

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het project 'het bouwen van een woning' op de locatie naast Dorpsstraat 828 te Assendelft.

Dossiernummer: 020140089



*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W volenr. 020140089
- 5 AUG. 2015*

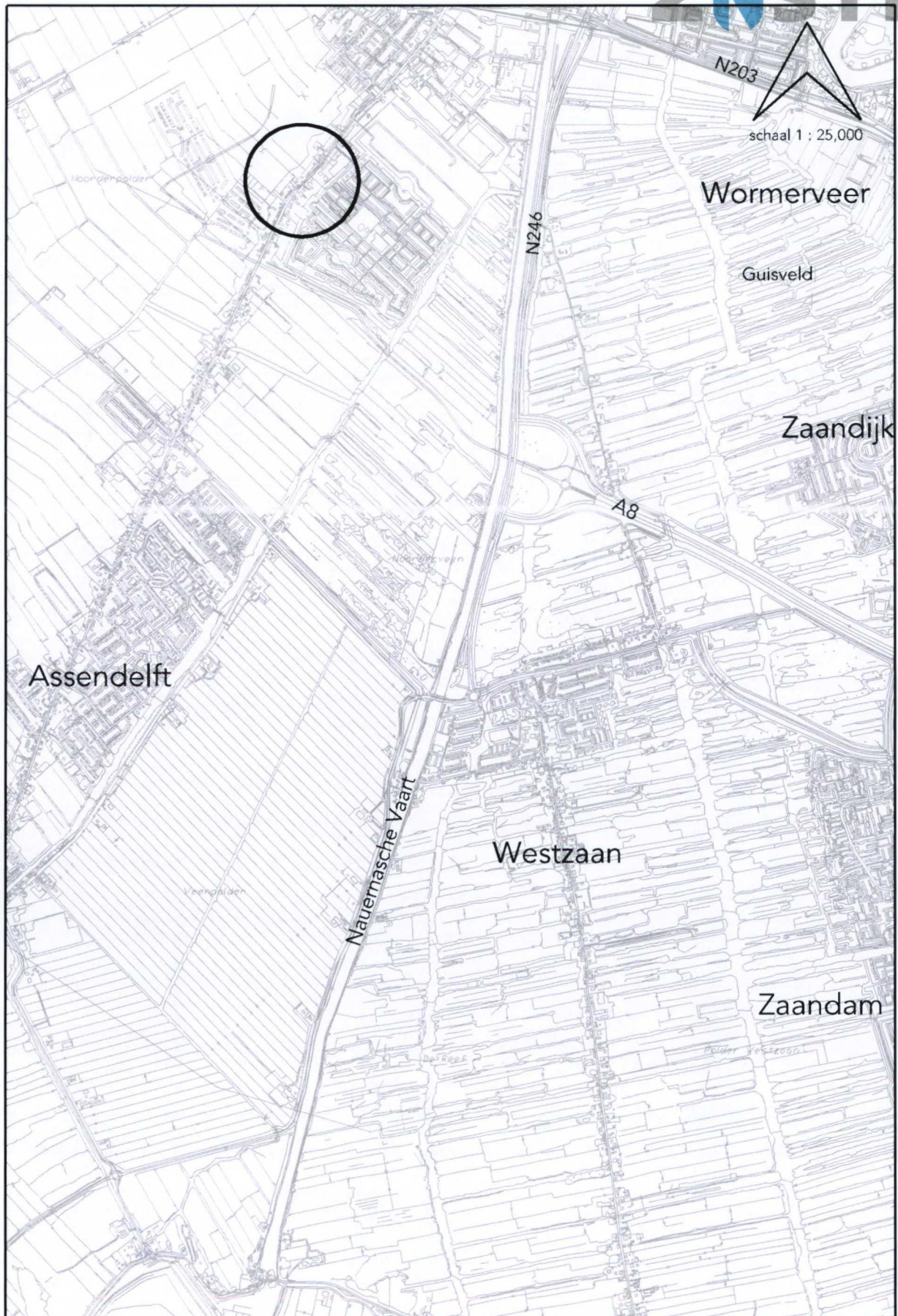
De Secretaris

INHOUDSOPGAVE

Overzichtskaart plangebied en omgeving	4
Geometrische plaatsbepaling	5
H. 1 Inleiding.....	5
1.1 Conclusie	
1.2 Omschrijving van het project	
1.3 Ligging en begrenzing van het project	
1.4 Basisgegevens	
H. 2 Bevoegd gezag en procedure	7
2.2 Bestemmingsplan	
2.3 Procedure	
2.4 Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo	
H. 3 Procedureel beleid.....	6
3.1 Raadsbeleid/ Verklaring van geen bedenkingen	
3.2 Beleid college van B&W	
H. 4 Beleidskaders ruimtelijk beleid algemeen onderbouwd.....	10
4.1 Rijksbeleid	
4.2 Provinciaal beleid	
4.3 Gemeentelijk beleid	
H. 5 Maatschappelijk draagvlak van het project.....	13
H. 6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten.....	13
6.1 Functie gerelateerd aan omgeving/ bouwmassa gerelateerd aan omgeving	
6.2 Verkeersontsluiting/-situatie	
6.3 Parkeren	
6.4 Welstandsnota Zaanstad	
H. 7 Water.....	14
H. 8 Milieuaspecten	15
8.1 Gemeentelijk (milieu) beleid	
8.2 Geluid	
8.3 Geur	
8.4 Luchtkwaliteit	
8.5 Natuurbeschermingswet	
8.6 Flora- en faunawet	
8.7 Bodem	
8.8 Externe veiligheid	
8.9 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen	
8.10 UMTS- en GSM antennes	
8.11 Milieueffectrapportage (MER)	
8.12 Goede ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten	
8.13 Huishoudelijk afval	

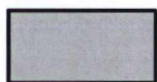
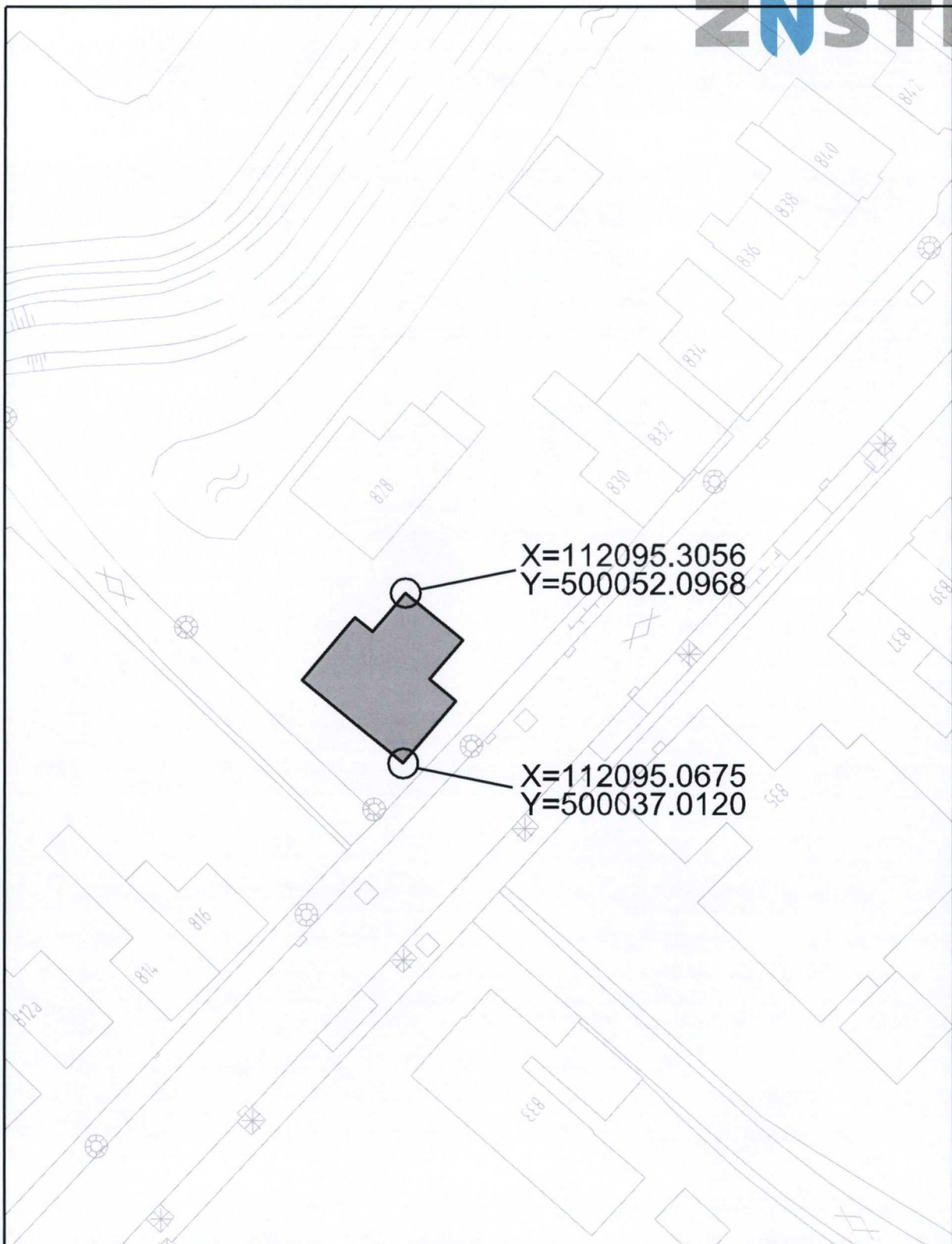
H. 9 Monumenten en archeologie	20
H. 10 Grondexploitatie	21
H. 11 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	21
11.1 Provincie	
11.2 Rijk	
11.3 Hoogheemraadschap	
H. 12 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden	22
H. 13 Uitvoerbaarheid.....	22
H. 14 Conclusie	22
Bijlage 1 Uittreksel bestemmingsplannen.....	37
Bijlage 2 Nieuwe situatie.....	38

Overzichtskaart plangebied en omgeving



Ligging plangebied in omgeving

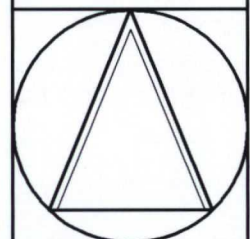
Geometrische plaatsbepaling



te bouwen woning

(niet van meten)

schaal 1 : 500



Assendelft, 28-01-15

H. 1 Inleiding

1.1 Omschrijving van het project

Het perceel naast Dorpsstaat 828 heeft onderdeel uitgemaakt van 1 grote kavel, waarop het woonhuis op Dorpsstraat nummer 828 als woning staat. De kavel is als geheel verkocht en daarna opgesplitst. De eigenaar wil op dit perceel nu een woning realiseren. Daartoe dient onderhavige aanvraag. De bestaande woning op Dorpsstraat 828 blijft bestaan.

1.2 Ligging en begrenzing van het project

Ter hoogte van het plangebied kan grofweg het volgende beeld worden geschetst:

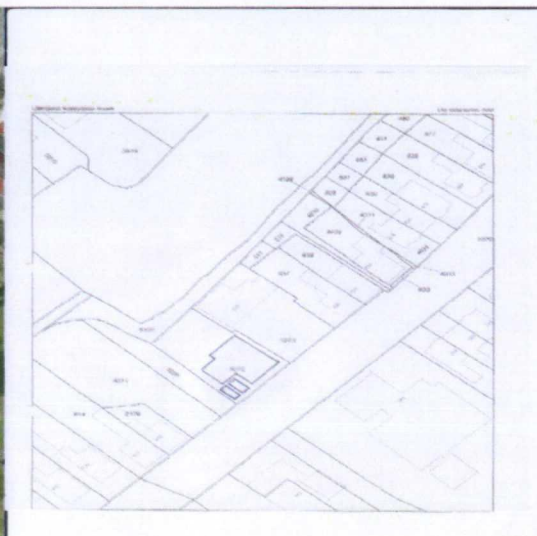
- Het plangebied maakt onderdeel uit van het dorpslint van Assendelft.
- Het bebouwingslint ligt ingeklemd tussen nieuwbouwwijk Saendelft Oost en West, maar is nog wel duidelijk herkenbaar.
- Langs de weg staan huizen en de woongedeelten van boerderijen. Daarachter zijn de werkruimten te vinden.
- De voorgevels zijn gericht op de weg. Het hoofdvolume staat zoals gezegd op de voorgrond, de aanbouwen meer op de achtergrond.
- De bebouwing is afwisselend in typologie, maat, schaal, materiaalgebruik en detaillering.
- Onderlinge afstanden verschillen, de ene woning staat ruim op de kavel andere dicht bij elkaar.
- Het gevelbeeld kenmerkt zich door kleinschaligheid. Seriebouw komt incidenteel voor, de meeste gebouwen zijn individueel van karakter.
- Het perceel Dorpsstraat 828 is een bijzondere plek. De kavel is ruim en open, de bebouwing staat in tegenstelling tot de omgeving vrij ver van de weg. Deze uitzonderingen zijn belangrijk voor het karakter van het lint en dragen in het bijzonder bij aan de diversiteit en uniciteit.

De nieuw te bouwen woning is geplaatst in het bebouwingsritme van het dorpslint.

Het project betreft de toevoeging van een woning bestaande uit één laag met mansarde kap: een lage goot en beperkte bouwhoogte. Het voorgestelde volume en typologie voegen zich in het bebouwingsbeeld van het dorpslint. Het project doet daarmee geen afbreuk aan de identiteit van het dorpslint: het voegt zich in bebouwingsbeeld van het dorpslint.



Huidige situatie



Kadastrale kaart met te bouwen woning

1.3 Conclusie

Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing kan worden geconcludeerd dat het beoogde project 'het bouwen van een woning' op het adres Dorpsstraat 828 te Assendelft een ruimtelijke verantwoorde ontwikkeling is. Het project is niet in strijd met het gemeentelijke en provinciaal beleid en daarnaast passend binnen de huidige ontwikkelingen in dit gebied. De motivering van dit besluit omvat de ruimtelijke onderbouwing, waarin het project uitgebreid onderbouwd wordt.

H. 2 Bevoegd gezag en procedure

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

Het project is getoetst aan het bestemmingplan.

2.1 Bestemmingsplan

- *Vigerend bestemmingsplan*

Het desbetreffende perceel is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Saendelft.' geldt. Het perceel heeft hierin de bestemmingen 'Tuin (T)', ex artikel 13 en 'Waarde Archeologie -1', ex artikel 22. Daarnaast geldt ook de hoogtebeperking luchtvaartverkeerszone -2, ex artikel 26.3

Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Tuin', artikel 13, omdat deze gronden aangewezen zijn voor:

- a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. wonen, slechts voor zover dit plaatsvindt binnen de bijbehorende bouwwerken in de vorm van een erker en voor zover gebouwd aan en ten behoeve van het hoofdgebouw en op de aangrenzende gronden met de bestemming Wonen;
- c. overige voorzieningen ten behoeve van de bestemming.

Op en onder genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

De geplande woning wordt op deze bestemming gebouwd en is daarom in strijd met het bestemmingsplan.

Verder hebben deze gronden de dubbelbestemming Waarde Archeologie-1, ex artikel 22. Op grond van dit artikel moet bij de aanvraag om omgevingsvergunning een archeologisch rapport worden overgelegd. In dit rapport moeten de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate worden vastgesteld. Aanvrager heeft op 20 juni 2014 een rapportage van een archeologisch onderzoek overgelegd, uitgevoerd door Archeologiebureau Argo, nr. Argo 43. Hieruit blijkt dat het terrein al zodanig is verstoord dat het geen archeologische waarde meer heeft.

Tenslotte is het bouwplan in overeenstemming met de hoogtebeperking luchtvaartverkeerszone – 2 ex artikel 26.3.

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.*
2. *De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.*
3. *De gemeenteraad kan categorieën van gevallen aanwijzen waarvoor deze verklaring niet is vereist.*

Bij besluit van 2 december 2010 (geregistreerd onder nummer Z/2010/358180), laatst gewijzigd op 23 januari 2014 en met terugwerkende kracht in werking getreden op 24 januari 2014 (geregistreerd onder nummer 2014/9982), heeft de raad haar 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. Een verklaring van geen bedenkingen is derhalve niet vereist, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvraag, dat deze anderszins politiek gevoelig is.

3.2 Beleid college van B&W

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

Uitgangspunt van de Wro is dat 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 die verwoord zijn in de Actualisatienotitie 2006 blijven ook onder de Wabo van belang. 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 ruimtelijk 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.

Zaanstad is gelegen in het gebied noordwest-Nederland en maakt daarin onderdeel uit van de Metropoolregio Amsterdam. Opgaven van nationaal belang in dit gebied, voor zover zij Zaanstad betreffen, zijn;

- verbetering van de bereikbaarheid van de Metropoolregio Amsterdam (voornamelijk aan de noordkant van Amsterdam en op termijn de achterlandverbinding naar het oosten);
- het ruimtelijk mogelijk maken van de Zaan-IJ-oeveren in Amsterdam (binnenstedelijke gebiedsontwikkeling: ontwikkelen aantrekkelijk woon-werkmilieu) samen met andere overheden;
- versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma), het behouden van het kustfundament, het verbeteren van het ecologisch systeem van het Markermeer-IJmeer (Natura 2000) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van de gebiedsgerichte deelprogramma's Kust, IJsselmeergebied en Waddengebied van het Deltaprogramma;
- het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV);
- het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden.

De Metropoolregio Amsterdam heeft internationaal een sterke economische positie. Schiphol is de belangrijkste vestigingsplaatsconditie voor internationale bedrijven, hoofdkantoren en kenniswerkers en cruciaal voor het aantrekken van bedrijfsfuncties op het gebied van research & development, sales en logistiek voor vrijwel alle topsectoren in Nederland (waaronder de creatieve sector rond Amsterdam/Brainport Zuidoost-Nederland, de zakelijke dienstverlening in het cluster Zuidas en de topsector Life Sciences & Health). Naast de Mainport Schiphol dragen de Zeehavens Amsterdam, de luchthaven Lelystad en de economische sectoren handel en logistiek, zakelijke en financiële dienstverlening (waaronder vooral de Zuidas), Agro & Food (Zaanstreek en Greenport Noord Holland Noord), ICT (Amsterdam is de op een na grootste internetexchange van de wereld) en nieuwe media, de creatieve industrie en flowers en foods (Greenport Aalsmeer en opkomende Greenport Noord Holland Noord), bij aan de sterke internationale positie.

Te midden van de stedelijke en economische dynamiek bevinden zich rondom het stedelijke gebied enkele unieke cultuurhistorische waarden. Het rijk beschermt de werelderfgoedgebieden (De Beemster, de Stelling van Amsterdam en de Nieuwe Hollandse Waterlinie) ruimtelijk door voor te schrijven dat ruimtelijke ontwikkelingen de kwaliteiten van deze werelderfgoederen moeten behouden of versterken.

Voor Zaanstad worden op de kaart behorende bij de Structuurvisie de volgende nationale belangen en aandachtspunten aangegeven:

- stedelijke regio met topsectoren;
- gebiedsontwikkeling Zaan-IJ-oeveren;
- verbetering bereikbaarheid Metropoolregio Amsterdam;
- de herijkte Ecologische Hoofdstructuur (EHS), inclusief Natura 2000-gebieden;
- 20ke Geluidscontour van Schiphol;
- (nieuw) hoogspanningsverbinding
- Cultureel erfgoedgebied;
- (inter)nationaal hoofdwegennet

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

1. eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
2. vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;
3. mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Planspecifiek

Gezien de ligging van de locatie in bestaand stedelijk gebied is er sprake van inbreiding/herstructurering. Daarnaast gaat het om slechts één woning, daarmee is de impact op de rijksdoelen zeer beperkt, maar daarmee in ieder geval niet in strijd. Verder vormt toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering voor de ontwikkeling.

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. Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Provinciale Structuurvisie 2040 en de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (hierna: PRVS) vastgesteld waarin het provinciale beleid en de provinciale belangen nader geconcretiseerd zijn. Op 3 februari 2014 hebben Provinciale Staten de provinciale ruimtelijke verordening opnieuw vastgesteld. Deze vaststelling betreft een beleidsarme wijziging ten opzichte van de eerder vastgestelde verordening op 21 juni 2010. Dit houdt in dat de verordening geen nieuw beleid bevat. Op 8 maart 2014 is de verordening in werking getreden.

- Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de ruimtelijke structuurvisie heeft de provincie de hoofdbelangen benoemd die gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie vormen. Het gaat om ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Deze worden geborgd en uitgevoerd door instrumenten in te zetten vanuit de onderliggende provinciale ruimtelijke belangen. Dit zijn:

- het behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad;
- het behoud en ontwikkeling van verkeer- en vervoernetwerken;
- voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting;
- gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij, economische activiteiten en recreatieve en toeristische voorzieningen;
- bescherming tegen overstromingen en wateroverlast;
- schoon drink-, grond- en oppervlaktewater;
- ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

In de structuurvisie is een kaart opgenomen. Hierin is aangegeven welke functie onderhavig plangebied heeft. Aan de hand hiervan kan worden bepaald welke voorwaarden worden gesteld aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen de functie.

Planspecifiek

Onderhavig plangebied maakt onderdeel uit van het bestaand bebouwd gebied van de gemeente Zaanstad. Hiervoor geldt kort samengevat het volgende beleid:

- Innovatief ruimtegebruik, intensiveren en herstructureren, mengen wonen en werken, kwaliteitsverbetering, kennisintensieve en creatieve milieus. Geen nieuwe uitleglocaties buiten BBGNB
- Hulp bij binnenstedelijke verdichting (Kennis, Taskforce Ruimtewinst)

Gelet op het feit dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit bij bovenstaande beleidspunten, is het in lijn met de structuurvisie Noord-Holland. Er ontstaat derhalve geen strijdigheid met de provinciale structuurvisie.

- *Provinciale Ruimtelijke Verordening*

Inhoudelijk gaat de provinciale verordening hoofdzakelijk in op het realiseren van stedelijke functies buiten de rode contour, het vrijkomen van agrarische bebouwing en natuur- en landschapsbescherming.

Planspecifiek

Onderhavig project valt binnen het bestaand bebouwde gebied. Eventuele (stedelijke) ontwikkelingen binnen het plangebied zijn dus mogelijk. De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de verordening. Er ontstaat derhalve geen strijdigheid met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

4.3 Gemeentelijk beleid

- *Ruimtelijke structuurvisie Zichtbaar Zaans*

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.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in de gebiedstypering 'Zaans gebied' en gebiedsprofiel 'Lint'. De gebiedstypering 'Zaans gebied' staat in zijn geheel voor de oorsprong van de stad, gebieden met een voor Zaanstad typerende dynamische menging van wonen en werken. Over het algemeen heeft het wonen in deze gebieden de overhand en varieert van 40-80%. Het werken varieert van 20-60%. Het plangebied beschikt binnen deze typering over het gebiedsprofiel 'Lint'. In de structuurvisie beschrijft het profiel Lint de dorpslinten buiten de dorpskernen. De linten zijn belangrijke identiteitsdragers voor Zaanstad. Zij dragen bij tot het historische besef van de stad en de wens om het karakter van de dorpen te behouden. Dit profiel wordt gekenmerkt door kleinschaligheid en een lage dynamiek. Ieder lint heeft zijn eigen karakteristiek, waarmee het bijdraagt aan de eigen identiteit van ieder dorp afzonderlijk. De bebouwingsdichtheid is wisselend en varieert tussen de 10 en 30 woningen per hectare, soms nog lager. Het belangrijkste kenmerk van de linten is dat zij geen deel uitmaken van een netwerk en zich langs één richting hebben ontwikkeld. De linten van de stad

vormen samen echter de basisstructuur van de stad. Een structuur met een hoge recreatieve en toeristische potentie. Het project is niet in strijd met dit beleid.

H.5 Maatschappelijk draagvlak van het project

Er zijn tot op heden geen signalen dat er tegen dit specifieke project bezwaren leven in de buurt. De verwachting is ook dat dit plan niet op weerstand vanuit de omgeving zal stuiten, gelet op het feit dat ter plaatse tot begin jaren '90 van de vorige eeuw een rijtje met kleinschalige arbeiderswoningen heeft gestaan. Daarnaast voegt het voorgestelde volume en typologie zich in het bebouwingsbeeld van het dorpslint.

H.6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

6.1 Functie gerelateerd aan omgeving/ bouwmassa gerelateerd aan omgeving

Openbare ruimte

De linten hebben een groene uitstraling, door het weidse landschap achter de bebouwing. Daarnaast dragen de erven met hun beplanting voor een belangrijk deel bij aan dit groene karakter. De openbare ruimte wordt bepaald door het lint zelf, meestal geflankeerd door diepe voorerven en op sommige plaatsen begeleid door een dijksloot. Elk lint heeft zijn eigen kenmerken, welke karakteristieken moeten worden behouden en versterkt. De inrichting bestaat overwegend uit gebakken materialen en authentiek straatmeubilair. Voor een aantal linten geldt een inrichting in asfalt. Het behouden en stimuleren van streekeigen inrichting van het erf is een belangrijk uitgangspunt bij het versterken van de identiteit van het lint. De sociale samenhang van deze linten is sterk ontwikkeld. Een aandachtspunt is de gerichtheid van de functies op het lint. Voor het autoverkeer dienen de linten meestal als buurtontsluiting. De uiteinden van de linten zijn vaak zwaar belast. Parkeren vindt hoofdzakelijk plaats op eigen terrein of als langsparkeren. Vanwege de uitgestrektheid van de linten is de bereikbaarheid per openbaar vervoer niet optimaal te regelen. De bereikbaarheid per auto is tamelijk goed. De linten vormen de drager van de langzaam verkeerstructuur. De linten vormen voor fietsers te lange routes, die het fietsverkeer belemmeren. Meer oost-west verbindingen zijn gewenst. De linten zijn over het algemeen aantrekkelijke en sociaal veilige routes.

Functies

Van oorsprong kent het profiel een sterke menging van functies. Nu ligt het zwaartepunt meer op wonen, maar nog steeds is de uitwisselbaarheid van functies en flexibiliteit van bebouwing van belang. Een sterke variatie in eigendom en individualiteit van kavels en panden is duidelijk herkenbaar. Er is wat verspreide bedrijvigheid en op diverse plekken zijn kleine concentraties van voorzieningen. Vestiging van ambachtelijke niet-hinderlijke bedrijvigheid blijft mogelijk. Deze vorm van bedrijvigheid (bedrijven < 250 m²) zorgt voor een substantiële bijdrage aan de werkgelegenheid in Zaanstad. Daarnaast worden praktijkruimten aan huis gestimuleerd. In totaal wordt uitgegaan van rond de 10 arbeidsplaatsen per hectare. Het voorzieningenniveau is beperkt, maar voldoet aan de eerste basisbehoeften. Het aantal agrarische bedrijven neemt nog steeds af. Het behoud van deze voor het landschap belangrijke bouwmassa's moet worden gestimuleerd. Dit kan worden bereikt door binnen de karakteristieke bouwvolumes woningbouw, eventueel aangevuld met bedrijvigheid, toe te staan. Nieuwe vormen van bedrijvigheid kunnen worden gestimuleerd door:

- Het inrichten van pleisterplaatsen op strategische plekken aan een aantal recreatieve routes;
- Het toevoegen van creatieve functies, horeca en cultuur, bij herstructurering;

- Niet verder laten afnemen van de huidige werkgelegenheid en zorgdragen voor het basisvoorzieningenpakket;
- Nieuwe concepten zoals het flexibel wonen/werken aangrijpen.
- Kleinschalige ontwikkelingen als 'kamperen bij de boer' en andere vormen van recreatief gebruik in het landelijke gebied toestaan.

Conclusie

Het bouwplan is niet in strijd met bovengenoemde karakteristieken. Het project betreft het realiseren van een woning in één laag met dwarskap (zadeldak) met een breedte van 7,2 m, een diepte van 11,5 m, een goothoogte van zo'n 3 m en een nokhoogte van 8,5 m. Aan de noordzijde van het hoofdvolume wordt een bijgebouw met garage gerealiseerd op 3m terug liggend van de voorgevelrooilijn in 1 laag met langskap met een breedte van 4,52 m, een diepte van 6,5 m, een goothoogte van 3m en een nokhoogte van 7m. Het gevraagde volume en typologie voegen zich in het bebouwingsbeeld van het dorpslint.

6.2 Verkeer

De verkeersontsluiting blijft ongewijzigd.

6.3 Parkeren

In artikel 2.5.30 lid 1 van de Bouwverordening Zaanstad 2008, op 11 maart 2010 in werking getreden, wordt bepaald dat, indien de omvang of de bestemming van een bouwwerk daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat bouwwerk behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het bouwwerk, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer.

In de, door de raad op 18 februari 2010 vastgestelde 'Parkeernota', laatst gewijzigd 4 april 2013, worden hiervoor regels gesteld. Het onderhavige bouwplan voldoet aan de voorschriften van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening Zaanstad 2008 in samenhang met het beleid vastgesteld in de 'Parkeernota'.

Het betreft nieuwbouw van een vrijstaande woning in de categorie 'duur'. Hiervoor geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Op de tekening 'situatie – bestaand en nieuw, laatst gewijzigd 8 april 2014 zijn de benodigde parkeerplaatsen ingetekend en wordt daarmee voldaan aan het bepaalde in artikel 2.5.30 van de Bouwverordening.

6.4 Welstandsnota Zaanstad

Eind 2013 is de nieuwe welstandsnota van Zaanstad vastgesteld, als resultaat van een discussie in de gemeenteraad over de te volgen welstandskoers. Het uitgangspunt daarbij was dereguleren en vereenvoudigen, maar met behoud van ruimtelijke kwaliteit in de stad.

In gebieden die typisch Zaans zijn of door andere kwaliteiten vragen om meer sturing op ruimtelijke kwaliteit geldt een gewogen beleid. Dit betekent niet dat er niets kan, maar dat er aan de bestaande eigenschappen van het gebied grote waarde wordt toegekend en dat de bewijslast om met een nieuw plan hiervan af te wijken groter is. De criteria geven aan dat in die gevallen extra zorgvuldigheid en ontwerpdeskundigheid vereist zijn.

Planspecifiek

Onderhavig bouwplan is twee keer beoordeeld door de Stichting Welstandszorg Noord- Holland, commissie Zaanstad. Als eerste op 15 juli 2014 en als laatste op 16 december 2014. Na het eerste

oordeel heeft aanvrager zijn bouwplan aangepast, als gevolg waarvan het laatste bezwaar van de commissie tegen het bouwplan is weggenomen. Na de laatste beoordeling heeft de commissie dan ook een positief advies over het bouwplan gegeven. Het bouwplan is beoordeeld aan de hand van de Gebiedsgerichte criteria GB3 en de algemene criteria uit de Welstandsnota.

Per keer heeft de commissie het advies als volgt gemotiveerd:

15-07-2014

Het project betreft het bouwen van een woning met een T-plattegrond met zadeldaken en baksteen. Het bouwplan is beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria en voldoet vrijwel geheel, naar de enig van de commissie aan redelijke eisen van welstand. De commissie heeft nog een bezwaar tegen toepassing van antracieten verglaasde betonpannen. In de gebiedsgerichte criteria wordt gevraagd om gebakken keramische pannen.

16-12-2014

Er is een gewijzigde tekening waarin de opmerkingen van de commissie zijn verwerkt. Het bouwplan is beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria en voldoet, naar de mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand.

H.7 Water

Consequenties voor de waterhuishouding

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.

Planspecifiek

Met het bouwplan zal de toename van de verharde oppervlakte niet meer bedragen dan 800 m². Er hoeven geen sloten te worden verlegd of gedempt en nabij het perceel liggen geen dijken of waterkeringen. De onderhoud situatie van de watergangen wijzigt niet. De realisatie van de nieuwbouw beïnvloedt de waterhuishouding derhalve niet.

H.8 Milieuaspecten

De volgende aspecten hebben wij in de beoordeling van het project betrokken:

8.1 Gemeentelijk (milieu)beleid

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 2010
- In 2020 klimaatneutrale gemeente te zijn.

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

Het klimaatbeleid wordt verder uitgewerkt in het Integraal Klimaatprogramma Zaanstad 2010-2020.

8.2 Geluid

Het project is geluidgevoelig maar bevindt zich niet binnen een geluidszone van een industrieterrein, weg, spoorlijn of luchthaven.

Hierdoor vormt de Wet geluidhinder geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

8.3 Geur

De doelstelling van het landelijk geurbeleid (1995) is dat in 2000 maximaal 12% van de Nederlandse bevolking geurhinder mag ondervinden en dat in 2010 geen ernstige hinder meer mag voorkomen. Om dit te realiseren zijn er regels en richtlijnen die voorschrijven hoe het acceptabel hinderniveau moet worden vastgesteld, zoals de Nederlandse emissierichtlijn (NeR) en de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv).

Het project is geurgevoelig maar bevindt zich niet binnen een geurcontour van een geurveroorzakend bedrijf. Hiermee voldoet het project aan het gemeentelijke geurbeleid en vormt geurhinder daardoor geen belemmering voor het projectbesluit.

8.4 Luchtkwaliteit

Besluit en regeling 'niet in betekenende mate'.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate, ofwel niet in betekenende mate (NIBM), leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Grotere projecten die in betekenende mate bijdragen kunnen worden opgenomen in het NSL, als is aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL. Met projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging is rekening gehouden in de autonome ontwikkeling van de luchtkwaliteit. Het Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bevat criteria waarmee kan worden bepaald of een bepaald project wel of niet als 'in betekenende mate' moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen - juridisch gezien - zonder toetsing aan de grenswaarden voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de

personen in de omgeving daarvan, bijvoorbeeld om de bewoners en/of kinderen in een school/kinderdagverblijf aan de gebiedsontsluitende wegen.

Planspecifiek

Het project kan, gelet op de omvang van het plan (slechts één woning) gezien worden als een NIBM-project. Hiermee kan gesteld worden dat de voorgenomen herontwikkeling niet in betekenende mate invloed zal hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse.

8.5 Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

In de gemeente Zaanstad bevindt zich een aantal natuurgebieden (Natura 2000 gebieden), die, in het kader van de Natuurbeschermingswet '98, zijn aangewezen als beschermd natuurgebied. De bescherming beoogt de instandhouding van flora en fauna en de specifieke leefgebieden. Bijvoorbeeld door het voorkomen of terugdringen van stikstofdeposities op natuurgebieden die al een hoge stikstofbelasting hebben. Of het voorkomen van lichthinder of een te hoge geluidbelasting in gebieden

waar dieren leven die daar gevoelig voor zijn. Indien er negatieve effecten zijn op het beschermde natuurgebied is een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk.

Naast de drie soorten gebieden is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. De EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvat bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Planspecifiek

Doordat het project niet in of nabij een beschermd natuurgebied ligt en tevens niet gelegen is in de Ecologische Hoofdstructuur is toetsing aan de Natuurbeschermingswet niet aan de orde.

8.6 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Planspecifiek

Volgens de Natuuratlas (stichting natuur& milieu educatie Zaanstreek 2012) komen er op de projectlocatie geen bedreigde planten en dieren voor. Door de realisatie van het project worden geen beschermde planten en dieren in hun voortbestaan bedreigd. De Flora- en faunawet vormt geen belemmering voor de omgevingsvergunning.

8.7 Bodem

Op grond van artikel 2.4.1 van de Bouwverordening Zaanstad is het verboden om te bouwen op ernstig verontreinigde bodem. De aanvrager heeft door Terrescan een verkennend bodemonderzoek uit laten voeren (documentnummer T.13.7309, 1 maart 2014). Daarnaast is ook een verkennend bodemonderzoek asbest in de bodem uitgevoerd (documentnummer 1T.14.7584, 1 juli 2014).

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond (0,0 – 0,5 m -mv) (meter beneden maaiveld) sterk verontreinigd is met de stoffen barium, lood en zink. De ondergrond (0,5 – 2,0 m -mv) is matig verontreinigd met de stoffen koper lood en zink. Het grondwater is licht verontreinigd met de stoffen barium en nikkel.

Uit het asbest onderzoek is gebleken dat zowel op het maaiveld als in de fractie > 16 mm van de actuele contactzone geen asbesthoudend materiaal is waargenomen. In de fractie < 16 mm van de actuele contactzone is bij analyse in het laboratorium een asbestfragment waargenomen. De gewogen concentratie asbest in het mengmonster bedraagt 5,6 mg/kgds. De kans dat de asbestconcentratie de 100 mg/kgds overschrijdt is uiterst gering.

Conclusie

Aan de hand van deze bodemonderzoeken kan geconcludeerd worden dat, gelet op de toekomstige bestemming wonen met tuin er geen actuele risico's zijn voor de gezondheid van de gebruiker van het bouwwerk. Er is vastgesteld dat geen sprake is van ernstige verontreiniging. Wel zullen er aan de te verlenen omgevingsvergunning nadere voorwaarden worden verbonden, die onder meer betrekking hebben op het werken met een gesloten grondbalans en het moeten indienen van een BUS- melding indien grondverzet plaatsvindt.

8.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden (hierna: PR) en het groepsrisico (hierna: GR). Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

Planspecifiek

De locatie van het project ligt niet in het invloedsgebied van een risicovol bedrijf (BEVI bedrijf), een windturbine, een transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg of over het Noordzeekanaal, een hogedruk aardgasleiding of de vliegroutes van de luchthaven Schiphol. Externe veiligheid vormt daardoor geen belemmering voor het project.

8.9 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen

Uit statistisch onderzoek is gebleken dat kinderen die lange tijd op korte afstand van de hoogspanningsleidingen wonen als gevolg van de elektromagnetische straling een verhoogd

gezondheidsrisico lopen. De gemeente Zaanstad heeft op 05-02-2004 het beleid hoogspanningsleidingen en UMTS-antennes vastgesteld. Bij de toetsing van het project aan het gemeentelijke beleid voor bovengrondse hoogspanningsleidingen blijkt, dat het project niet ligt in de strook van 2 x 119 meter onder de hoogspanningsleidingen, gemeten vanuit het midden van het hoogspanningstracé. De locatie voor de woningen ligt niet binnen de 0,4 micro Tesla stralingscontour van een bovengrondse hoogspanningslijn.

Conclusie

De elektromagnetische straling afkomstig van hoogspanningslijnen vormt geen belemmering voor de realisatie van het project.

8.10 UMTS- en GSM antennes

Hoewel het nog steeds een punt van een maatschappelijke discussie is en het tot op heden niet bewezen is dat de straling van antennes voor het netwerk van mobiele telefoons gezondheidsschade toebrengt aan de gebruikers, is dit aspect toch getoetst. Uit onderzoek is gebleken, dat het bouwproject niet in strijd wordt gebouwd met de regels (in het horizontale vlak 3 meter en in de overige richtingen op 0,5 meter tussen een UMTS of GSM antenne en een of meerdere woningen).

Conclusie

De elektromagnetische straling afkomstig van UMTS- en GSM antennes vormt geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

8.11 Milieueffectrapportage (MER)

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a) het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b) het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c) het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d) de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt derhalve geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat de beoogde ontwikkeling valt onder mogelijkheid d. Het project wordt niet genoemd in het Besluit m.e.r. er geldt derhalve geen m.e.r. – (beoordelings)plicht.

8.12 Goede ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de

bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof.

Bij de beoordeling van de milieuplanologische inpasbaarheid van dit project is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Deze handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk is uitgegeven door van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).

Deze handreiking geeft richtafstanden voor de ruimte die moet worden aangehouden tussen bedrijven en gevoelige bestemmingen van derden binnen een rustige woonwijk of binnen gemengd gebied. Deze richtafstand is afhankelijk van de omgeving waarin de woningen zich bevinden.

Planspecifiek

Het omgevingstype ter plaatse is gemengd gebied. In de omgeving van de projectlocatie bevinden zich geen bedrijven die door de bouw van deze woning in hun bedrijfsuitoefening worden belemmerd.

8.13 Huishoudelijk afval

De gemeente Zaanstad heeft beleid ten aanzien van de wijze waarop afval moet worden opgeslagen en aan de inzamelingsdienst moet worden aangeboden. Uit de bijgeleverde informatie valt op te maken dat aangesloten kan worden op de voor die wijk reguliere inzamelingsmethode en er voldoende ruimte in het bouw- of aanlegplan is gereserveerd voor het manoeuvreren en legen van de afvalbakken en containers en het manoeuvreren van de vuilniswagen.

Conclusie

Bovengenoemde milieuaspecten vormen geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

H.9 Monumenten en archeologie

Monumenten

In het onderhavige geval is geen sprake van een monument.

Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet en de Wet op Archeologie en Monumentenzorg. Op basis van deze wetten zijn mogelijke (toevalls)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Planspecifiek

Zie 'bestemmingsplantoets' H2

H.10 Grondexploitatie

Een doel van de Wro (inclusief de Grondexploitatiewet (Grex)) is dat gemeenten meer regie en sturing krijgen op de ruimtelijke ontwikkelingen in de stad (ook voor gebieden zónder gemeentelijk

grondbezit). De 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.

In onderhavig geval hoeft voor het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan 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. De aansluiting van het perceel op de infrastructuur, voor zover nodig, geschiedt op kosten van en door de initiatiefnemer.

H.11 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wabo wordt het toenmalige projectbesluit (oud artikel 3.10 Wro) in gewijzigde vorm in de Wabo opgenomen, onder artikel 2.12, lid 1 sub a 3°. 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.

11.1 Provincie

De provincie heeft bij besluit van 19 oktober 2010, onder nummer 2010-48396, beleidsregels opgesteld inzake de gevallen waarin niet langer noodzakelijk is om vooroverleg te plegen met de provincie over de in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen en (oud) projectbesluiten (door de provincie gezamenlijk aangeduid als "bestemmingsplannen").

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.

11.2 Rijk

Het Rijk is per 1 januari 2012 gestopt met het vooraf toetsen van nieuwe gemeentelijke bestemmingsplannen en ruimtelijke plannen van de provincies op strijdigheid met nationale belangen zoals milieuregels. Het ministerie van Defensie, het ministerie van EL&I (Energie) 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.

11.3 Hoogheemraadschap

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

H.12 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden

Een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan 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 inzagetermijn 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.

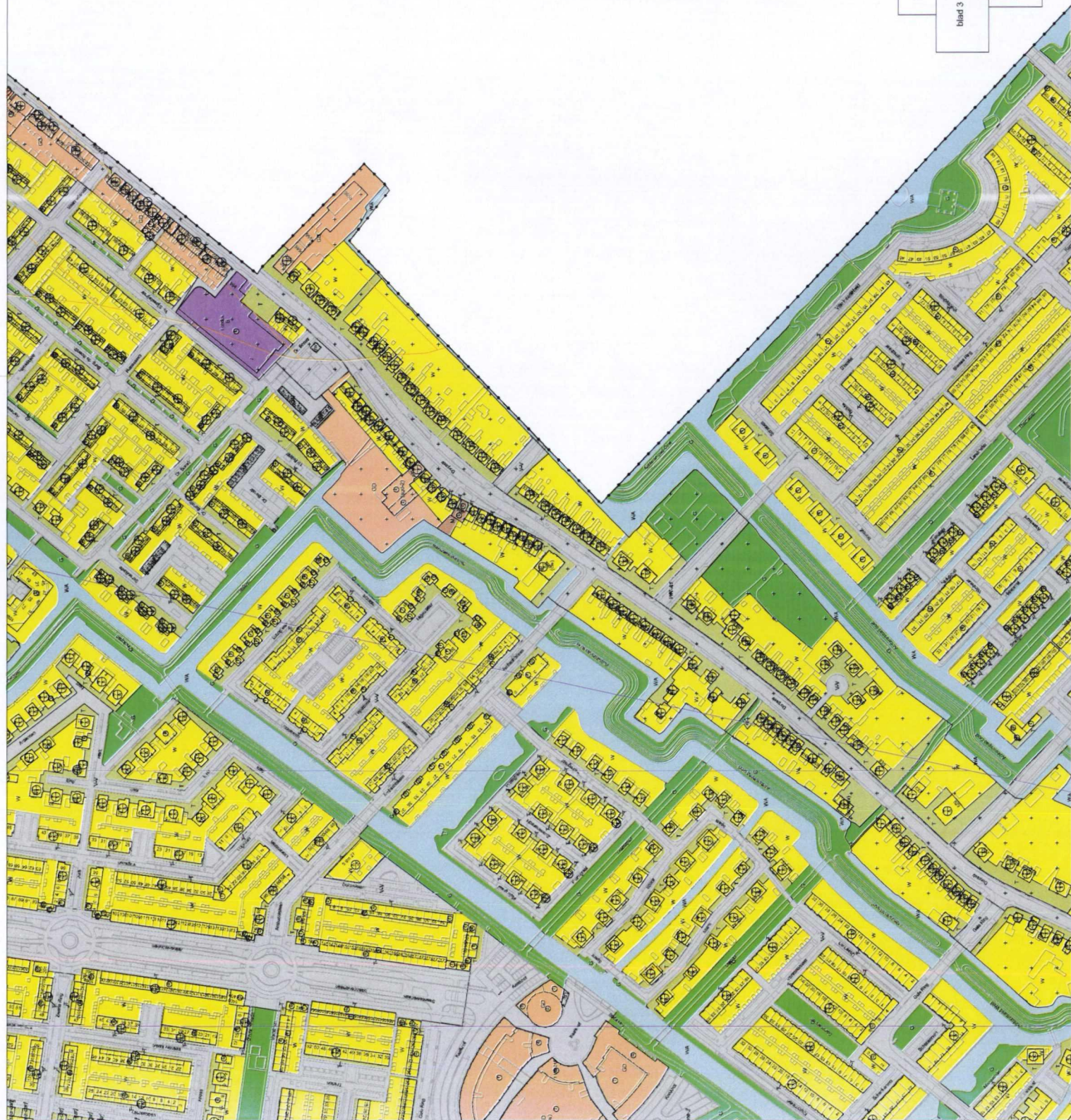
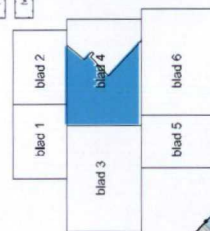
H.13 Uitvoerbaarheid

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

H.14 Conclusie

Het project 'het bouwen van een woning' op de locatie gelegen naast Dorpsstraat 828 te Assendelft, is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan

[illegible][illegible]

Artikel 13 Tuin

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. wonen, slechts voor zover dit plaatsvindt binnen de bijbehorende bouwwerken in de vorm van een erker en voor zover gebouwd aan en ten behoeve van het hoofdgebouw en op de aangrenzende gronden met de bestemming Wonen;
- c. een carport ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport';
- d. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

13.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 13.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. aan de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw is een erker toegestaan;
- b. een erker is alleen toegestaan wanneer er sprake is van een vlakke voorgevel;
- c. de breedte van de erker mag niet meer bedragen dan 66% van de breedte van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
- d. de voorzijde van de erker mag niet meer dan 50% van de diepte van de afstand tussen de voorgevelrooilijn tot de perceelsgrens beslaan met een maximum van 1,5 meter;
- e. de hoogte van de erker mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdiepingvloer van het bijbehorende hoofdgebouw +0,30 meter;
- f. een afdak boven de voordeur verbonden met de erker is toegestaan tot een maximum van de diepte van de betreffende erker;
- g. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen.

Artikel 22 Waarde - Archeologie 1

22.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

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

22.2 Bouwregels

22.2.1 Vaststelling archeologische waarden

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

22.2.2 Voorwaarden

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

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

22.2.3 Uitgezonderde bouwwerkzaamheden

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

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

22.3 Nadere eisen

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

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

22.4.1 Algemeen

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

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

22.4.2 Uitzondering

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

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

22.4.3 Vergunning

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

22.4.4 Vaststelling archeologische waarden

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

22.4.5 Voorwaarden

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

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

22.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Artikel 26 Algemene aanduidingsregels

26.1 Geluidzone - industrie 1

Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone – industrie 1' is gelegen de geluidzone 'Bedrijventerrein Forbo', zoals vastgesteld bij besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 16 januari 1990 en goedgekeurd bij Koninklijk Besluit op 14 mei 1990, welke gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en instandhouding van de geluidruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

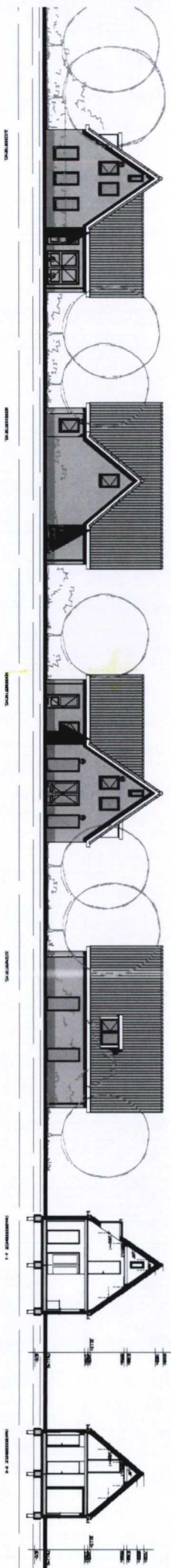
26.2 Luchtvaartverkeerzone - luchtvaartverkeerzone - 1

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - 1', is gelegen het gebied waarop het bepaalde in artikel 2.2.1 lid 4 van het Luchthavenindelingsbesluit van toepassing is. Hier geldt een hoge geluidsbelasting waardoor geen nieuwe woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie en/of gezondheidszorgfunctie zijn toegestaan tenzij hiervoor een verklaring van geen bezwaar zoals bedoeld in artikel 2.2.1 lid 7 van het Luchthavenindelingsbesluit is afgegeven.

26.3 Luchtvaartverkeerzone - luchtvaartverkeerzone - 2

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - 2' is gelegen het gebied waarop het bepaalde in artikel 2.2.2 van het Luchthavenindelingbesluit van toepassing is en hier geldt een hoogtebeperking van 150 m.

Bijlage 2: Nieuwe situatie



Architectural floor plan of the first floor of the 'Klein' building. The plan shows a central entrance area with stairs leading up and down. To the left is a large room labeled '100' and to the right is a large room labeled '101'. The plan includes various smaller rooms, corridors, and service areas. Dimensions are provided for the overall footprint and specific sections. A scale bar at the bottom indicates 0, 10, 20, and 30 meters. A north arrow is located in the top right corner.

[illegible][illegible]