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 twee woningen op de locatie Dorpsstraat 529 te Assendelft.

Dossiernummer: 020150585.

Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W volgnr. 020150585
14 SEP. 2016

De Secretaris

OMGEVINGS
VERGUNNING

Sector Omgevingsvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht
Maart 2016

INHOUDSOPGAVE

H. 1 Inleiding 5

H. 2 Bevoegd gezag en procedure 7

H. 3 Procedureel beleid 8

H.4 Beleidskaders ruimtelijk beleid algemeen onderbouwd 10

H.5 Maatschappelijk draagvlak van het project 11

H.7 Water 12

H.8 Milieuaspecten 14

H.9 Monumenten en archeologie 18

H.10 Grondexploitatie 18

H.11 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen 19

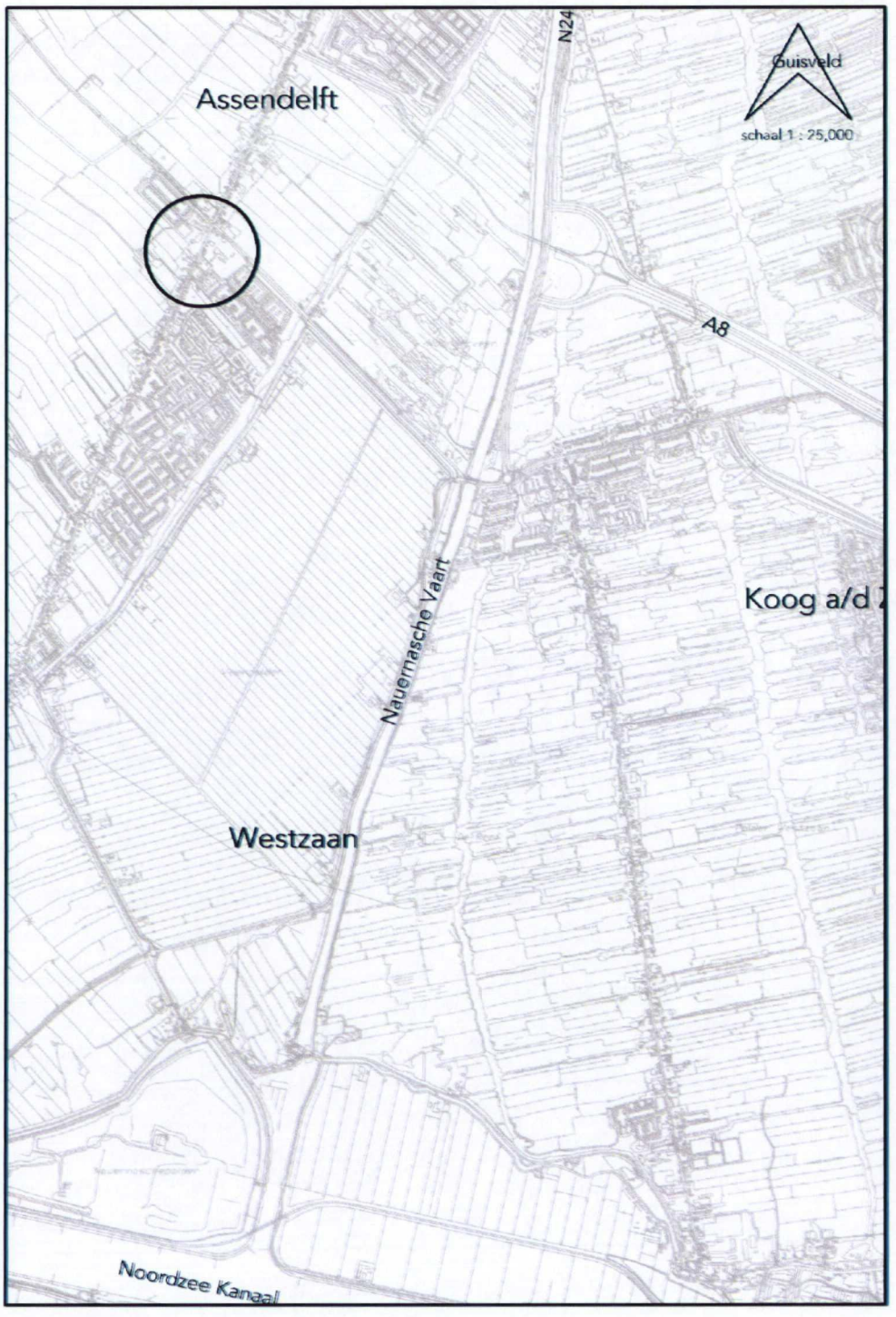
H.12 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden 19

H.13 Uitvoerbaarheid 20

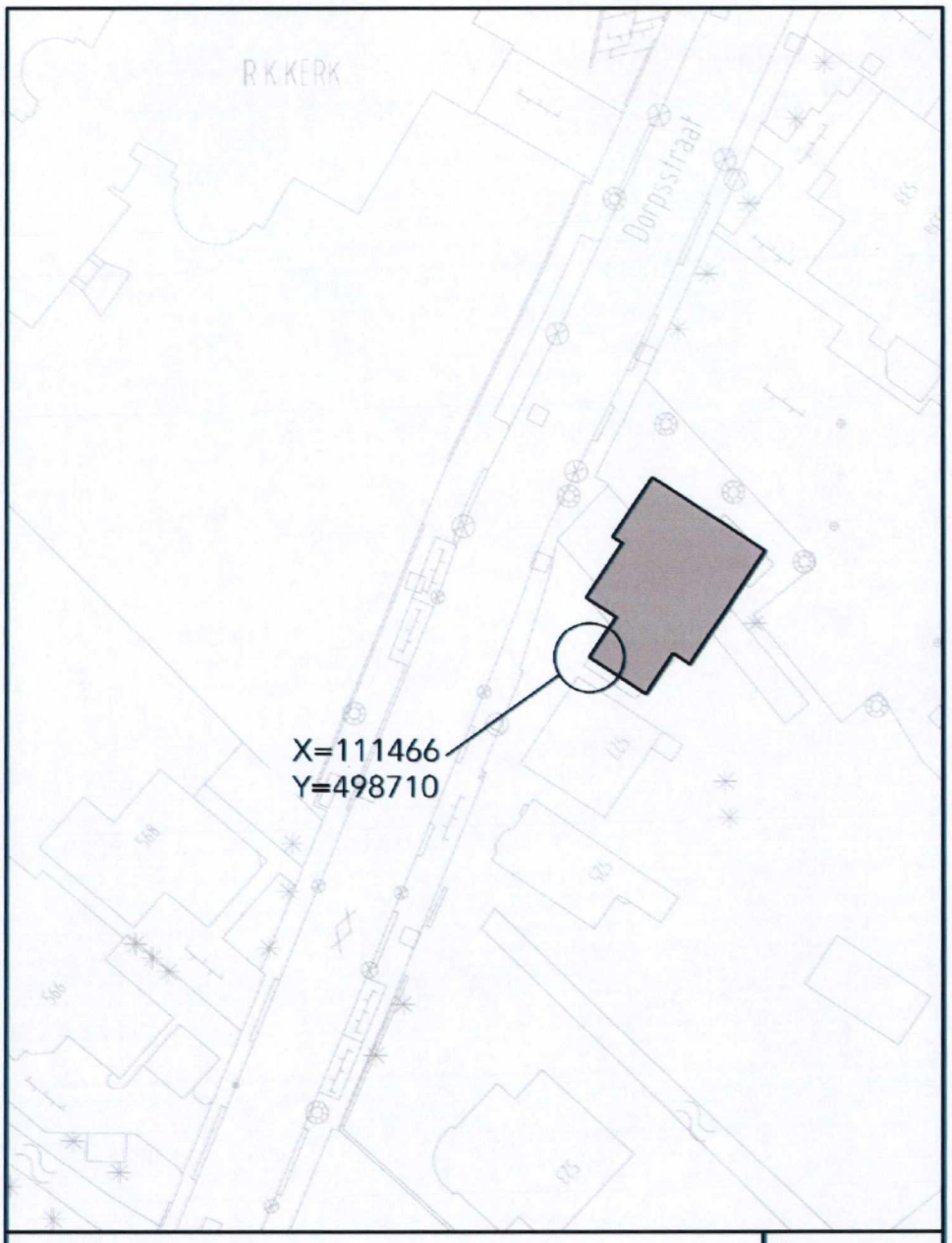
H.14 Conclusie 20

Bijlage 1: Uitreksel bestemmingsplan .....

Bijlage 2: Nieuwe situatie .....



Ligging plangebied in omgeving



schaal 1 : 500

te bouwen 2 woningen

(niet van meten)

Assendelft, 10-03-16

H. 1 Inleiding

1.1 Conclusie

Het beoogde project is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Het voorziet in de nieuwbouw van 2 woningen, die in de plaats komen van de huidige bebouwing op het perceel Dorpsstraat 529. Deze bebouwing verkeert in een slechte staat.
Verder heeft de op het perceel aanwezige winkel al lang zijn functie verloren, deze wordt al mede ten behoeve van de functie wonen gebruikt.

1.2 Omschrijving van het project/beschrijving/omvang van het project.

Omvang van het project.
Het project betreft het bouwen van twee woningen.
In de bestaande situatie is op de betreffende kavel aan het bebouwingslint van Assendelft een voormalige winkel met woning gesitueerd. Deze zullen worden gesloopt.

De winkel, die al lange tijd niet meer als zodanig in gebruik is, heeft een volume in één laag met een mansardekap. De voormalige winkel is 6 m. breed en 11 m. diep en beschikt over een terugliggende garage die aan de zijgevel is gesitueerd.
De woning staat 6 m. achter de winkel, is 5.50 m. breed en 6 m. diep.
De ontsluiting van het perceel ligt thans aan de noordelijke kant van de winkel.

Foto bestaande situatie

De aanvraag betreft het realiseren van twee aaneen gebouwde woningen in één laag met een mansardekap, haaks op het lint.

De zuidelijke woning (woning A) heeft een aan gebouwde garage en de noordelijke woning (woning B) een parkeerplaats en berging aan de achterzijde.
De voorgevels van de beide woningen verspringen met 1 meter van elkaar.

Ten opzichte van de bestaande breedte van het hoofdvolume wordt deze in het bouwplan uitgebreid van 13.40 meter tot 16.55 meter. De nokhoogte wordt verhoogd van 4.60 meter naar 6.85 meter (dit berekend vanuit de hoogste bebouwing).
Woning A heeft een ontsluiting aan de voorzijde en woning B aan de achterzijde.

Aanleiding/motivering van het project.
De huidige bebouwing verkeert in bouwkundig slechte staat en heeft al lang een deel van zijn oorspronkelijke functie verloren.
Het ruimtelijk aanzien van dit deel van het dorpslint zal aanzienlijk verbeteren als er nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd.

Impressie nieuwbouw voorliggend voorstel

1.3 Ligging en begrenzing van het project

Omschrijving van de locatie en de omgeving
Het plangebied is gelegen op het adres Dorpsstraat 529 in Assendelft. De Dorpsstraat maakt deelt uit van het lint in Assendelft. Dorpslinten zijn belangrijke identiteitsdragers voor Zaanstad. Ze dragen bij aan het historisch besef van de stad en de wens om de dorpen dorps te houden. De linten kenmerken zich o.a. door kleinschaligheid (beperkte bouwvolumes), 'losse' verkaveling, ontwikkeling langs één richting en doorzichten die zicht hebben op het landschap achter de bebouwing.
Bij herstructurering wordt o.a. ingezet op behoud van de huidige bebouwingsstructuur, vorm en kleinschaligheid (morfologie en typologie).
Dit beleidsuitgangspunt is vertaald in het vigerende bestemmingsplan door grondvlakken en goot- en nokhoogtes vast te leggen. Om de huidige kwaliteiten in stand te houden en te verbeteren is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, welke een aanvulling vormt op het bestemmingsplan.
Het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan.

1.4 Basisgegevens

[redacted]

Locatie: Dorpsstraat 529
Assendelft

H. 2 Bevoegd gezag en procedure

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

Het onderhavige project is getoetst aan het bestemmingsplan.

2.1 Bestemmingsplan

Het desbetreffende project is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan "Centrum Assendelft" geldt en heeft hierin de bestemmingen 'Woondoeleinden W3' (artikel 4), Erven (artikel 7), Tuinen (artikel 6) en Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming artikel 27).

Strijdigheid met bestemmingsplan
Op de bestemming "Woondoeleinden W3" zijn woningen toegestaan met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter. De te bouwen woningen binnen deze bestemming voldoen aan de planvoorschriften. Echter de woningen zijn tevens gedeeltelijk gesitueerd op de bestemmingen 'Erven' en 'Tuinen'. Op de bestemming 'Erven' zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. De hoofdgebouwen worden deels op deze bestemming gerealiseerd en zijn in strijd met artikel 7, lid 1 en 2. De te bouwen woningen zijn tevens deels gerealiseerd op de bestemming 'Tuinen'. Dit is in strijd met de bestemming. Op deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan met uitzondering van een erker aan de voorgevel.
De parkeerplaatsen zijn gesitueerd op de bestemming 'Tuinen', dit is overeenkomstig de doeleinden omschrijving van artikel 6, lid 1.
Op grond van het voorgaande is het duidelijk dat het project in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Uitsnede uit het bestemmingsplan

Archeologie
Het project valt in een gebied van archeologische waarde binnen het bestemmingsplan. Voor dit gebied geldt dat volgens het bestemmingsplan, dat de aanvrager van de vergunning voorafgaand aan de bouw een archeologisch vooronderzoek moet laten uitvoeren, wanneer het bouwplan groter is dan 100 vierkante meter én wanneer de bodem dieper dan 50 cm wordt verstoord.

Uit het vooronderzoek is gebleken dat de zijtuin tot een diepte van 1,45 m is verstoord. Hierop komt een deel van de nieuwbouw, iets minder dan de helft. Hier hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De rest van het terrein is wel archeologisch van belang. Hierop komt het andere deel van de nieuwbouw, iets meer dan de helft. Deze helft is echter beduidend kleiner dan 100 vierkante meter, naar schatting 80 vierkante meter. Om deze reden hoeft er geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

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, omdat het volume buiten de bestemming 'Woondoeleinden W3' meer is dan de helft van de woningen die zijn gesitueerd binnen deze bestemming.
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 lid 1, 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 lid 1, 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 en dat betekent dat een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis aangebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

3.2 Beleid college van B&W

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

Uitgangspunt van de Wro is dat 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 niet in strijd met gemeentelijk beleid en andere belangen verzetten zich niet tegen het plan c.q. project.

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.

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

4.2 Provinciaal beleid

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

In tegenstelling tot de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is de verordening bindend. De PRV is één van de instrumenten waarmee de provincie uitwerking geeft aan haar ruimtelijk beleid. Een aantal onderwerpen uit de PRV krijgt nadere uitwerking door middel van een regeling en/of handreiking. De PRV wordt regelmatig aangepast naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid. Provinciale Staten hebben op 28 september 2015 de Provinciale Ruimtelijke Verordening gewijzigd. Op 15 januari 2016 zijn deze wijzigingen in werking getreden.

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

4.3 Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer structuurvisies vast. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid.

De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan ook voor aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk beleid een structuurvisie vaststellen. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van die aspecten. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan in samenwerking met de raden van aangrenzende gemeenten voor een gebied behorende tot het grondgebied van de betrokken gemeenten een structuurvisie vaststellen. Op 7 juni 2012 is door de gemeenteraad de structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' vastgesteld die op 10 oktober 2012 in werking is getreden.

In de ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' is het gebied rond de onderhavige locatie aangeduid als 'Zaans gebied-Dorp' Hierover wordt het volgende gezegd:
Het profiel 'dorp' beschrijft de dorpslinten en de directe bebouwing rond deze linten.
De dorpslinten zijn belangrijke identiteitsdragers voor Zaanstad. Zij dragen bij tot het historische besef van de stad en de wens om de dorpen dorps te houden. Dit profiel bevindt zich in de kernen van de oude linten Krommenie, Assendelft en Westzaan en in de oude kernen langs de Zaan: Wormerveer, Zaandijk, Koog. Dit profiel wordt gekenmerkt door kleinschaligheid en een lage dynamiek. Ieder lint heeft zijn eigen karakteristiek, waarmee het bijdraagt aan de identiteit van ieder dorp afzonderlijk.
Het belangrijkste kenmerk van de linten is dat zij geen deel uitmaken van een netwerk en zich langs één richting hebben ontwikkeld. Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

Het project is verder niet in strijd met de Ladder van duurzame verstedelijking (BRO, 3.1.6).
Dit ondermeer omdat er geen sprake is van uitbreiding van bebouwing. Er wordt een woning met winkel gesloopt en in de plaats daarvan worden twee woningen gerealiseerd.

H.5 Maatschappelijk draagvlak van het project

Initiatiefnemer heeft over het project contact gehad met de beide buren.
Er is een intentieovereenkomst voor grondruil gesloten tussen Dorpsstraat 527 en 529, in verband met het realiseren van de garage van de zuidelijke woning.
Tevens is er een intentieovereenkomst tot aankoop van grond en een erfdienstbaarheid gesloten tussen Dorpsstraat 529 en 533. Dit vanwege de ontsluiting van de noordelijke woning aan de achterzijde en de uitbreidingsplannen van supermarkt Deen. Verder krijgt het perceel door sloop van oude vervallen bebouwing en het bouwen van twee nieuwe woningen een betere ruimtelijke uitstraling.
Het is derhalve niet te verwachten dat op het project negatief zal worden gereageerd.

H.6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

Kenmerkend voor woningen in het historische lint van Assendelft is dat ze individueel zijn en hoofdzakelijk bestaan uit één laag met een kap en dat ze zijn voorzien van een zadeldak of mansardekap, waarbij de nokrichting wisselend is georiënteerd.
De ruimtelijke kwaliteiten van het historisch dorpslint zijn echter kwetsbaar. Risico bestaat bij nieuwbouw en herontwikkeling dat deze kwaliteiten en karakteristieken worden aangetast. Bij voorliggend plan is hiervan geen sprake.
Het project betreft het slopen van een woon-/winkelpand en het bouwen van twee aan elkaar gebouwde woningen in één laag met een mansardekap haaks op het lint.
In de nieuwe situatie voegt de richting van de voorgevel naar de positie van de overige bebouwing.
Hiermee dringt de hoek van het gebouw minder door de bestaande bebouwingslijn en heeft een positieve invloed op het straatbeeld.
Als gevolg van het verzoek wordt het bebouwingsvlak in zijwaartse richting verschoven.
Overschrijding van het bebouwingsvlak in zijwaartse richting is in stedenbouwkundig opzicht ingrijpend omdat het bebouwingsbeeld vanaf het openbaar gebied verandert.
In onderhavige situatie zal gezien de nieuwe ligging van de naastgelegen bebouwing en de beperkte overschrijding, geen onevenredige aantasting plaatsvinden op de belendingen en het plan is daarom stedenbouwkundig verantwoord.

6.1 Verkeersontsluiting/-situatie
Er wordt een inrit aangelegd ten behoeve van de garage van woning A naar de Dorpsstraat toe.
Woning B krijgt aan de achterzijde een ontsluiting naar de parkeerplaats van het 'Wapen van Assendelft'.
Hiervoor wordt nog een erfdienstbaarheid vastgelegd.

6.2 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.
Hierin is opgenomen dat parkeren in principe op eigen terrein moet worden gefaciliteerd.
Wanneer er sprake is van een functiewijziging zoals in casu hanteert de gemeente het principe oud voor nieuw. Dit betekent dat een parkeerdruk die nu reeds op de openbare weg bestaat, niet gecompenseerd hoeft te worden.
Bij de beoordeling van onderhavig plan is rekening gehouden met de bestaande situatie zoals die is aangeleverd door de aanvrager.
In het verleden heeft hier een woning met kleinschalige winkel gestaan. In de loop der jaren is het winkelgedeelte komen te vervallen en bij de woning getrokken.
Met het principe 'oud voor nieuw' dient het volgende te worden gesteld:
In de bestaande toestand was sprake van een 'dure woning' met de mogelijkheid om 3 auto's te stallen, waarvan 2 op eigen terrein.
Het project betreft de bouw van 2 minder grote woningen, in de categorie middenduur met een parkeereis van 3,6 pp.
Er worden 3 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De bestaande parkeerplaats langs de openbare weg blijft ongewijzigd. In totaal kunnen dus 4 auto's worden geparkeerd waardoor wordt voldaan aan de parkeereis.

6.6 Welstandsnota Zaanstad

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 29 mei 2015 op grond van de gebiedsgerichte criteria GB3 van de Welstandsnota Zaanstad 2013 een positief advies afgegeven over het bouwplan. Het project voldoet dus aan de redelijke eisen van welstand.

H.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.

Bij de bouwlocatie ligt geen dijk, waterkering of watergang. Verder is het perceel bijna in zijn geheel verhard. De bouw van de woningen beïnvloedt de waterhuishouding dus niet.

H.8 Milieuaspecten

De volgende milieuplanologische onderwerpen zijn beoordeeld; de milieuplanologische inpasbaarheid van het project, geluid- en geurhinder, externe veiligheid, luchtkwaliteit, natuurbescherming, flora- en fauna, blootstelling aan elektromagnetische veldsterkte, opslag en aanbieding van huishoudelijk afval, lichthinder, duurzaamheid en klimaat, milieuklachten, de milieueffectrapportage (MER) verplichting en het gemeentelijke milieubeleid.

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

- natuur; het project ligt op meer dan 600 meter afstand van het Natura 2000 gebied Polder Westzaan dat, in het kader van de Natuurbeschermingswet '98, is aangewezen als beschermd natuurgebied. De bescherming behelst de instandhouding van flora en fauna en het landschap. Voor de Natura 2000 gebieden zijn beheerplannen opgesteld en instandhoudingsdoelstellingen gedefinieerd. Het project is niet in strijd met 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,
- Schiphol; de locatie ligt binnen het hoogtebeperkingengebied van luchthaven Schiphol. De maximaal toegestane bouwhoogte is 150 m. Het project betreft de bouw van 2 woningen met een hoogte van circa 6,5 meter ter vervanging van 1 woning met eenzelfde hoogte. Het project wordt niet belemmerd door de hoogtebeperkingen vanwege luchthaven Schiphol.
- blootstelling aan elektromagnetische straling; er zijn geen hoogspanningsleidingen en telecom-antennes in de buurt van de projectlocatie aanwezig;
- lichthinder; er komt geen lichthinder op de projectlocatie voor en het project zal geen lichthinder veroorzaken;
- duurzaamheid en klimaat; hoewel ieder projectgeschikt is voor het treffen van duurzaamheidsmaatregelen, kunnen deze niet worden geëist;
- milieuklachten; er zijn bij de gemeente geen milieuklachten over nabijgelegen bedrijven bekend;
- 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.

De kern van het behandelen van de milieuaspecten in deze ruimtelijke onderbouwing ligt in de toetsing aan wettelijke regels en – indien van toepassing – aan het gemeentelijke beleid.

<u>Gemeentelijk milieubeleid</u>
In de ruimtelijke milieuvisie Zaanstad is het gemeentelijke milieubeleid beschreven. Dit beleid is er op gericht het leefklimaat voor de burgers in Zaanstad te verbeteren. Het betreft een tweetal grote doelstellingen:

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

Milieubelaste woningen zijn woningen die blootstaan aan een hoge geluids- en/of geurbelasting, een slechte luchtkwaliteit, een verhoogd extern veiligheidsrisico, een hoge elektromagnetische veldsterkte en woningen die zich bevinden op verontreinigde bodem.

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

In het bestemmingsplan Centrum Assendelft heeft de projectlocatie de bestemming 'Wonen'. De woningen worden echter gedeeltelijk buiten deze bestemming gebouwd, op de bestemmingen 'Erven' en 'Tuinen'. Het gebied aan de Dorpsstraat heeft het kenmerk van lintbebouwing. Omdat aan de oostzijde van de locatie tevens een woonwijk is gelegen wordt het gebied in de Structuurvisie Zichtbaar Zaans aangewezen als 'Zaans gebied-Dorp'. Volgens de structuurvisie is het gebied daarmee als gemengd te typeren.

Aan de noordzijde van de te bouwen woningen is op een afstand van 23 meter een partycentrum bestemd; bestemming 'H(2)pc'. Ten opzichte van de bestaande woning wordt de afstand tot het partycentrum met circa 3 meter verkleind. Volgens de VNG handreiking is de SBI-code 563 (discotheken en muziekcafé's) en de richtafstand voor het maatgevende milieuaspect geluid bedraagt 30 meter (milieucategorie 2). Voor gemengd gebied wordt de richtafstand met één afstandstap verlaagd; aldus tot 10 meter. De woningen zijn dienaangaande dus ruimtelijk inpasbaar.

Op de bestemming voor het partycentrum is momenteel een restaurant gevestigd. Op voorhand wordt niet verwacht dat de bestaande rechten van het restaurant worden geschaad, door de verkleining van de afstand tot de nieuwe woningen (van 26 naar 23 meter). Er is weliswaar een circa 1 dB hogere geluidbelasting te verwachten op basis van de verkleinde afstand, doch gezien de aard van activiteiten van een restaurant mag worden verwacht dat ruimschoots aan de standaard grenswaarden uit het Activiteitenbesluit kan worden voldaan. Voor een restaurant geldt conform de VNG handreiking namelijk een richtafstand van 10 meter (milieucategorie 1). In gemengd gebied kan dit zelfs tot 0 meter worden verlaagd.

Aan de westzijde van de projectlocatie is een melkrundveehouderij gelegen. Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Assendelft'. De bestemming is 'Agrarisch met waarden', waarbij de afstand tot deze bestemming vanaf de te bouwen woningen circa 75 m bedraagt. Een inrichting voor het fokken en houden van rundvee valt volgens de VNG handreiking onder de SBI-code 0141 (milieucategorie 3.2). De richtafstand voor het maatgevende milieuaspect geur bedraagt 100 m. Voor gemengd gebied wordt deze richtafstand met één afstandstap verminderd; aldus tot 50 meter. Onder de kop 'geur' wordt dit aspect meer in detail behandeld.

Aan de westzijde is tevens een kerkgebouw en een politiebureau gelegen (bestemming 'Maatschappelijk' in het bestemmingsplan Centrum Assendelft). Deze bestemmingen hebben SBI-code 9491 (kerkgebouwen) respectievelijk 84 (openbaar bestuur). De richtafstanden voor geluid bedragen 30 en 10 meter. De projectlocatie is buiten deze richtafstanden gelegen.

De woningen zijn daarmee ruimtelijk inpasbaar ten aanzien van het maatgevende milieuaspect geluid. De overige milieuaspecten (stof en gevaar) spelen geen rol ten aanzien van in de omgeving liggende bedrijven. Het aspect geur vanwege veehouderijen wordt verderop behandeld. Overige bedrijven betreffen categorie 1 bedrijven die op grotere afstand zijn gelegen. De locatie bevindt zich niet binnen de milieuzone van deze overige bedrijven.

Conclusie
Uit het voorgaande blijkt dat het aspect milieuhinder geen belemmering vormt voor het bouwen van de twee woningen op de locatie Dorpsstraat 529.

Geluid
Omdat binnen het project geluidgevoelige objecten betrokken zijn die binnen een geluidszone van een weg liggen is op het project de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Het project is gelegen binnen de geluidzone van de Dorpsstraat en de Communicatieweg Oost. Voor deze stedelijke wegen bedraagt de zone vanaf de wegrand 200 m.

Verder is ten noorden van de projectlocatie nog de Communicatieweg West gelegen. Het betreft een weg met een maxiumum snelheid van 30 kilometer per uur. Een 30 km weg heeft geen geluidzone op basis van de Wet geluidhinder zodat toetsing voor de Wet geluidhinder niet nodig is.

Het project is niet gelegen binnen de geluidzones van een spoorweg of een industrieterrein.

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning bouwen is als bijlage een akoestisch onderzoek ingediend naar de geluidbelasting op de gevels van de te bouwen woningen getiteld 'Woning Dorpsstraat te Assendelft Bepaling geluidsbelasting wegverkeerslawaai Geluidwering gevels' van S&W Consultancy, kenmerk 2150368 versie 1 d.d. 30 oktober 2015. Uit het ingediende akoestisch onderzoek blijkt dat:

- de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op de maatgevende voorgevels van woning A en B (zie bijlage 2) 62 respectievelijk 63 dB bedraagt;
  (woning A: zuidelijke woning met aaneen gebouwde garage)
  (woning B; noordelijke woning met ontsluiting aan de achterzijde)
- niet voldaan wordt aan de voorkeurswaarde van 48 dB voor het wegverkeerslawaai;
- de maximale grenswaarde van 68 dB voor vervangende nieuwbouw in stedelijk gebied niet wordt overschreden ;
- er een hogere waarde van 62 dB voor woning A en 63 dB voor woning B moet worden vastgesteld als ook aan de Beleidslijn hogere waarden Zaanstad wordt voldaan. Voorwaarde van deze beleidslijn bij het verlenen van een hogere waarde is dat de woning ook een geluidluwe gevel heeft. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Voor de uitgangspunten van de berekeningen, alsmede de rekenresultaten op alle beschouwde rekenpunten wordt verwezen naar het betreffende onderzoek.

Op grond van het Bouwbesluit 2012 moet de gevel van een gevoelige bestemming voldoende geluidwerend zijn. Het vereiste binnenniveau bedraagt volgens het Bouwbesluit 2012 voor het wegverkeerslawaai 33 dB. Om hieraan te kunnen voldoen dient de geluidwering van de gevels dusdanig te zijn dat wordt voldaan aan het vereiste binnenniveau voor het wegverkeerslawaai. De geluidwering dient te worden bepaald volgens de NEN 5077, 'Geluidwering in gebouwen'. Uit het ingediende akoestisch onderzoek blijkt tevens dat de geluidwering van de gevels voldoende is.

Conclusie
De geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai bedraagt 62 dB voor woning A en 63 dB voor woning B. Er wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er dienen overeen-komstig de berekende waarden hogere grenswaarden te worden vastgesteld.

De geluidwering van de gevels is dusdanig dat aan de vereisten voor het binnenniveau uit het Bouwbesluit 2002 wordt voldaan.

Het milieuaspect geluid vormt geen belemmering voor de realisatie van het project.

Geur
De doelstelling van het landelijk beleid (1995) is dat in 2000 maximaal 12% van de Nederlandse bevolking geurhinder mag ondervinden en dat in 2010 geen ernstige hinder meer mag voorkomen. Om dit te realiseren zijn er regels en richtlijnen die voorschrijven hoe het acceptabel hinderniveau moet worden vastgesteld, zoals de Nederlandse emissierichtlijn (NeR) en de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Op 21 mei 2015 is door de Raad van de gemeente Zaanstad het geurbeleid vastgesteld.

De woningen op de locatie Dorpsstraat 529 zijn geurgevoelige objecten. Volgens het vastgestelde geurbeleid van de gemeente Zaanstad geldt, dat voor geurgevoelige objecten binnen de huidige basisgeurcontour van individuele grote geuremitterende bedrijven en waarbij nog niet wordt voldaan aan de basiskwaliteit 2020 (2025 voor cacaobedrijven), een aanvullende ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk is. De woningen zijn in dit geval (ruim) buiten de huidige basisgeurcontouren gelegen. De afstand tot de basisgeurcontour voor de bestaande situatie van het bedrijf Forbo Flooring bedraagt meer dan 450 meter.

Tevens bevindt zich in de omgeving een inrichting voor het fokken en houden van (melk)rundvee aan de Dorpsstraat 534. Het bouwvlak waarbinnen de stallen zijn toegestaan bevindt zich op een afstand van meer dan 150 meter van de projectlocatie. Volgens het Activiteitenbesluit dient de afstand van een woning, die is gelegen binnen de bebouwde kom, tenminste 100 meter te bedragen ten opzichte van een dierenverblijf met dieren zonder geurmissiefactor. De inrichting aan Dorpsstraat 534 betreft een melkveehouderij, waarvoor geen geuremissiefactoren bestaan. De woning is net gelegen binnen de bebouwde kom, waardoor de afstand tenminste 100 meter dient te bedragen ten opzichte van de melkveehouderij. Aan deze afstand wordt voldaan, zodat het bedrijf aan de Dorpsstraat 534 geen belemmering vormt voor de bouw van de 2 woningen op de locatie aan de Dorpsstraat 529.

Conclusie
Het milieuaspect geur vormt geen belemmering voor de bouw van de 2 woningen op de locatie aan de Dorpsstraat 529.

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

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

Het project betreft de bouw van 2 woningen. Het betreft bovendien (deels) vervangende nieuwbouw. Op de locatie is thans 1 woning gelegen. Per saldo wordt er dus 1 extra woning gerealiseerd. Het Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdragen' is op het project van toepassing. In bijlage 1 tot en met 4 van de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bouwproject valt onder categorie 3A. In deze categorie valt een woningbouwproject met één ontsluitingsweg en niet meer dan 1500 nieuwe woningen.
Hierdoor vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de bouw van de 2 woningen.

Flora en fauna
De Flora- en Faunawet ziet toe op de bescherming van beschermde planten en dieren en kent een zorgplicht voor al het leven.

Uit de Natuuratlas Zaanstad (een uitgave van het Zaan natuur en milieucentrum Zaanstad 2012) blijkt dat er ter plaatse, en in de omgeving van de projectlocatie geen beschermde flora en fauna voorkomen. De projectlocatie is aangewezen als basisnatuur. Op grond van de Flora- en faunawet geldt echter ook de algemene zorgplicht. Aan deze zorgplicht wordt voldaan als er in het broedseizoen geen bomen worden gekapt en vegetatie wordt verwijderd. Tevens dient er bij sloop van de bestaande bebouwing rekening te wordt gehouden met verstoring van soorten.

Bij sloop van een bouwwerk dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van vleermuizen en/of vogels in of rond dat bouwwerk. Indien niet is aangetoond dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten als gevolg van de activiteiten wordt mogelijk de Flora- en faunawet overtreden.

Voordat de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd kan het daarom noodzakelijk zijn om door een deskundige te laten vaststellen of vleermuizen en/of vogels het bouwwerk als verblijfplaats gebruiken, en zo ja wat het feitelijke gebruik van het bouwwerk door de vleermuizen en/of vogels is (winterverblijf, kraamverblijf, paarverblijf). Om aan te kunnen tonen dat er geen negatieve effecten op de natuur zijn te verwachten dient een quickscan naar de natuurwaarden op de locatie te worden uitgevoerd, tenzij op voorhand duidelijk is dat zich in de gebouwen geen te verstoren soorten bevinden. Op de site www.netwerkgroenebureaus.nl wordt een overzicht gegeven van deskundige adviseurs.

Conclusie
Het aspect flora- en fauna vormt derhalve geen belemmering voor de bouw van de woningen.

Externe veiligheid
Opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen brengen, binnen hun invloedsgebied, risico's met zich mee. Deze risico's kunnen worden veroorzaakt door risicovolle bedrijven, risicovolle installaties of transportroutes voor gevaarlijke stoffen zoals routes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het water of door hoge druk aardgasleidingen. Voorts kent Zaanstad een veiligheid- en een beperkingengebied als gevolg van vliegtuigbewegingen.

Bij het project zijn (beperkt) kwetsbare objecten betrokken die zich binnen het invloedsgebied van een risicobron bevindt. Hierdoor moet het groepsrisico verantwoord worden. Het betreft een tweetal hogedruk gasleidingen van de Gasunie.

De afstand van de zijgevel van woning B tot de ten zuiden van de woningen gelegen gasleiding bedraagt circa 25 meter. De afstand van de zijgevel van woning A tot de ten noorden van de woningen gelegen gasleiding bedraagt circa 65 meter.

De bouw van de woningen betreft volledige nieuwbouw. De bestaande woning aan de Dorpsstraat 529 wordt gesloopt. Vanwege de vervangende nieuwbouw zal het groepsrisico niet aantoonbaar toenemen. Er wordt echter een extra woning gerealiseerd. De gemiddelde grootte van een huishouden in de gemeente Zaanstad bedraagt 2,4 personen per woning.

De projectlocatie ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour van de beide gasleidingen.
Op grond van het gemeentelijk veiligheidsbeleid kan bij een ontwikkeling, waarbij het groepsrisico minder dan 10% van de oriëntatiewaarde bedraagt de verantwoording van dit risico ambtelijk worden afgedaan. In dit geval is op voorhand duidelijk dat de marginale toename van de populatie in de omgeving van de gasleidingen met 2,4 personen niet zal leiden tot een groepsrisico van meer dan 10% van de oriëntatiewaarde. De gemeente beschouwt het aan de ontwikkeling gerelateerde risico als verantwoord.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de bouw van de 2 woningen.

Goede ruimtelijke ordening
Er dient nog een hogere waarde procedure te worden gevolgd. Verder voldoen alle milieuaspecten aan de normen van de betreffende wetten en zijn deze positief beoordeeld. Gelet op deze positieve beoordeling kan gesteld worden dat de gezamenlijke milieubelasting op deze locatie bijzonder laag is, zodat er naast een goed woon- en leefklimaat sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

H.9 Monumenten en archeologie

Archeologie
Het project valt in een gebied van archeologische waarde binnen het bestemmingsplan. Voor dit gebied geldt dat volgens het bestemmingsplan dat de aanvrager van de vergunning voorafgaand aan de bouw een archeologisch vooronderzoek moet laten uitvoeren, wanneer het bouwplan groter is dan 100 vierkante meter én wanneer de bodem dieper dan 50 cm wordt verstoord.
Uit het vooronderzoek is gebleken dat de zijtuin tot een diepte van 1,45 m is verstoord. Hierop komt een deel van de nieuwbouw, iets minder dan de helft. Hier hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De rest van het terrein is wel archeologisch van belang. Hierop komt het andere deel van de nieuwbouw, iets meer dan de helft. Deze helft is echter beduidend kleiner dan 100 vierkante meter, naar schatting 80 vierkante meter. Om deze reden hoeft er geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

H.10 Grondexploitatie

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

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

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

H.11 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

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

11.1 Provincie

De provincie heeft bij besluit van 8 mei 2012 beslist, onder nummer 2012-17090 (Besluit beperking vooroverleg ruimtelijke ordening 2012), de Noord-Hollandse gemeenten te berichten dat in nader aangegeven gevallen geen vooroverleg meer nodig is over projectbesluiten, bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen. Het college heeft conform dit beleid getoetst of het onderhavige besluit in aanmerking komt voor vooroverleg met de provincie.
Dit is niet het geval omdat het project niet één van de gevallen betreft waarvoor is voorgeschreven dat vooroverleg is vereist.

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 is, wordt contact opgenomen met het hoogheemraadschap. In het onderhavige geval is dit niet aan de orde en in hoofdstuk 7 is hierop ingegaan.

H.12 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden

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 Gem. wet 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.
Dit op basis van hetgeen hierin in de inspraakverordening van de gemeente Zaanstad over is bepaald.
Wat betreft de inspraak over de totstandkoming van ruimtelijke plannen en vrijstellingsbesluiten wordt in de inspraakverordening opgemerkt dat deze uitputtend geregeld zijn in de op deze beslissing van toepassing verklaarde voorbereidingsprocedure.
Gelet op deze voorbereidingsprocedure ligt het niet in de rede in aanvulling hierop te voorzien in een tweede, daaraan voorafgaande inspraakvoorziening.

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 voor het bouwen van twee woningen op het perceel Dorpsstraat 529 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.

Artikel 4 Woondoeleinden (W)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Woondoeleinden (W) zijn bestemd voor wonen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming bouwwerken worden gebouwd.
3. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" zoals op de plankaart staat aangegeven, mag een onderdoorgang worden gebouwd, waarvan de minimale hoogte tenminste bedraagt de hoogte van de eerste bouwlaag van de aangrenzende woningen en de maximale hoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen;
4. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, geldt dat de hoogte c.q. goot- of boeibordhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in art. 28 "Hoogteaanduidingen".
   a. op niet minder dan 3 m achter het verlengde van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw mogen aan de zijgevel aan- en/of uitbouwen worden gebouwd:
      1) waarvan de breedte tenminste de helft van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw met dien verstande dat de breedte niet meer dan 3 m mag bedragen;
      2) waarvan de achterzijde niet meer dan 3 m achter de bestaande achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw mag liggen.
   b.

Bijzondere gebruiksvoorschriften

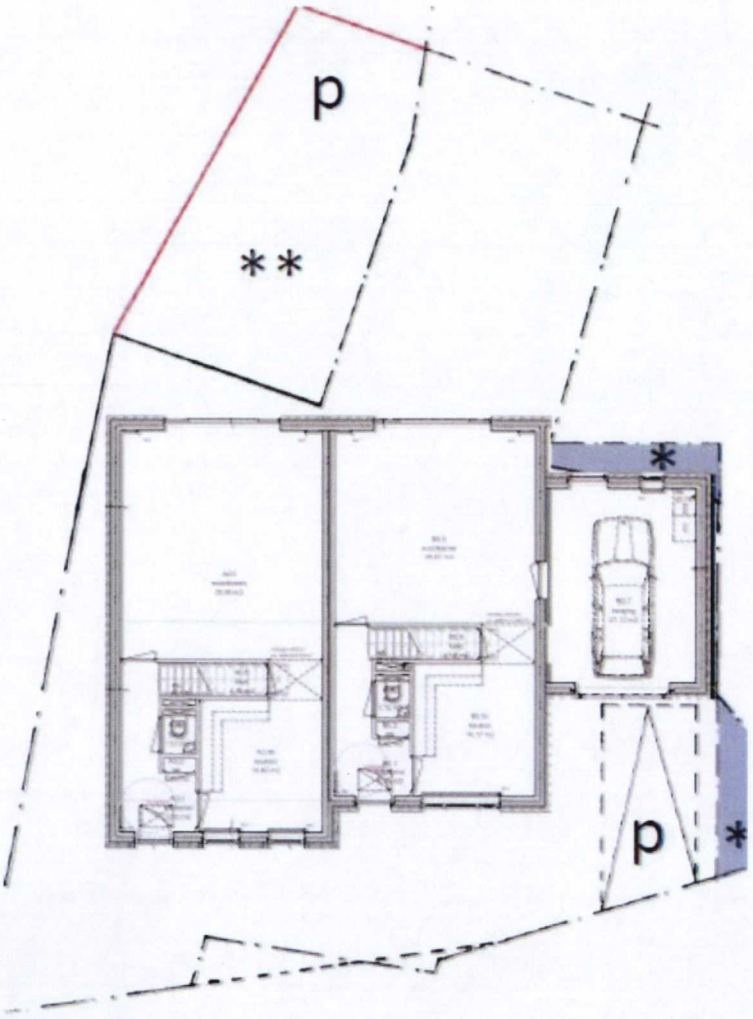
5. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen voor kantoor en-of praktijkruimte ten behoeve van aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten behorende tot ten hoogste categorie 1 van de Lijst van bedrijfstypen, indien en voor zover:
   a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
   b. het vloeroppervlak in gebruik voor kantoor-en/of praktijkruimte of de bedrijfsmatige activiteit niet groter is dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en erfbebouwing met een maximum van 45 m²;
   c. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimte wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
   d. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
   e. geen horeca en geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
   f. het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uigeoefend.

Vrijstellingen

6. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 5 b tot een maximaal bruto vloeroppervlakte van 65 m², mits in de omgeving van de desbetreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat het parkeren ten behoeve van

de beroepsactiviteit zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden.

Procedure bij vrijstelling/wijziging

Bij het verlenen van vrijstelling of wijziging van het bestemmingsplan als bedoeld lid 6 en wordt de procedure gevolgd die is opgenomen in artikel 32 "Algemene procedurevoorschriften".

Bijlage 2: Nieuwe situatie