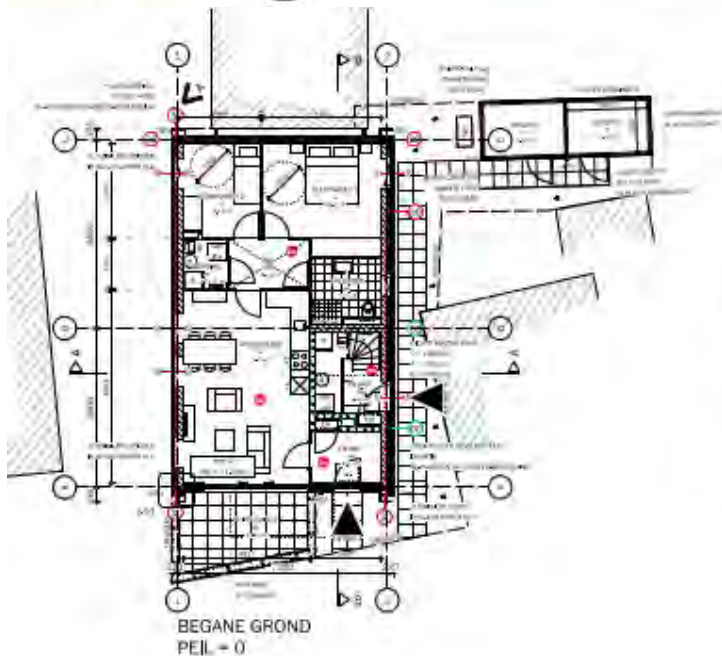
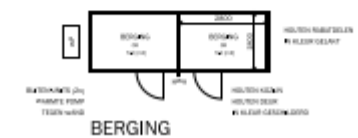
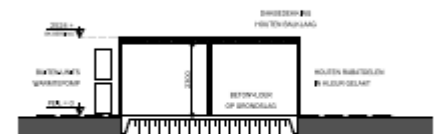
5. Voor zover de in het eerste lid bedoelde gronden, mede zijn bestemd voor:
 - a. Woondoeleinden (W);
 - b. Woon- en Detailhandeldoeleinden (WD);
 - c. Tuinen (T);
 - d. Erven (E);
 - e. Garages en Bergplaatsen (G);
 - f. Gemengde Doeleinden (GD);
 - g. Horecadoeleinden (H);
 - h. Maatschappelijke doeleinden (M);
 - i. Bedrijfsdoeleinden (B);
 - j. Groenvoorzieningen (GR);
 - k. Verkeersdoeleinden (V);
 - l. Verblijfsdoeleinden (VD);
 - m. Verblijfsdoeleinden- groen (VDg);
 - n. Primair Leidingen.

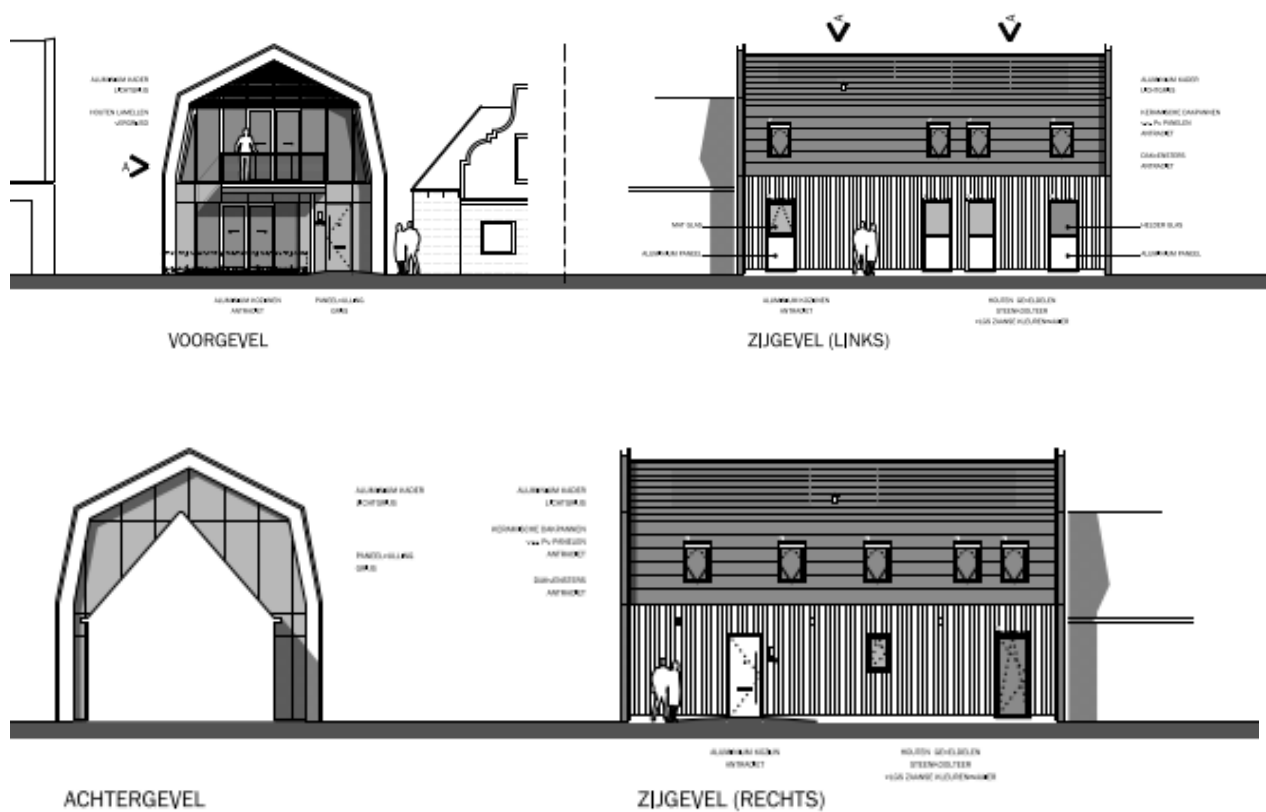
Hoofdstuk III Algemene bepalingen

mogen de krachtens deze artikelen en de met vrijstelling van burgemeester en wethouders ingevolge artikel 24 (Algemene Vrijstellingsbevoegdheid) toelaatbare bouwwerken slechts worden opgericht, indien en voorzover de belangen en bescherming van archeologie dit toestaan.

6. Alvorens omtrent een aanvraag om bouwvergunning te beslissen, wordt de gemeentelijk archeoloog, om een advies gevraagd.

Bijlage 2: Nieuwe situatie





Bijlage 3: Onderzoeken

- Archeologisch onderzoek 16 december 2019
- Bezonningstudie 11 november 2019
- Bodemonderzoek 24 december 2019
- Memo samenvatting milieuonderzoeken 31 december 2019
- Rapportage Wet natuurbescherming 27 december 2019
- Stikstofberekening 27 december 2019