

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het bouwen van een aanbouw aan de achterzijde van een woning op het adres Kagerweg 10 te Assendelft

Dossiernummer: O20150462

**OMGEVINGS
VERGUNNING**

Sector Omgevingsvergunningen
Januari 2016

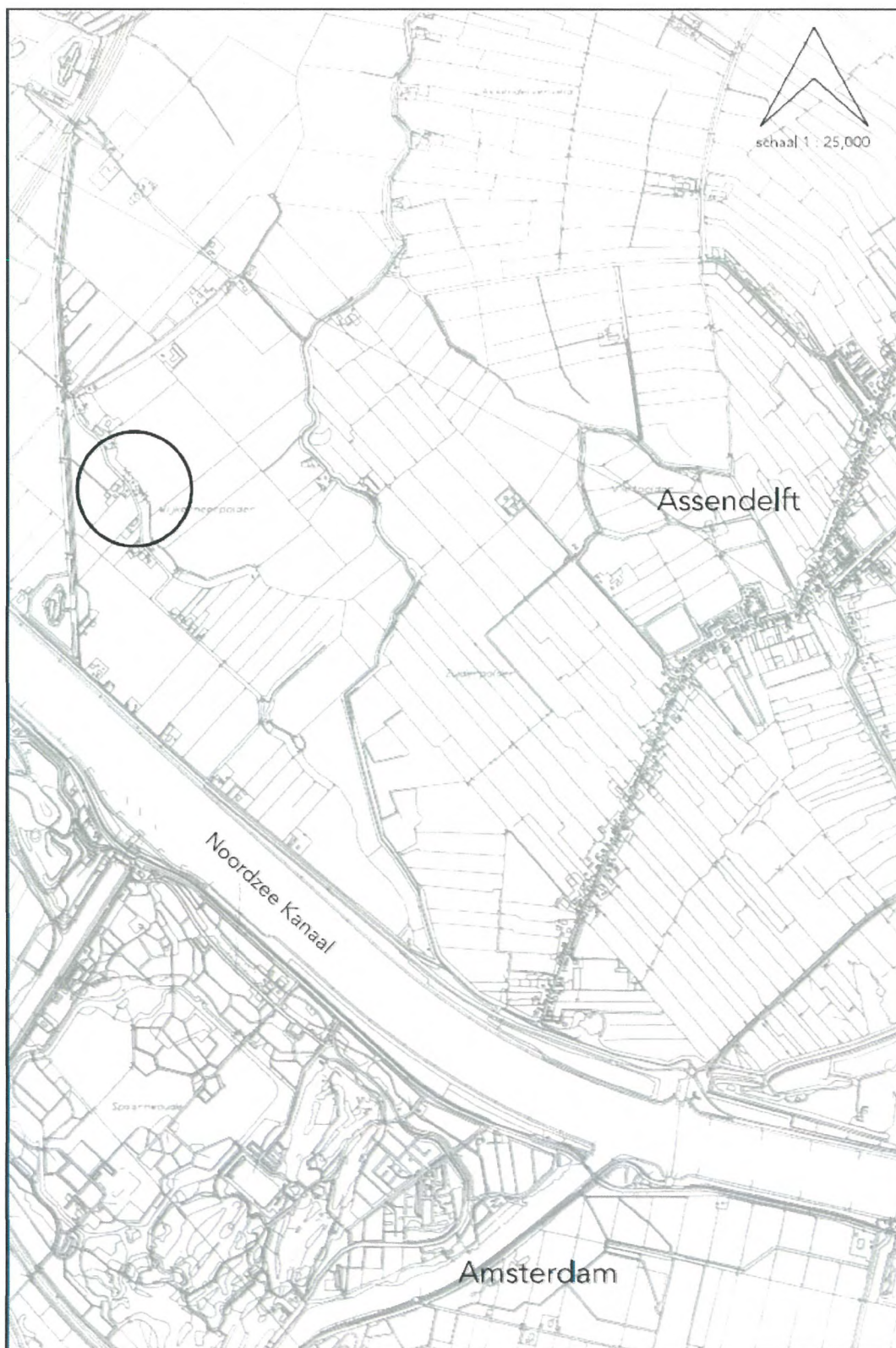
*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W nr. BV 02015.0462*

07 APR. 2016

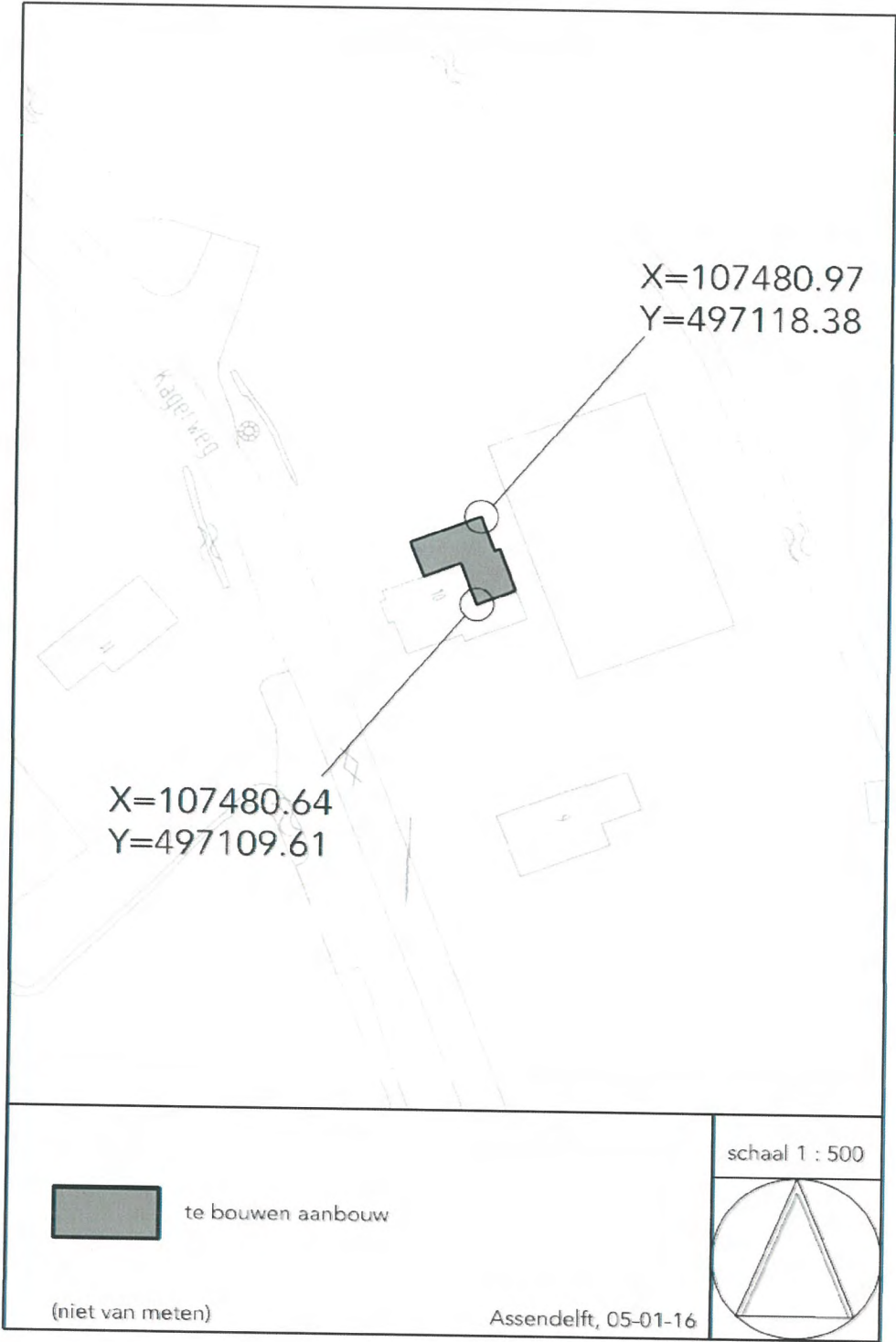
De Secretaris

Inhoudsopgave	
Overzichtskaart plangebied en omgeving	3
Geometrische plaatsbepaling	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Omschrijving van het project.....	5
1.2 Ligging en begrenzing van het project.....	5
Hoofdstuk 2 Bevoegd gezag en procedure	6
2.1 Bestemmingsplan	6
<i>Verbeelding (vigerend) bestemmingsplan Landelijk gebied Assendelft</i>.....	7
2.2 Procedure	7
2.3 Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo	7
Hoofdstuk 3 Procedureel beleid	8
3.1 Raadsbeleid / Verklaring van geen bedenkingen	8
3.2 Beleid college van B&W	9
Hoofdstuk 4 Beleidskaders ruimtelijk beleid algemeen onderbouwd	10
4.1 Rijksbeleid	10
4.2 Provinciaal beleid.....	10
4.3 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 5 Maatschappelijk draagvlak van het project.....	13
Hoofdstuk 6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	14
Hoofdstuk 7 Water	15
Hoofdstuk 8 Milieuaspecten.....	15
Hoofdstuk 9 Grondexploitatie	18
Hoofdstuk 10 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen.....	19
10.1 Provincie.....	19
10.2 Rijk.....	19
10.3 Hoogheemraadschap.....	20
Hoofdstuk 11 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden.....	20
Hoofdstuk 12 Uitvoerbaarheid.....	21
Hoofdstuk 13 Conclusie	21
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan 'Landelijk gebied Assendelft'	22
Bijlage 2: Nieuwe situatie	25
Bijlage 3: reactie GS plan niet in strijd met PRVS	26

Overzichtskaart plangebied en omgeving



Geometrische plaatsbepaling



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Omschrijving van het project

De aanvraag om omgevingsvergunning betreft een aanbouw/uitbreiding van het woonhuis, op perceel Kagerweg 10 te Assendelft. De bestaande woning is gesitueerd tussen de Kagerweg en een loods die parallel aan de Kagerweg ligt en daardoor sterk beeldbepalend is. De woning dateert uit de periode 1915-1930. De aanbouw/ uitbreiding van de woning vindt plaats aan de linkerzijde van de woning, tussen de Kagerweg en de loods. De aanbouw heeft een nokhoogte van 6,371 meter en een oppervlakte van 134,16m²



Foto bestaande situatie

1.2 Ligging en begrenzing van het project

De woning is gelegen in het landelijk gebied tussen Assendelft en Beverwijk. De aanbouw/ uitbreiding van de woning vindt plaats tussen de Kagerweg en de reeds bestaande loods.



Hoofdstuk 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.

2.1 Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Assendelft' geldt en heeft hierin de bestemming 'Wonen (binnen het bouwvlak)' ex artikel 23, 'Tuin', ex artikel 16 en 'Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming)' ex artikel 27 van de planregels.

De uitbreiding van de woning is in strijd met artikel 23.2.1. De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De uitbreiding wordt gedeeltelijk buiten het bouwvlak gebouwd. Daarnaast wordt de uitbreiding gedeeltelijk op de bestemming Tuin gebouwd. De woning is hierdoor in strijd met de bestemmingsomschrijving 'Tuin' artikel 16.1, hier mag geen woning op worden gebouwd.

Ten aanzien van de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' is in artikel 27.2.3 bepaald dat een archeologisch rapport niet ingediend hoeft te worden wanneer de oppervlakte van het bouwwerk minder bedraagt dan 2000m². Het bouwwerk bedraagt minder dan 2000m². Er hoeft derhalve geen archeologisch rapport ingediend te worden.



Verbeelding (vigerend) bestemmingsplan Landelijk gebied Assendelft

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.

Omdat het een uitbreiding buiten de bebouwde kom betreft, met een hoogte van meer dan vijf meter (6,371 m), kan het project ook niet worden gerealiseerd met toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 2° van de Wabo. Het project past door deze hoogte en situering buiten de bebouwde kom niet in de in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, aangewezen categorieën van 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.

Hoofdstuk 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 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 van de gemeenteraad is daarom niet vereist.

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 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 een bouwplan ten behoeve van woningbouw. Het gevraagde is niet in strijd met gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 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.

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. 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. De PRVS wordt regelmatig aangepast naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of gewijzigd provinciaal beleid. De PRVS is voor het laatst op 28 september 2015 gewijzigd vastgesteld.

In de PRVS wordt het gebied waarin het onderhavige project is gelegen aangewezen als 'Landelijk gebied'. Het bouwplan betreft een uitbreiding van bebouwing buiten het bestaande bebouwde gebied. Op grond van artikel 13 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna PRV) is dit alleen toegestaan als het nut en noodzaak van de uitbreiding is aangetoond en als de uitbreiding voldoet aan de kwaliteitseisen uit artikel

15 van de PRV. Het nut en de noodzaak van de uitbreiding is vastgesteld. De onderbouwing daarvan is, tezamen met een motivering dat tevens aan de kwaliteitseisen wordt voldaan, op 13 november 2014 naar Gedeputeerde Staten van Noord-Holland gestuurd. Deze hebben op 8 december 2014 gereageerd. De reactie van Gedeputeerde Staten is dat het nut en noodzaak van de uitbreiding voldoende is aangetoond en dat het bouwplan voldoet voor wat betreft het aspect ruimtelijke kwaliteit. Een afschrift van de reactie van de Gedeputeerde Staten is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De onderbouwing en motivering is als volgt:

Artikel 14, sub a PRVS: Noodzaak

Het bestaande woonhuis te klein is voor de bewoners. De woning dateert uit de periode 1915 -1930 en voldoet daarmee niet meer aan de eisen die aan een huidige woning gesteld mogen worden.

Sloop van de woning en nieuwbouw is als optie aan de orde geweest, binnen het bestemmingsplan is een grotere woning mogelijk. Dit is voor de aanvragers echter een te grote investering.

Verhuizing naar een grotere woning op een andere plek is ook geen optie. De loods achter de woning behoort bij het bedrijf van de bewoners. Op deze loods is toezicht nodig, in de avonduren en in de weekeinden. Gelet op het feit dat de woning is gelegen in het landelijk gebied tussen Assendelft en Beverwijk, is dit geen overbodige zaak.

Artikel 14, sub b PRVS: Beoogde verstedelijking kan niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen BBG worden gerealiseerd

De uitbreiding van de woning is nu geprojecteerd op de functie 'tuinen', aan de linkerzijde van de woning, van hieruit is het terrein voor de loods het beste te overzien.

In het bestemmingsplan is uitbreiding van deze woning geprojecteerd aan de rechterzijde van de woning. Dit is voor het toezicht op het terrein de verkeerde kant, tevens is dit ook qua bezonning de verkeerde kant.

De aanvraag gaat dus feitelijk over het uitbreiden van de woning aan de linkerzijde (afwijkend van het bestemmingsplan) in plaats van aan de rechterzijde (zou conform bestemmingsplan zijn).

Artikel 14 sub c jo artikel 15 PRVS: Ruimtelijke kwaliteitseis / toelichting waarom buiten BBG wordt gebouwd (artikel 15 PRVS)

De Wijkmeer is een zeekleipolder en is ontstaan door drooglegging van het IJ meer. Het dankt zijn vorm aan de voormalige loop van het oude IJ en het Cromme IJ. De Noorder IJ- en Zeedijk, de Vuurliniedijk, de dijk van het Noordzeekanaal en de polders met blokvormige verkaveling vormen de sterkste beeldkenmerken. De verschillende fasen van drooglegging hebben geleid tot vele dijken van verschillende hoogten. Tijdens het dichtslibben van het IJmeer is er buitendijkse klei afgezet aan de kant van de Noorder IJ en Zeedijk. De Kagerweg volgt voor een deel de grens tussen het buitendijkse land en het voormalige open water en is dus een oude structuurlijn.

In het zeekleigebied wordt de bedreiging van de ruimtelijke kwaliteit gevormd door de grootschalige en planmatige ontwikkelingen. De verdichting die dit met zich meebrengt heeft gevolgen voor de beleving van het buitengebied. De nadruk ligt in het zeekleigebied op het beschermen van de structurerende landschapselementen. Deze

vertegenwoordigen de cultuurhistorische waarden. Belangrijk in de Wijkmeer zijn de dijken, de Stelling van Amsterdam en de openheid die wordt ervaren door het weidse uitzicht op het omliggende landschap vanaf de Noorder IJ en Zeedijk, de provinciale weg langs het Noordzeekanaal, de Vuurliniedijk en deels ook de Kagerweg .



De kleipolder is een agrarisch gebied met voornamelijk akkerbouw. Na de drooglegging lagen de boerenerven hoofdzakelijk langs de rechte wegen, na de ruilverkaveling zijn met name langs de Kagerweg weer nieuwe erven ontstaan. Deze liggen op regelmatige afstand van elkaar, steeds met twee of drie percelen tussen de erven en hebben grotendeels dezelfde schaal. Volgens het beeldkwaliteitsplan Buitengebied Zaanstad (zie figuur) moet deze opzet van de erven het beeld van de Wijkmeer blijven bepalen. Nieuwe ontwikkelingen op boerenerven moeten binnen de bestaande bebouwingsritmiek plaatsvinden.

Effecten in relatie tot Provinciale verordening:

- De uitbreiding van het woonhuis past in de ritmiek van de boerenerven langs de Kagerweg die is ontworpen vanuit de ruilverkaveling;
- De Kagerweg markeert en vervangt een oude grens van open water en buitendijks land. Deze historische structuurlijn vormt nu een lint waaraan woningen en boerenerven liggen. Het huidige woonhuis met uitbreiding ligt op een logische manier aan deze historische lijn.
- Er is geen sprake van belemmering van het zicht naar het open agrarisch gebied, omdat de uitbreiding vóór de loods plaats vindt.
- Er is geen aantasting van de openheid van het landschap. Ook is er geen toename van licht in het gebied.

- Het zicht vanaf de Kagerweg verbetert door het bouwplan omdat de loods beter wordt afgeschermd door een woning met tuin.

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan niet in strijd is met het voor dit gebied bepaalde in de PRVS.

4.3 Gemeentelijk beleid

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

In de ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' is het gebied rond de onderhavige locatie aangeduid als 'Agrarisch werkgebied'. In dit gebied is de hoofdfunctie agrarisch. Het beleid is er op gericht om deze functie op een economisch verantwoorde wijze te laten voortbestaan. Het behoud van voor het landschap belangrijke gebouwen moet worden gestimuleerd. Dit kan worden bereikt door binnen de karakteristieke bouwvolumes, woningbouw eventueel aangevuld met bedrijvigheid toe te staan. Het gevraagde is niet in strijd met deze aanduiding.

Bestemmingplan (zie hoofdstuk 2)

Hoofdstuk 5 Maatschappelijk draagvlak van het project

Er worden maatschappelijk gezien geen negatieve effecten van het project verwacht. Het bouwplan op het perceel is solitair gelegen in agrarisch gebied. De uitbreiding vindt bovendien plaats naast de bestaande woning en voor de bestaande loods en belemmert daarmee dus niet het zicht op het landelijk gebied. Het zicht richting het buitengebied verbetert zelfs, omdat de uitbreiding van de woning het zicht op de loods vermindert.

Hoofdstuk 6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

Stedenbouwkundige aspecten

Aanvragen om omgevingsvergunning voor afwijkingen van het bestemmingsplan voor uitbreidingen aan woningen worden getoetst aan hiervoor vastgesteld beleid. In dit geval de Nota woonbebouwing. Het bouwplan is in overeenstemming met de criteria voor bijbehorende bouwwerken in de nota. De uitbreiding vindt plaats tussen de bestaande woning en de bestaande loods. Uitzichten en zichtlijnen zijn ruimtelijk niet aan de orde.

Verkeersontsluiting

Het project genereert geen extra verkeersbewegingen. Ook de ontsluiting op de Kagerweg verandert niet. Het project heeft daarom geen gevolgen voor de verkeersontsluiting.

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 brengt geen gevolgen met zich mee voor de bestaande parkeersituatie. Het bouwplan voldoet daarmee aan de voorschriften van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening Zaanstad 2008 in samenhang met het beleid vastgesteld in de 'Parkeernota'.

Welstandsnota Zaanstad

De Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Zaanstad, heeft op 6 mei 2015 op grond van de volgende gebiedsgerichte criteria een positief advies uitgebracht. Daarbij is aan de volgende onderdelen uit de Welstandsnota getoetst:

Hoofdstuk 2; Welstand op hoofdlijnen
EV = eenvoudig

Hoofdstuk 3; Welstand kleine plannen
Klein plan 1 = Aangebouwd bijbehorend bouwwerk

Hoofdstuk 5; Welstand gebieden
Gebied 8 = Buitengebied (west 8b)

Hoofdstuk 7 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.

De woning ligt in de overgang van verschillende waterpeilvlakken en het heien van de fundering kan mogelijk de waterkering tussen deze peilvlakken beïnvloeden.

Voor het heien van de fundering nabij de waterkering is daarom een watervergunning van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier uit Heerhugowaard noodzakelijk. Aangezien het hoogheemraadschap hoogstens uitvoerende eisen zal stellen (b.v. niet heien met verzwaarde voet) is het niet hebben van een watervergunning geen reden om geen medewerking te verlenen aan de afwijking van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 8 Milieuaspecten

Milieukundige ruimtelijke inpasbaarheid

Voor de beoordeling van de ruimtelijke inpasbaarheid van het project wordt bij strijdigheid met het bestemmingsplan de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt.

Deze handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk is uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Deze handreiking geeft richtafstanden voor de ruimte die moet worden aangehouden tussen bedrijven en gevoelige bestemmingen van derden. Deze richtafstand is afhankelijk van het type 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'.

De aanvraag betreft de uitbreiding van een reeds bestaande woning. De projectlocatie bevindt zich niet binnen een richtafstand van een bedrijf. Hiermee is het project ruimtelijk inpasbaar.

Conclusie Milieukundige ruimtelijke inpasbaarheid

Het aspect van de milieukundige ruimtelijke inpasbaarheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Luchtkwaliteit

Een goede luchtkwaliteit is een belangrijke voorwaarde voor een goede gezondheid. Daarom zijn er strenge regels en worden ruimtelijke ontwikkelingen getoetst aan de normen in de Wet luchtkwaliteit. De kwaliteit van de lucht wordt door de gehalten van een tweetal parameters bepaald namelijk: de stikstofdioxide en de fijn stof. Als de gehalten van beide parameters onder de maximale wettelijke normen bevinden, bevinden zich - in nagenoeg alle gevallen - de andere aan deze parameters afgeleide gehalten aan verontreinigende stoffen eveneens onder de maximale normen. De luchtkwaliteit wordt voor een groot deel bepaald door de lucht van over de gemeente- en landsgrenzen. Echter de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen van het verkeer en de bedrijven zorgen voor een lokale bijdrage en zijn medebepalend voor de luchtkwaliteit ter plaatse van een ruimtelijke ontwikkeling. Met name langs zeer drukke wegen zoals rijkswegen gelden strengere op de toekomst geënte regels voor ontwikkelingen zoals scholen, ziekenhuizen en verpleeginstellingen.

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

Conclusie luchtkwaliteit

Het aspect van de luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Geluid

Geluidsoverlast kan niet alleen tot irritaties leiden maar ook gezondheidsschade veroorzaken. In de Wet geluidhinder zijn er allerlei beperkingen gesteld die dit moeten voorkomen. Echter ondanks dat deze Wet sinds 1978 regels stelt aan allerlei geluidbronnen, overdrachtsmaatregelen en gevelisolatie geeft de geluidbelasting voor een groot aantal burgers in de gemeente Zaanstad aanleiding tot klachten. In de ruimtelijke milieuvisie van de gemeente Zaanstad is daarom tot doel gesteld om het aantal milieubelaste woningen met de helft te verminderen. Voor het aspect geluid, dat een groot deel uitmaakt van de milieubelaste woningen, zijn daarom de regels aangescherpt in opgenomen in het beleid voor de 'Hogere geluidgrenswaarden'. In onderstaand advies wordt, indien er sprake is van een hoge geluidbelasting of een hoge geluidproductie, getoetst aan zowel de wettelijke als de gemeentelijke beleidsregels.

De uitbouw is geluidsgevoelige en bevindt zich binnen de geluidszone van de Kagerweg. Uit de omgevingslawaaikaart van de Gemeente blijkt dat de wegverkeerslawaaibelasting van de uitbouw ruim onder de voorkeerswaarde voor wegverkeerslawaaai (48 dB) ligt. Hierdoor vorm geluid geen belemmering voor de omgevingsvergunning.

Bodem

Bij de aanvraag is het volgende rapport gevoegd: Verkennend bodemonderzoek, Klijn, 18 augustus 2015, kenmerk: 15KL234.

Het oppervlak van de onderzochte locatie is 50 m². Het onderzoek voldoet aan de eisen die krachtens paragraaf 1.2.5 onder e. van hoofdstuk 1 van de bijlage uit het Besluit indieningvereisten en artikel 2.1.5 van de Bouwverordening van de gemeente Zaanstad worden gesteld aan een bodemonderzoek. Het onderzoek is uitgevoerd conform de norm NEN 5740, is niet ouder dan twee jaar en is op het juiste terrein uitgevoerd.

Resultaten

De bovengrond (0,0 – 0,5 m -mv) (meter beneden maaiveld) is licht verontreinigd met de stoffen zware metalen, PAK's, PCB's en minerale olie.

De ondergrond (0,5 – 2,0 m -mv) is licht verontreinigd met de stoffen PAK.

Het grondwater is licht verontreinigd met de stoffen barium en naftaleen.

Aan de hand van dit bodemonderzoek kan vermeld worden dat, gelet op de toekomstige bestemming 'wonen', er geen actuele risico's zijn voor de gezondheid van de gebruiker van het bouwwerk.

Conclusie bodem.

De bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Goede ruimtelijke ordening

- Geur; de projectlocatie bevindt zich niet binnen een basiskwaliteitscontour van het Zaanse geurbeleid.
- externe veiligheid; hoewel de woning een kwetsbaar object is bevindt het zich niet binnen het invloedsgebied van een risicobron;
- natuur; het uitbreiden van een bestaande woning zal geen invloed hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van de Polder Westzaan omdat de afstand zo groot

is dat er geen nadelige invloed op de flora en fauna van het Natura 2000 gebied kan ontstaan;

- flora- en fauna; het betreft een uitbreiding van een bestaande woning waarmee geen beschermde flora en fauna gemoeid is.;
- blootstelling aan elektromagnetische straling; er zijn geen hoogspanningsleidingen en of telecom-antennes in de buurt van de projectlocatie aanwezig;
- Schiphol; de locatie ligt niet in het beperkingengebied van luchthaven Schiphol;
- lichthinder; er komt geen lichthinder op de projectlocatie voor en het project zal geen lichthinder veroorzaken;
- duurzaamheid en klimaat; hoewel ieder project geschikt is om duurzaamheidsmaatregelen te treffen, kunnen deze niet worden geëist;
- MER-plicht; omdat het project qua omvang te klein is en niet in de bijlagen van het Besluit MER voorkomt, is toetsing niet aan de orde.

Alle bovengenoemde milieuaspecten zijn getoetst aan de normen van de betreffende wetten en gemeentelijk beleid. Alle milieuaspecten zijn positief beoordeeld.

Gelet op de milieuaspecten, kan gesteld worden dat de gezamenlijke milieubelasting op deze locatie erg laag is, zodat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

Hoofdstuk 9 Grondexploitatie

Een doel van de nieuwe 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 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.

Kostenverhaal in het kader van de Grondexploitatiewet is voor onderhavige aanvraag niet aan de orde, omdat het project geen ingrijpende infrastructurele gevolgen heeft.

Hoofdstuk 10 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.

10.1 Provincie

De provincie heeft bij besluit van 8 mei 2015 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.

De provincie heeft bij besluit van 8 mei 2012, onder nummer 2012-17090, 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 wel het geval omdat het project niet één van de gevallen betreft waarvoor is voorgeschreven dat vooroverleg niet is vereist. Op 13 november 2014 is het plan in vooroverleg voorgelegd aan Gedeputeerde Staten. Op 8 december 2014 is hierop gereageerd. In de reactie is aangegeven dat het nut en de noodzaak van het bouwplan in voldoende mate zijn aangetoond en dat het plan voldoet aan het aspect ruimtelijke kwaliteit.

10.2 Rijk

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

10.3 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 is, wordt contact opgenomen met het hoogheemraadschap.

Zoals in hoofdstuk 7 is aangegeven ligt de uit te breiden woning op de overgang van verschillende waterpeilvlakken en kan het heien van de fundering mogelijk de waterkering tussen deze peilvlakken beïnvloeden.

Voor het heien van de fundering nabij de waterkering is daarom een watervergunning van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier uit Heerhugowaard noodzakelijk. Aangezien het hoogheemraadschap hoogstens uitvoerende eisen zal stellen (b.v. niet heien met verzwaarde voet) is het niet hebben van een watervergunning geen reden om geen medewerking te verlenen aan de afwijking van het bestemmingsplan. Gelet hierop is er dan ook geen aanleiding om contact op te nemen met het hoogheemraadschap.

Hoofdstuk 11 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden

In deze paragraaf worden de uitkomsten aangegeven van het met toepassing van artikel 3:2 Awb verrichte onderzoek en een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de totstandkoming van het besluit zijn betrokken. Ook het eventueel van toepassing zijn van een inspraakprocedure wordt in deze paragraaf onderbouwd.

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 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.

In 2005 is met de invoering van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure in afdeling 3.4 Awb, de in het toenmalige art. 6a WRO voorgeschreven inspraakprocedure komen te vervallen. Ingevolge de op artikel 150 Gemw gebaseerde gemeentelijke inspraakverordening kan een inspraakprocedure op een voorontwerp van een buitenplanse afwijking (zoals onderhavige) worden voorgeschreven. Voor dit plan is de inspraakprocedure niet van toepassing verklaard.

Hoofdstuk 12 Uitvoerbaarheid

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

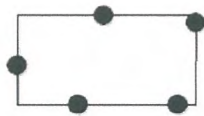
Hoofdstuk 13 Conclusie

De uitbreiding van de woning op de Kagerweg 10 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 'Landelijk gebied Assendelft'

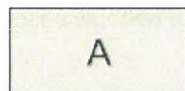


Plangebied

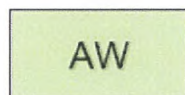


Plangebiedgrens

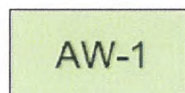
Bestemmingen



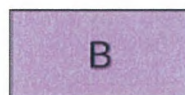
Agrarisch



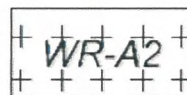
Agrarisch met waarden



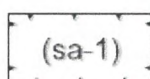
Agrarisch met waarden - 1



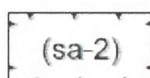
Bedrijf



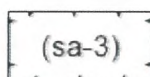
Waarde - Archeologie 2



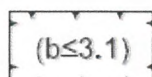
specifieke vorm van agrarisch - 1



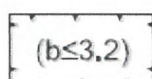
specifieke vorm van agrarisch - 2



specifieke vorm van agrarisch - 3



bedrijf tot en met categorie 3.1



bedrijf tot en met categorie 3.2

Maatvoeringaanduidingen



maatvoeringsvlak



maximale bouwhoogte (m)



maximale goot- en bouwhoogte (m)

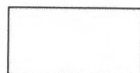


maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)



maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)

Bouwvlak



bouwvlak

Artikel 16 Tuin

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voor- en zijtuinen en verhardingen 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 op de aangrenzende gronden met de bestemming Wonen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'atelier' tevens voor een atelier;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' uitsluitend een bijgebouw;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' tevens voor het behoud van cultuurhistorische waarden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport -rijbak' tevens voor een (paarden)rijbak;
- g. (openbare) nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water;
- j. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Erkers

Op en onder de in lid 16.1 genoemde gronden zijn slechts bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er sprake is van een vlakke voorgevel;
- b. de breedte van de erker niet meer dan 66 % van de breedte van de voorgevel van het bijbehorende woning mag bedragen;
- c. de voorzijde van de erker mag niet meer dan 50% van de diepte van de afstand tussen de voorgevelrooilijn tot perceelsgrens beslaan en niet meer dan 1,5 m voor de voorgevel zijn gelegen;
- d. de hoogte van de erker mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van de bijbehorende woning +0.30 m bedragen;
- e. een afdak boven de voordeur verboden met de erker is toegestaan tot een maximum van de diepte van de betreffende erker.

16.2.2 Rijbak

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport -rijbak' tevens voor een (paarden)rijbak; ' gelden de volgende regels:

- a. rijbakken dienen zo dicht mogelijk achter de bestaande bebouwing gerealiseerd te worden, grenzend aan de eigen woonbestemming;
- b. de voorziening moet minimaal 400 m² en maximaal 1200 m² bedragen;
- c. de afstand tussen rijbak en woning van derden bedraagt minimaal 25 m;
- d. bij de rijbak mogen ten hoogste 6 lichtmasten worden geplaatst met een maximale hoogte van 6 m;
- e. de lichtbundel van de lichtmasten dient volledig op de rijbak gericht te zijn en is alleen toegestaan tussen 7:00-23:00 uur;
- f. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden ten aanzien van de instandhouding of het herstel van de habitattypen en soorten, waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd in het ontwerpbesluit en/of het aanwijzingsbesluit voor het Natura 2000-gebied 'Polder Westzaan'.

16.2.3 Voorwaarden voor verlening

Bij toepassing van het bepaalde in lid 16.2.2 wordt getoetst of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

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

16.2.4 Erfafscheiding

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' is aan de wegzijde een erfafscheiding van maximaal 2 meter toegestaan.

6. de breedte bedraagt niet meer dan 70% van de zij- en achtergevel;
7. niet meer dan 2 dakkapellen per dakvlak van de woning zijn toegestaan;
8. bij het plaatsen van 2 dakkapellen deze op één lijn en met een minimale tussenruimte van 0,60 m geplaatst moeten worden.

23.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

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

23.2.3 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. binnen de bouwvlakken en op de bij de woning behorende erven die liggen binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
- b. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50% van het achter de achtergevel van het bouwvlak gelegen deel van de in lid 23.1 bedoelde gronden tot een maximum van 75 m². Indien het oppervlak van het erf achter de achtergevel van de woning meer is dan 300 m², mag maximaal 100 m² worden bebouwd;
- c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal de hoogte van de eerste verdiepingvloer van de woning + 0,30 m;
- d. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk is gelijk aan of kleiner dan die van de woning;
- e. de nok van een bijbehorend bouwwerk ligt minstens 1,50 m onder de nok van de woning;
- f. dakkapellen op dakvlakken aan openbaar toegankelijk gebied gelegen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de hoogte niet meer dan 1,75 m bedraagt;
 2. de zijkant meer dan 0,50 m van de erfafscheiding of zijkant van het dakvlak is gelegen;
 3. de bovenkant meer dan 0,50 m van de nok is gelegen;
 4. de voet tussen 0,50 m en 1 m boven de goot is gelegen;
 5. de breedte bedraagt niet meer dan 50% van de voorgevel met een maximum breedte van 4,50 m;
 6. de breedte bedraagt niet meer dan 70% van de zij- en achtergevel;
 7. niet meer dan 2 dakkapellen per dakvlak zijn toegestaan;
 8. bij het plaatsen van 2 dakkapellen deze op één lijn en met een minimale tussenruimte van 0,50 m geplaatst moeten worden.
- g. bijbehorende bouwwerken moeten ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn liggen of indien grenzend aan openbaar toegankelijk gebied, in het verlengde van de zijgevel;
- h. bijbehorende bouwwerken gebouwd aan de eerste bouwlaag met een diepte van maximaal 3 m achter de oorspronkelijke achtergevellijn zijn toegestaan;
- i. naast de woning gelegen bijbehorende bouwwerken zijn alleen toegestaan aan één zijde

Artikel 23 Wonen

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. recreatief medegebruik in de vorm van 'bed & breakfast' tot maximaal 6 kamers;
- c. hobbymatige paardenhouderij;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' tevens het stallen van caravans;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' tevens voor het behoud van cultuurhistorische waarden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' tevens een kapsalon;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' geldt de afwijkmogelijkheid zoals bedoeld in artikel 23.3.1 ten behoeve van splitsing tot twee volwaardige woningen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 4' tevens voor de verkoop van motorfietsonderdelen (waaronder motorfietsbanden) via internet, alsmede de montage van motorfietsonderdelen;
- i. ter plaatse van de functieaanduidingen zoals in de tabel genoemd: tevens een bedrijfsactiviteit met SBI-code zoals hierna in de tabel genoemd:

Functieaanduiding	Bedrijf	SBI code
Specifieke vorm van wonen 1	metaalbedrijf	2562.2
Specifieke vorm van wonen 2	aannemersbedrijf	41, 42, 43.3
Specifieke vorm van wonen 3	fokken en houden van graasdieren	0143

- j. water;
- k. tuin- en groenvoorzieningen;
- l. openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- m. bijbehorende en ondergeschikte verharde en onverharde paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- n. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Gebouwen ten behoeve van wonen

Op en onder de in lid 23.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bestaande aantal woningen per bouwvlak mag niet worden uitgebreid;
- b. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte resp. bouwhoogte toegestaan;
- d. dakkapellen in het voordakvlak of in een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de hoogte niet meer dan 1,75 m bedraagt;
 2. de zijkant meer dan 0,50 m van de woningscheidende muur of van de zijkant van het dakvlak is gelegen;
 3. de bovenkant meer dan 0,50 m van de nok is gelegen;
 4. de voet tussen 0,50 m en 1 m boven de goot is gelegen;
 5. de breedte bedraagt niet meer dan 50% van de voorgevel met een maximum breedte van 4,50 m;

- van de woning niet grenzend aan openbaar toegankelijk gebied;
- j. de maximale breedte van naast de woning gelegen bijbehorende bouwwerken is 60% van de breedte van de woning met een maximum van 5 m.

23.2.4 *Rijbak voor hobbymatig gebruik*

Voor het bouwen van rijbakken gelden de volgende regels:

- de voorziening is bedoeld voor maximaal 5 paarden;
- rijbakken dienen achter de bebouwing gerealiseerd te worden en *binnen* het bestemmingsvlak;
- de voorziening moet minimaal 400 m² en maximaal 1200 m² bedragen;
- de afstand tussen rijbak en woning van derden bedraagt minimaal 50 m;
- bij de rijbak mogen ten hoogste zes lichtmasten worden geplaatst met een maximale hoogte van 6 m;
- de lichtbundel van de lichtmasten dient volledig op de rijbak gericht te zijn en is alleen toegestaan tussen 7:00-23:00 uur.

23.2.5 *Uitzonderingen bouwregels*

De bouwregels genoemd in lid 23.2.3 zijn niet van toepassing voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken als:

- ten tijde van de aanvraag een (vergunde) trendsetter in hetzelfde bouwvlak of bij gelijke architectuur in de nabije omgeving aanwezig is. In dat geval wordt aangesloten bij de trendsetter voor zover deze meer mogelijkheden biedt;
- er sprake is van een medische indicatie: in dat geval wordt maatwerk geboden waar bij ondergeschiktheid van het bijbehorend bouwwerk ten opzichte van het hoofdgebouw uitgangspunt blijft;
- de bestaande goot- en bouwhoogte hoger is dan is toegestaan; dan is deze maat maximaal toegestaan.

23.3 **Afwijken van de bouwregels**

23.3.1 *Afwijken splitsing woning*

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het binnenplans afwijken van het bepaalde in lid 23.2.1, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1', voor splitsing van de woning in twee separate zelfstandige woningen, mits:

- door de splitsing maximaal twee zelfstandige en volwaardige woningen ontstaan;
- indien wordt aangetoond dat er sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en dit bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing, is een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- de vestiging van de nieuwe woning geen onevenredige beperking oplevert van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven;
- de nieuwe woning aanvaardbaar is uit oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- het bestaande architectonische karakter van de boerderij en de daaraan verbonden cultuurhistorische waarden niet worden aangetast;
- geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden ten aanzien van de instandhouding of het herstel van de habitattypen en soorten, waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd in het ontwerpbesluit en/of het aanwijzingsbesluit voor het Natura 2000-gebied 'Polder Westzaan'

23.3.2 *Afwijken met betrekking tot dakkapellen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 23.2.3 onder c. en het bepaalde onder 23.2.3 onder f. ten behoeve van het plaatsen van dakkapellen, met inachtneming van de volgende regels:

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

- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
- het bebouwingsbeeld;
 - de gebouwtypologie;
 - gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen;
 - het openbare karakter van het aangrenzende gebied.

Artikel 27 Waarde - Archeologie 2 (dubbelbestemming)

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2 (dubbelbestemming)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

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

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

- a. in de eerste plaats de regels van artikel 31 ('Waterstaat - Waterkering');
- b. in de tweede plaats de regels van artikel 24 ('Leiding - Gas');
- c. in de derde plaats de regels van artikel 25 ('Leiding - Hoogspanningsverbinding');
- d. in de vierde plaats de regels van artikel 30 ('Waarde- Natuur');
- e. in de vijfde plaats de regels van artikel 26 ('Waarde - Archeologie 1');
- f. in de zesde plaats de regels van artikel 27 ('Waarde - Archeologie 2');
- g. in de zevende plaats de regels van artikel 28 ('Waarde - Archeologie 3');
- h. in de achtste plaats de regels van artikel 29 ('Waarde - Archeologie 5').

27.2 Bouwregels

27.2.1 Vaststelling archeologische waarden

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

27.2.2 Voorwaarden voor verlening

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

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

27.2.3 Uitgezonderde werken en werkzaamheden

Het bepaalde in lid 27.2.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. de bouw van bouwwerken, waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,30 meter onder het maaiveld;
- b. de bouw van een bouwwerk of groepen bouwwerken waarvan de maximale of totale oppervlakte kleiner is dan 2.000 m²;
- c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd.

27.3 Nadere eisen

Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen gesteld worden ten aanzien van de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden aangewezen voor Waarde - Archeologie 2 (dubbelbestemming), indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

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

27.4.1 Algemeen

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

- 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 0,30 m;
- c. de bodem ophogen hoger dan 0,30 m;
- 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 ander 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 0,30 m;
- i. het aanleggen, verbreden en (half)verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- j. het uitvoeren van heikwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem dieper dan 0,30 m.

27.4.2 Uitzondering

Het in lid 27.4.1 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 2.000 m² bedraagt.

27.4.3 Vergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 27.4.1 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.

27.4.4 Vaststelling archeologische waarden

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

27.4.5 Voorwaarden voor verlening

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

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

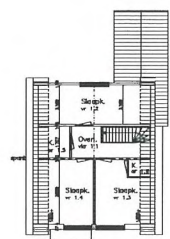
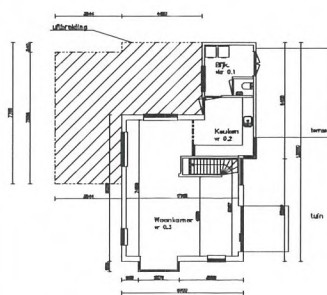
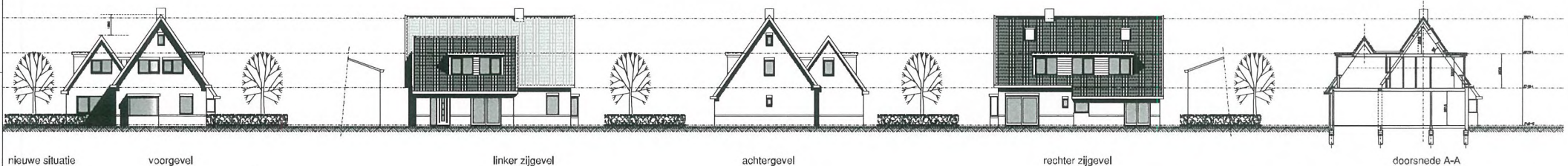
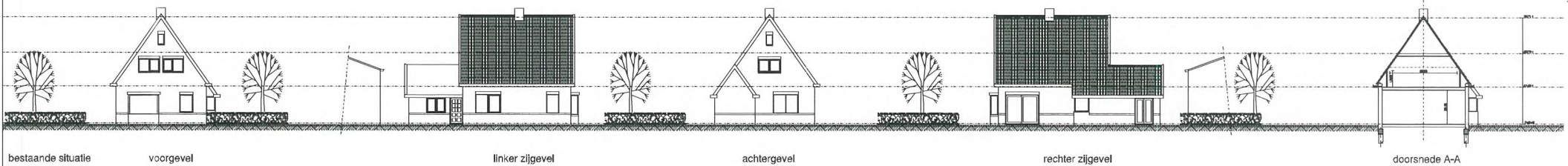
het bevoegde gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

27.5 Wijzigingsbevoegdheid

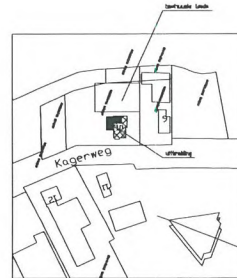
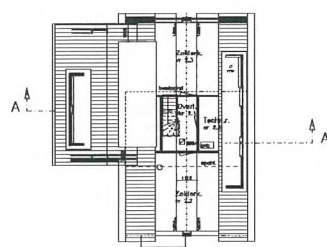
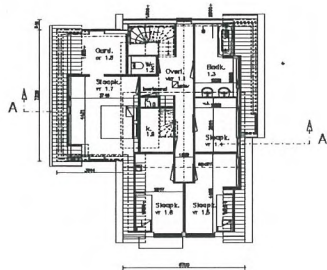
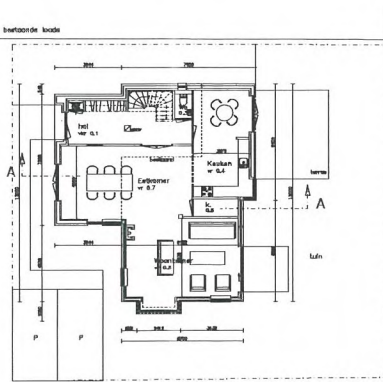
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, te wijzigen in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door één of meerderde bestemmingsvlakken met dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 (dubbelbestemming) van de verbeelding te verwijderen of te verkleinen, indien:

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

Bijlage 2: Nieuwe situatie



foto's bestaande situatie



situatie schaal 1:500

renvoel

verder	rechter	linker
plan	linker	rechter
gevel	linker	rechter
aanbouw	linker	rechter
aanbouw	linker	rechter
aanbouw	linker	rechter
aanbouw	linker	rechter
aanbouw	linker	rechter
aanbouw	linker	rechter
aanbouw	linker	rechter
aanbouw	linker	rechter

uitvoeren: Bestaande en nieuwe bestaande
 schaal: 1:500
 datum: 13-11-2013

Bijlage 3: reactie GS plan niet in strijd met PRVS

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zaanstad
Postbus 2000
1500 GA ZAANDAM



Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

L F Eremia

SVT/IBT

Doorkiesnummer (023) 514 4681

eremial@noord-holland.nl

1 | 2

Betreft: vooroverleg reactie ex artikel 6.18 Bro op het voorontwerp
omgevingsvergunning Kagerweg 10 Assendelft

Geacht college,

Op 13 november 2014 ontvingen wij uw verzoek om het voorontwerp
van de omgevingsvergunning 'Kagerweg 10 Assendelft' te beoordelen.

Reactie

Gelet op de provinciale belangen zoals die zijn vastgelegd in de
Structuurvisie Noord-Holland 2040 en verankerd in de Provinciale
Ruimtelijke Verordening (hierna: de verordening) komen wij tot de
volgende beoordeling.

Planinhoud

Het plan voorziet in de aanbouw/uitbreiding van een woonhuis, op
perceel Kagerweg 10 te Assendelft. De bestaande woning is gesitueerd
tussen de Kagerweg en een loods die parallel aan de Kagerweg ligt en
daardoor sterk beeldbepalend is. De aanbouw/uitbreiding van de
woning vindt plaats tussen de Kagerweg en de loods.
Het perceel Kagerweg 10 Assendelft ligt in het landelijk gebied. Het
bouwplan valt gedeeltelijk buiten BBG. Artikel 13 van de PRV is daarom
van toepassing.

Artikel 13 van de PRV bepaalt:

- 1 Een bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe verstedelijking of
uitbreiding van bestaande verstedelijking, als bedoeld in artikel 2 van
deze verordening, in het landelijk gebied.
- 2 In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in
nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking in
het landelijk gebied indien:
 - a. de noodzaak van verstedelijking als bedoeld in het eerste lid is
aangetoond;

Verzenddatum

- 8 DEC. 2014

Kenmerk

387493/518678

Uw kenmerk

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33
Haarlem [2012 DE]
www.noord-holland.nl

- b. is aangetoond dat de beoogde verstedelijking niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd en;
- c. het bepaalde in artikel 15 in acht wordt genomen.

Nut en noodzaak dienen te worden aangetoond. Daarnaast moet het plan voldoen aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 15 PRV.

Het bestaande woonhuis is te klein voor het inmiddels uitgebreide gezin van de eigenaren van het perceel. De woning dateert uit de periode 1915-1930 en voldoet daarmee niet meer aan de eisen die aan een huidige woning gesteld mogen worden.

Sloop van de woning en nieuwbouw is als optie aan de orde geweest, want binnen het bestemmingsplan is een grotere woning mogelijk. Dit is voor de aanvragers echter een te grote investering.

Verhuizing naar een grotere woning op een andere plek is ook geen optie. De loods achter de woning behoort bij het bedrijf van de eigenaar. Op deze loods is toezicht nodig, in de avonduren en in de weekeinden.

De beoogde ontwikkeling kan (gezien de omstandigheden en de omvang) niet gerealiseerd worden door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied.

Nut en noodzaak zijn hiermee naar onze mening in voldoende mate aangetoond.

Wij zijn voorts van mening dat het bestemmingsplan voldoet aan het aspect ruimtelijke kwaliteit.

Gelet op het bovenstaande geeft het voorontwerp omgevingsvergunning ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,

Sectormanager Interbestuurlijk Toezicht
mw. mr. H.W. Verschuren

Deze brief is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.