



Ons kenmerk: 2016/180137



gemeente Zaanstad
Klantcontactcentrum (KCC)

[REDACTED]
Zuideinde 224
1551 EN WESTZAAN

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

www.zaanstad.nl

- 2 AUG. 2016

DATUM	
ONS KENMERK	O20151280
BIJLAGEN	Gewaarmerkte documenten
ONDERWERP	Omgevingsvergunning

Geachte [REDACTED]

Op 29 november 2015 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning mogen ontvangen voor het project 'het bouwen van een woning met berging' met de volgende activiteiten:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Wij hebben geconcludeerd dat de activiteit in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.10 lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht merken wij uw aanvraag voorts aan als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit:

2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Zuideinde 224 te Westzaan.

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

Deze brief bevat in onderstaande volgorde:

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

a. Besluit

Wij besluiten:

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

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- a. het (ver) bouwen van een bouwwerk onder de in onderdeel 2 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen;

- b. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan onder de in onderdeel 3 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.

b. Bijgevoegde documenten

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

- Bijlage onderdelen omgevingsvergunning;
- Bijlage Handleiding tijdens de bouw en/of sloop (voorschriften uit het Bouwbesluit);
- Ruimtelijke onderbouwing;
- Aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 29 november 2015;
- Bouwtekening met stempeldatum ontvangst d.d. 1 februari 2016;
- Detailtekeningen met stempeldatum ontvangst d.d. 8 januari 2016;
- Bouwbesluitberekeningen met stempeldatum ontvangst d.d. 8 januari 2016;
- EPG-berekening met stempeldatum ontvangst d.d. 28 januari 2016.

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

c. Rechtsmiddelen

Belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit kunnen binnen 6 weken onmiddellijk liggend na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, een beroepsschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

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

d. Moment van inwerkingtreding

Gelet op artikel 6.2c treedt de beschikking in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken.

e. Leges

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

f. Overige verplichtingen

Bodemverontreiniging

Indien de bodem verontreinigd is en hierin werkzaamheden zullen gaan plaatsvinden (bijvoorbeeld het ontgraven van grond t.b.v. tijdelijke uitplaatsing, grondverbetering of fundering) dan gelden de verplichtingen op grond van de Wet bodembescherming. U moet zich daarom als initiatiefnemer vooraf op de hoogte stellen van de bodemkwaliteit. Dit kunt u doen door een historisch onderzoek uit te laten voeren. Als hieruit blijkt dat de bodem 'verdacht' is, dan dient vervolgens een

bodemonderzoek uitgevoerd te worden. In sommige gevallen is er van de locatie, bij ons reeds een historisch onderzoek en/of bodemonderzoek beschikbaar.

In die gevallen kunt u met onze afdeling Vakspecialisten, vakgroep bodem afspraken maken over het al dan niet achterwege laten van een historisch en/of nader onderzoek. Als uit het bodemonderzoek blijkt dat sprake is van ernstige verontreiniging, dan zult u voorafgaand aan de werkzaamheden een saneringsplan of een zogenoemde Busmelding bij ons in moeten dienen. De procedure voor de beoordeling van een saneringsplan of melding kan 5 dagen tot 15 weken duren, afhankelijk van de aard en omvang van de verontreiniging en van de voorgenomen werkzaamheden. Zolang de melding of het saneringsplan niet is beoordeeld mogen er geen werkzaamheden plaatsvinden in de verontreinigde bodem. Houdt u hiermee rekening in de planning van uw werkzaamheden. Indien uitsluitend sprake is van werkzaamheden in lagen bestaande uit bouwstoffen (bijv. sintellagen), dan is het voorgaande niet van toepassing. Nadere informatie kunt u ook vinden op onze website: <https://www.zaanstad.nl>. Zoekterm 'Bodem'.

Graafwerkzaamheden

Wanneer u bij werkzaamheden gebruik maakt van bijvoorbeeld een graafmachine, betekent dit dat u aan mechanische grondroering doet of laat doen. Om graafschade te voorkomen en de veiligheid van de graver en de directe omgeving te bevorderen verplicht de Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten (WION) u hiervoor een Graafmelding te doen. De graafmelding dient uiterlijk 3 werkdagen vóór aanvang van graafwerkzaamheden te worden gedaan. Dit kunt u doen via de website van het kadaster: www.kadaster.nl of u kunt contact opnemen met hun Klantcontactcenter via (0800) 0080.

g. Nadere informatie

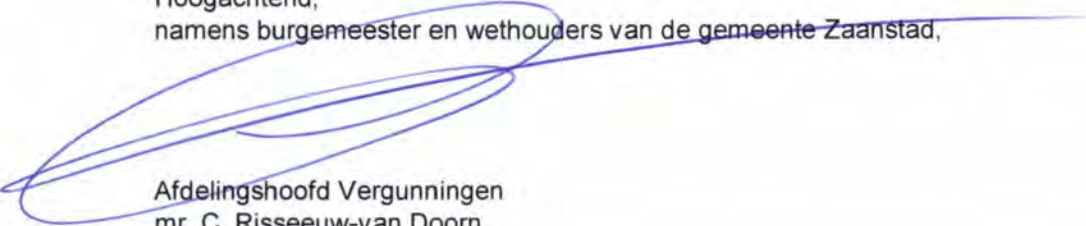
Indien u nog vragen hebt of inlichtingen wenst, dan kunt u contact opnemen met de heer A. Bosma van de afdeling Vergunningen, bereikbaar onder telefoonnummer 075-6816636 of email a.bosma@zaanstad.nl.

Met vragen over de uitvoering kunt u contact opnemen met één van de in de bijlage "Handleiding tijdens de bouw en/of sloop" vermelde bouwinspecteurs.

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O20151280. Wilt u bij vragen of overleg dit nummer bij de hand houden en het in uw schriftelijke correspondentie vermelden?

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad,



Afdelingshoofd Vergunningen
mr. C. Risseeuw-van Doorn

Afschrift

Een afschrift van dit besluit is zonder bijlagen verstuurd naar de gemachtigde:


Hoogstraat 8
1541 KX Koog aan de Zaan

Bijlage: Onderdelen omgevingsvergunning

Inhoudsopgave

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

1) Procedureel

Gegevens aanvrager

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

'Het bouwen van een woning met berging op de locatie Zuideinde 222 te Westzaan'.

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

- 1) Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- 2) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Bevoegd gezag

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

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van artikel 2.8 Wabo, paragraaf 4.2 Bor en de artikelen uit de Regeling omgevingsrecht getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 18 december 2015 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 8 januari 2016. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 20 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Procedure

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

Vanaf 15 juni 2016 heeft voor een periode van 6 weken een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

2) Het (ver)bouwen van een bouwwerk

1. Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten in tweevoud ter goedkeuring bij de afdeling Advies en Toezicht van de sector Klantcontactcentrum de volgende bescheiden worden ingediend:
 - a) Aangepaste/aanvullende berekeningen en tekeningen naar aanleiding van de geplaatste opmerkingen, die op de constructieberekeningen en constructietekening in rood zijn aangegeven;
 - b) Berekening van de stabiliteit van de bouwconstructie, inclusief de beschouwing van de invloed van de stabiliserende constructie-elementen op de fundering;
 - c) Berekeningen en tekeningen van de wapening funderingspalen;
 - d) Berekeningen en tekeningen van de houtconstructies;
 - e) Berekeningen en tekeningen van de geprefabriceerde bouwelementen;
 - f) Detailberekeningen en detailtekeningen van de verbindingen van de hout- en betonconstructies;
 - g) Rapporten/berekeningen, overzichtstekeningen en detailtekeningen (schaal 1:5) waarmee aangetoond wordt dat de wanden, vloeren en daken, waaraan een brandwerendheidseis is gesteld, aan deze brandwerendheidseisen voldoen;
 - h) Rapporten/berekeningen, overzichtstekeningen en detailtekeningen (schaal 1:5) waarmee aangetoond wordt dat de constructies welke van invloed kunnen zijn op de brandwerende scheidingen, aan de brandwerendheidseisen voldoen die gesteld is aan de desbetreffende bijbehorende brandwerende scheidingen.
2. Het type, de lengte en de wijze van inbrengen van de heipalen en de hoogteligging van de begane grondvloer moet in overleg met en ten genoegen van de afdeling Advies en Toezicht worden vastgesteld.

De afvoer van huishoudelijk afvalwater moet plaatsvinden door middel van bruinkleurige (kunststof) afvoerleidingen.

De afvoer van hemelwater moet bij voorkeur plaatsvinden naar de achterliggende sloot door middel van grijskleurige (kunststof) afvoerleidingen.

De doorvoeringen van deze afvoerleidingen moeten in principe door het hart van de funderingsbalken worden aangebracht, in combinatie met een zgn. polderexpansiestuk (flexibel deel).
3. Vanwege het aanwezige wegverkeerslawaai van het Zuideinde dient de voorgevel van de woning te zijn voorzien van voldoende geluidwerende voorzieningen.
4. Wanneer er wijzigingen op deze omgevingsvergunning wenselijk zijn, dient dit ten alle tijden vooraf te zijn goedgekeurd door de afdeling Vergunningen.
5. Voor de oplevering van de woning moet bij de afdeling Advies en Toezicht een gereedmelding/akkoordverklaring worden ingediend door het betreffende (gecertificeerde) installatiebedrijf t.a.v. de elektrische-, gas-, water-, mechanische ventilatie-, verwarmingsinstallatie en de riolering.

2. Overwegingen

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

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

Deze weigeringsgronden zijn:

1. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
2. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van de Bouwverordening;

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

Bouwbesluit 2012

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

Bouwverordening Zaanstad 2008

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan de Bouwverordening Zaanstad 2008. Wij hebben geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft aan de Bouwverordening Zaanstad voldoet.

Daarbij hebben wij, met betrekking tot de aspecten parkeren en het verbod tot het bouwen op verontreinigde gronden het volgende overwogen.

Verbod tot het bouwen op verontreinigde grond

Ingevolge artikel 2.4.1 van de bouwverordening Zaanstad is het verboden te bouwen op verontreinigde bodem. De aanvrager heeft de plicht om ingevolge artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid in te dienen. Een dergelijke rapportage is bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Deze rapportage is beoordeeld, waarop is geconcludeerd dat er in het kader van de Wabo, voor wat de bodem betreft, geen belemmeringen zijn voor afgifte van de omgevingsvergunning.

Parkeren

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

In de, door de raad op 18 februari 2010 vastgestelde 'Parkeernota', laatst gewijzigd 4 april 2013, worden hiervoor regels gesteld. Het onderhavige bouwplan voldoet aan de voorschriften van artikel 2.5.30 lid 1 in samenhang met het beleid vastgesteld in de 'Parkeernota'.

De parkeereis voor onderhavige woning, in de categorie 'duur', is 2 parkeerplaatsen. Op eigen terrein worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de parkeereis wordt dan ook voldaan.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Lintbebouwing Westzaan' geldt en heeft hierin de bestemmingen 'Tuinen', ex artikel 6, 'Archeologisch waardevol gebied', ex artikel 23 en 'Hoogtebepalingen ingevolge het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol', ex

art. 26 van de planvoorschriften. Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Tuinen'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor tuinen. Op deze gronden mag, met uitzondering van een erker aan de voorgevel, niet worden gebouwd. De woning met berging is in zijn geheel op deze gronden gesitueerd.

Het bouwplan is met de bestemming 'Hoogtebepalingen ingevolge het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol' in overeenstemming.

Voor wat betreft de bestemming 'Archeologisch Waardevol gebied', het volgende: In het bestemmingsplan zijn voorwaarden met betrekking tot archeologie opgenomen, daarom is de Archeologienota Zaanstad 2009 van toepassing. Volgens deze nota valt deze locatie in een gebied dat van archeologische waarde is (zie: Rooijen, E. van, 2008: 'Archeologisch booronderzoek (IVO-ND) aan het Zuideinde 222 te Westzaan, gemeente Zaanstad', Hollandia reeks nr. 248, Zaandijk). Voor dit gebied geldt dat bij bouwplannen groter dan 50 vierkante meter en die dieper gaan dan 50 cm de archeologische vindplaats zoveel mogelijk moet worden ontzien. Dit kan door het bouwplan zodanig aan te passen dat de vindplaats niet wordt beschadigd door de bouwwerkzaamheden.

Een mogelijkheid om dit te doen is het ophogen van de bouwplaats met 50 cm zand of grond. Is aanpassen niet mogelijk dan moet de vindplaats worden opgegraven. Een voorwaarde om de nodige maatregelen te treffen ten einde de vindplaats te beschermen is daarom als voorwaarde aan de vergunning verbonden (zie onderdeel 3 behorend bij deze vergunning). De te nemen maatregelen dienen vooraf ter goedkeuring aan ons te worden voorgelegd.

Ingevolge artikel 2.10, tweede lid van de Wabo hebben wij het verzoek om omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels die zijn gesteld in het bestemmingsplan.

In onderdeel 3 van deze bijlage motiveren wij waarom wij hieraan medewerking verlenen.

Welstandscriteria

De Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Zaanstad, heeft op 15 december 2015 op grond van de gebiedsgerichte criteria 7A een positief advies afgegeven over het bouwplan met de volgende motivering:

'De aanvraag betreft nieuwbouw van een woning, een Zaans huis in historiserende stijl, naar de mening van de commissie passend op deze locatie en in deze omgeving.'

Wij zien geen reden van dit advies af te wijken.

Conclusie

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

3. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bouwbesluit 2012;
- Bouwverordening Zaanstad 2008;
- Parkeernota Zaanstad 2013;
- Bestemmingsplan 'Lintbebouwing Westzaan';
- Welstandsnota Zaanstad 2013.

3) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

1. Overwegingen

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

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

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

In artikel 2.12 lid 1 zijn de omstandigheden beschreven onder welke een omgevingsvergunning, in strijd met een bestemmingsplan kan worden verleend. Dat kan

- met toepassing van in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
- indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

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

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

Op grond van het voorgaande zijn wij in principe bevoegd tot het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c Wabo.

Ter motivering is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze is als bijlage bij deze vergunning opgenomen.

Conclusie

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

2. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken

- Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010.

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

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

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

Mededeling aanvang en beëindiging sloopwerkzaamheden

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

Gebiedsindeling van inspecteurs afdeling toezicht

Naam	gebied	e-mailadres
S. Slot	Zaandijk, Koog a/d Zaan, Zaandam ten oosten van het spoor en de Havenbuurt	s.slot@Zaanstad.nl
T. Walta	Zaandam ten oosten van de Zaan	t.walta@Zaanstad.nl
B. Koppes	Wormerveer, Zaandam ten westen van het spoor en Westzaan	b.koppes@Zaanstad.nl
J. v.d. Burg	Assendelft ten noorden van de Communicatieweg, Saendelft en Krommenie	j.burg@Zaanstad.nl
M. Allali	Assendelft ten zuiden van de Communicatieweg, HoogTij en Nauerna	m.allali@zaanstad.nl

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

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

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

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

Aanwezigheid bescheiden

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

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

Bemalen van bouwputten

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

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

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

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

Meer informatie kunt u vinden op www.helpdeskwater.nl

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

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

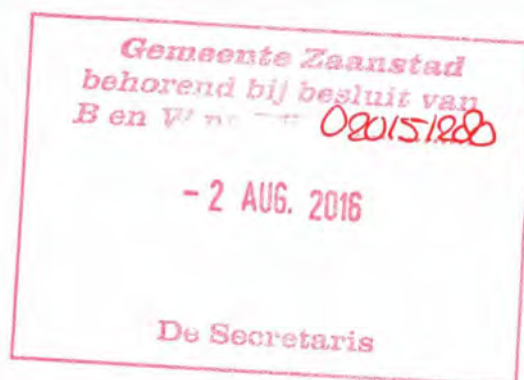
Algemeen

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

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het bouwen van een woning op de locatie Zuideinde 224 te Westzaan

Dossiernummer: O20151280



Sector Klantcontactcentrum
April 2016

**OMGEVINGS
VERGUNNING**

INHOUDSOPGAVE

Overzichtskaart plangebied en omgeving	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Geometrische plaatsbepaling	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
H. 1 Inleiding	8
1.1 Conclusie	
1.2 Omschrijving van het project	
1.3 Ligging en begrenzing van het project	
1.4 Basisgegevens	
H. 2 Bevoegd gezag en procedure.....	11
2.2 Bestemmingsplan	
2.3 Procedure	
2.4 Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo	
H. 3 Procedureel beleid	12
3.1 Raadsbeleid/ Verklaring van geen bedenkingen	
3.2 Beleid college van B&W	
H. 4 Beleidskaders ruimtelijk beleid algemeen onderbouwd	13
4.1 Rijksbeleid	
4.2 Provinciaal beleid	
4.3 Gemeentelijk beleid	
H. 5 Maatschappelijk draagvlak van het project	15
H. 6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	15
6.1 Relatie met toekomstig bestemminggebied	
6.2 Functie gerelateerd aan omgeving	
6.3 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving	
6.4 Verkeersontsluiting/-situatie	
6.5 Parkeren	
6.6 Welstandsnota Zaanstad	
H. 7 Water	16
H. 8 Milieuaspecten	16
8.1 Gemeentelijk (milieu) beleid	
8.2 Geluid	
8.3 Geur	
8.4 Luchtkwaliteit	
8.5 Natuurbeschermingswet	
8.6 Flora- en faunawet	
8.7 Bodem	
8.8 Externe veiligheid	
8.9 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen	
8.10 UMTS- en GSM antennes	
8.11 Milieueffectrapportage (MER)	
8.12 Goede ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten	
H. 9 Monumenten en archeologie	22
H. 10 Grondexploitatie	22

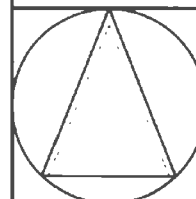
H. 11 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen.....	23
11.1 Provincie	
11.2 Rijk	
11.3 Hoogheemraadschap	
H. 12 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden.....	23
H. 13 Uitvoerbaarheid.....	24
H. 14 Conclusie.....	24
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	25
Bijlage 2: Nieuwe situatie	26



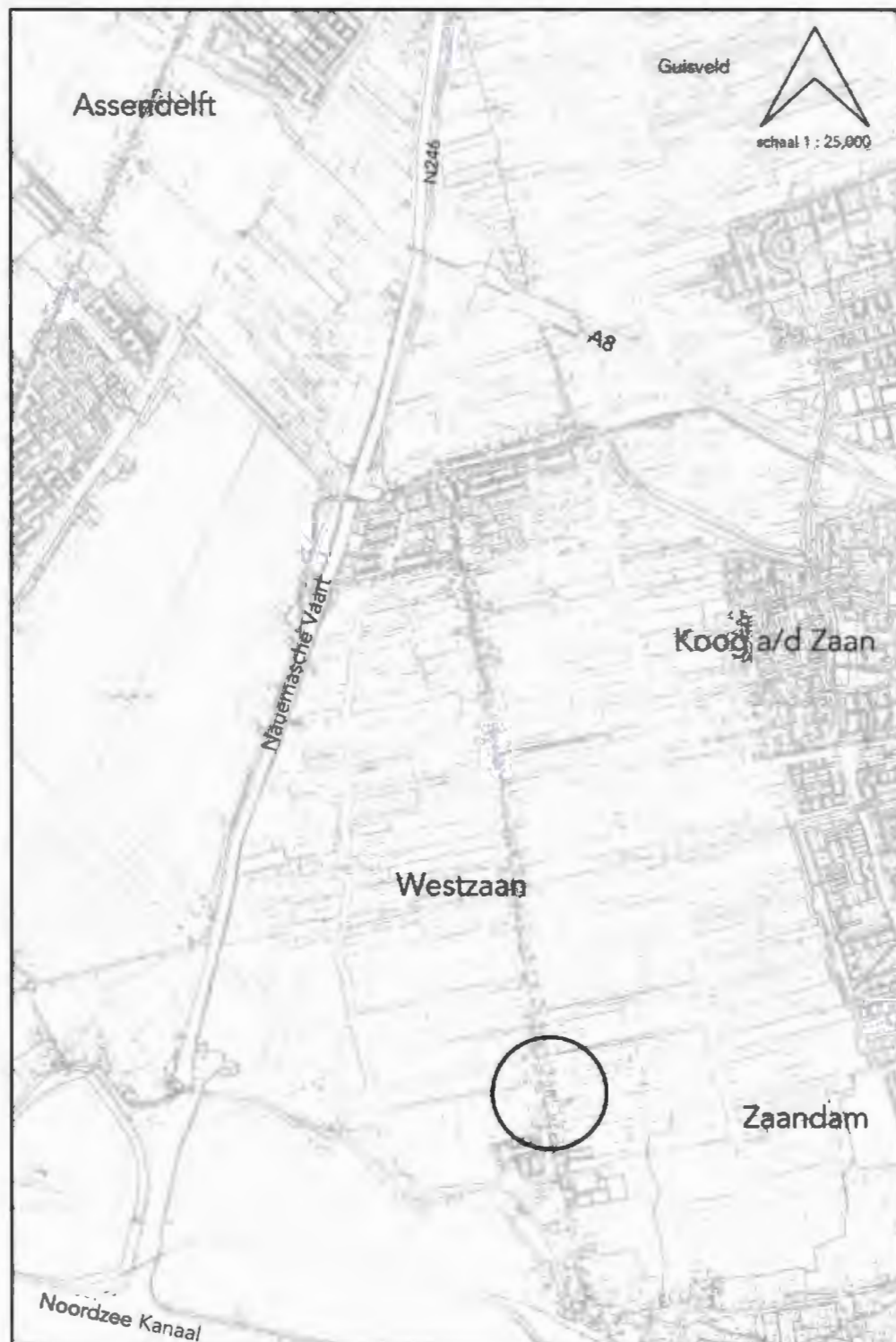
te bouwen woning

(niet van meten)

schaal 1 : 500



Westzaan, 22-04-16



Ligging plangebied in omgeving

H. 1 Inleiding

1.1 Conclusie

Het beoogde project is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling.

Het bouwen van een nieuwe woning verbetert de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, zoals blijkt uit deze ruimtelijke onderbouwing waarin dit project uitgebreid ruimtelijk onderbouwd wordt.

1.2 Omschrijving van het project

Het project heeft betrekking op de bouw van een woning op het adres Zuideinde 224 te Westzaan.

Het maakt onderdeel uit van een project voor de bouw van 3 vrijstaande woningen in 1 laag met kap langs het lint van het Zuideinde te Westzaan. Op deze locatie was in het verleden een agrarisch bedrijf gevestigd en stond er op de kavel een woning in één laag met dwars(mansarde)kap, alsmede een groot aantal bedrijfsgebouwen in de vorm van schuren die in gebruik waren als kippenstal. Na het slopen van deze agrarische opstallen is er vergunning verleend voor de bouw van drie woningen op dit perceel.

Het gaat daarbij om de volgende woningen:

-Woning 1: Zuideinde 224. Vergunning verleend op 7 oktober 2009.

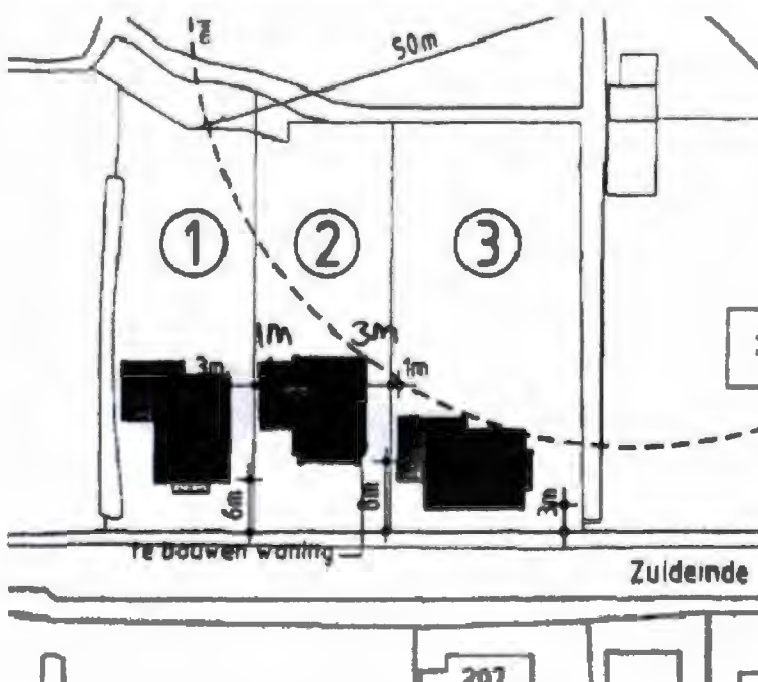
Wordt gebouwd in 1 laag met dwarskap en wordt op een afstand van 6 m. tussen voorgevelrooilijn en de kadastrale grens langs de Zuideinde gesitueerd;

-Woning 2: Zuideinde 222. Vergunning verleend op 17 juni 2010.

Wordt gebouwd in 1 laag met dwarskap en wordt op een afstand van 8 m. tussen voorgevelrooilijn en de kadastrale grens langs de Zuideinde gesitueerd;

-Woning 3: Zuideinde 220. Vergunning verleend op 21 maart 2016.

Wordt gebouwd in 1 laag met langskap en wordt op een afstand van 3 m. tussen voorgevelrooilijn en de kadastrale grens langs de Zuideinde gesitueerd.



Dit project betreft een gewijzigd ontwerp van woning 1.

Deze woning is op 7 oktober 2009 vergund en zou worden gebouwd uit 1 laag met dwarskap met een breedte van 9 m. en een diepte van 12,5 m. Deze woning zou een goothoogte van 2,96 m. en een nokhoogte van 8,88 m. hebben.

In het gewijzigde ontwerp is nog steeds sprake van een woning in 1 laag met dwarskap, maar is er sprake van gewijzigde maatvoering.

De maatvoering is als volgt:

- breedte 6,5 m.;
- diepte 13 m.;
- goothoogte 3,70 m.;
- nokhoogte 8,06 m..

Bij de woning wordt tevens een berging voorgesteld met de volgende maatvoering:

- breedte 2,5 m.;
- diepte 5 m.;
- goothoogte 2,5 m.;
- nokhoogte 4,20 m.

Het gewijzigde ontwerp past niet binnen de op 7 oktober 2009 verleende omgevingsvergunning omdat de woning minder breed maar iets dieper wordt uitgevoerd.

Verder past het project ook niet binnen de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Daarom moet opnieuw een afwijkingsprocedure worden doorlopen.

1.3 Ligging en begrenzing van het project

Het perceel is gelegen aan Zuideinde.

Zuideinde maakt deel uit van het lint in Westzaan. Dit lint is één van de karakteristieke historische dorpslinten in Zaanstad.

De bebouwingsdichtheid van dit lint is wisselend en kenmerkt zich door een sterke menging van functies. Aan dit lint zijn afwisselend agrarische bedrijven en woningen gevestigd en de bebouwing is divers, zoals boerderijen, schuren, woonhuizen zowel vrijstaand als op rij en bedrijfsgebouwen. Deze verschillende functies leveren verschillende typologieën van gebouwen op.

Momenteel ligt het zwaartepunt meer op wonen, maar nog steeds is de uitwisselbaarheid van functies (agrarisch en wonen) en flexibiliteit van bebouwing kenmerkend.

Voor wat betreft woningbouw is er sprake van een sterke variatie in eigendom en individualiteit van kavels en panden. Eén van de ruimtelijke kwaliteiten van de bebouwing langs het lint is het afwisselende beeld van veelal kleinschalige woningbouw met differentiatie in kapvorm, kaprichting, verschil in goot- en nokhoogte en verschil in voorgevelrooilijn.

Het onderhavige project past binnen de voor de locatie opgestelde ruimtelijke uitgangspunten en kenmerken. Er wordt namelijk ingezet op het realiseren van afzonderlijke woningen in verschillende voorgevelrooilijnen.

1.4 Basisgegevens

Locatie: Zuideinde 224
 Westzaan

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 bestemmingplan.

2.1 Bestemmingsplan

Het perceel Zuideinde 224 is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan "Lintbebouwing Westzaan" geldt en heeft hierin de volgende bestemmingen:

- 'Tuinen', ex artikel 6;

- 'Archeologisch waardevol gebied', ex. artikel 23;

- en 'Hoogtebepalingen ingevolge het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol', ex. artikel 26.

Gronden met de bestemming 'Tuinen' zijn specifiek bestemd voor tuinen. Op deze gronden mag, met uitzondering van een erker aan de voorgevel, niet worden gebouwd.

Het project is in zijn geheel op de bestemming 'Tuinen' geprojecteerd en daarom in strijd met het bestemmingsplan. Het project is wel met de bestemming 'Hoogtebepalingen ingevolge het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol' in overeenstemming.

Voor wat betreft de bestemming 'Archeologisch Waardevol gebied', wordt verwezen naar hoofdstuk 9 van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.2 Procedure

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

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

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

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

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

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

H. 3 Procedureel beleid

3.1 Raadsbeleid / Verklaring van geen bedenkingen

Artikel 6.5 van het Bor bepaalt:

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

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

De raad heeft besloten:

1. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5. derde lid Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist:
 - a) Aanvragen die passen binnen ter visie liggende ontwerpbestemmingsplannen;
 - b) Aanvragen die passen binnen door de raad vastgesteld beleid, een stedenbouwkundige visie, een masterplan of een gebiedsvisie;
 - c) Aanvragen waarvoor met een omschreven doel grond van de gemeente is afgenomen maar de planologische regeling nog niet aan dat doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen dat omschreven doel.
2. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5. eerste lid Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' wel is vereist:
 - a) Het realiseren van meer dan 50 woningen, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op onder 1 genoemde aanvragen;
 - b) Het realiseren van meer dan 5.000 m² bvo aan kantoorruimte, dienstverlening, bedrijfsruimte, horeca, commerciële ruimte, maatschappelijke en recreatieve voorzieningen of een combinatie daarvan, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op de in onder 1 genoemde aanvragen.
 - c) Het bouwen, verbouwen of slopen van objecten gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht, voor zover hiervoor een afwijking van het bestemmingsplan nodig is.
3. Alle overige categorieën van gevallen wijst de gemeenteraad aan als categorieën waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

Het onderhavige project valt onder 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 gebrachte aanvraag, dat de 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 beheersverordeningen (Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010).

Uitgangspunt van de Wro is dat voorziene ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende tien jaar in een bestemmingsplan worden 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 project ten behoeve van woningbouw. Het gevraagde is overigens niet in strijd met gemeentelijk beleid en andere belangen verzetten zich niet tegen het 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 rijks uitgangspunten.

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 Zaanse' vastgesteld die op 10 oktober 2012 in werking is getreden.

In de ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaanse' is het gebied rond de onderhavige locatie aangeduid als 'Lint'. Hierover wordt het volgende gezegd:

Het gaat hier om een lint dat zich uitstrekt buiten de dorpskernen.

Linten zijn belangrijke identiteitsdragers voor Zaanstad. Zij dragen bij tot het historische besef van de stad en de wens om het karakter van de dorpen te behouden.

Dit profiel wordt gekenmerkt door kleinschaligheid en een lage dynamiek. Ieder lint heeft zijn eigen karakteristiek, waarmee het bijdraagt aan de eigen identiteit van ieder dorp afzonderlijk.

De bebouwingsdichtheid is wisselend. Het belangrijkste kenmerk van linten is dat zij geen deel uitmaken van een netwerk en zich langs één richting hebben ontwikkeld.

De linten van Zaanstad vormen samen de basisstructuur van Zaanstad.

De linten hebben een groene uitstraling, door het weidelandschap achter de bebouwing.

Daarnaast dragen de erven met hun beplanting voor een belangrijk deel bij aan dit groene karakter.

Het behouden en stimuleren van streekeigen inrichting van het erf is een belangrijk uitgangspunt bij het versterken van de eigen identiteit van het lint.

Van oorsprong kent het profiel een sterke menging van functies. Nu ligt het zwaartepunt meer op wonen, maar nog steeds is de uitwisselbaarheid van functies en flexibiliteit van bebouwing van belang.

Een sterke variatie in eigendom en individualiteit van kavels en panden is duidelijk herkenbaar.

Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding. Eén van de ruimtelijke kwaliteiten van de bebouwing langs het lint is het afwisselende beeld van veelal kleinschalige woningbouw met differentiatie in kapvorm, kaprichting, verschil in goot- en nokhoogte en verschil in voorgevelrooilijn.

Het onderhavige project past binnen de voor de locatie opgestelde ruimtelijke uitgangspunten, er wordt namelijk ingezet op het realiseren van afzonderlijke woningen in verschillende voorgevelrooilijnen, met verschillende kapvormen en kaprichtingen.

Ladder van duurzame verstedelijking (BRO, 3.1.6)

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De ladder is kaderstellend voor juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de centrale overheden, zoals bestemmingsplannen en projectbesluiten. Voor deze plannen moet de treden van de ladder worden doorlopen.

Het doel van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Onderhavig project ligt in landelijk gebied en kan worden beschouwd als een vorm van verstedelijking binnen landelijk gebied. Gezien de beperkte omvang en ruimtelijke implicaties van het project verdraagt het zich met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

H.5 Maatschappelijk draagvlak van het project

Eerder zijn vergunningen verleend voor de bouw van een woning op Zuideinde 220, 222 en 224.

Tijdens de vergunningprocedure zijn zienswijzen door omwonenden ingediend omdat men vreesde voor aantasting van het landelijk gebied, in het bijzonder voor de doorkijk naar het achterliggende gebied.

Deze zienswijzen zijn verder niet doorgezet en bovengenoemde vergunningen zijn inmiddels onherroepelijk. De omwonenden worden overigens over het verlenen van deze vergunning en de procedure die hiervoor moet worden gevolgd geïnformeerd.

H.6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

Zuideinde maakt deel uit van het lint in Westzaan. Kenmerkend voor dit lint is de afwisseling in het zicht vanaf het lint naar het achterliggende landschap, welke wordt bepaald door plaats en maat van de gebouwen. Het karakter van het lint is afhankelijk van de plaatsing van huizen, boerderijen en bedrijven op grote kavels.

Verder is kenmerkend voor het lint de grote diversiteit in bebouwing, bepaald door differentiatie in o.a. kapvorm, kaprichting, goot- en nokhoogte en plek op de kavel.

De diversiteit in (voornamelijk kleinschalige) bebouwing en bijbehorend gedifferentieerd beeld van het profiel (de ruimte van gevel tot gevel, zowel openbaar gebied als voortuinen) wordt als een te behouden ruimtelijke kwaliteit benoemd.

Onderhavig project en het gehele plan voor het realiseren van drie woningen op dit perceel draagt bij aan het behoud van deze ruimtelijke kwaliteit.

Er is sprake van een verschillende voorgevelrooilijn en een differentiatie in kaprichting.

Er is in stedenbouwkundig opzicht sprake van een verbetering ten opzichte van het eerder vergunde plan, omdat het gewijzigde plan minder massaal is. Het op 7 oktober 2009 vergunde plan had een gevelbreedte van 9 m. en een bouwhoogte van 8.06 m.

Daarnaast is er vanuit het totaal gezien een verbetering op het perceel. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is verdwenen en verder sluit de nieuwbouwwoning met zijn verschijningsvorm en volume goed aan bij de omliggende woonbebouwing voor wat betreft maat, schaal (korrelgrootte) en beeld.

6.4 Verkeersontsluiting/-situatie

De Zuideinde 224 wordt ontsloten met 1 uitweg.

In de APV is voor uitwegen een regeling opgenomen die is gericht op verschillende aspecten zoals:

- behoud van de bruikbaarheid van de weg;
- behoud van verkeersveiligheid;
- bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Deze aspecten komen bij het aanleggen van onderhavige uitrit niet in het geding.

6.5 Parkeren

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

In de, door de raad op 18 februari 2010 vastgestelde 'Parkeernota', laatst gewijzigd 4 april 2013, worden hiervoor regels gesteld. Het onderhavige bouwplan voldoet aan de voorschriften van artikel 2.5.30 lid 1 in samenhang met het beleid vastgesteld in de 'Parkeernota'.

In casu geldt een parkeereis van 2 parkeerplaatsen.

Op de oprit naast de woning is het mogelijk om tenminste twee personenauto's te stallen.

Er wordt derhalve aan de parkeereis voldaan.

Indien de opritten van de woningen op Zuideinde 220, 222 en 224 gereed zijn zal de gemeente nog drie langspaarkeervakken realiseren.

6.6 Welstandsnota Zaanstad

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 15 december 2015 op grond van de gebiedsgerichte criteria 'Gewogen Bijzonder/Landelijk lint/Zaanshuis een positief advies afgegeven over het bouwplan. Men is van mening dat de nieuwbouw van een woning, een Zaans huis in historiserende stijl, passend is op deze locatie en in deze omgeving.

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 (vernating 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.

In de nabijheid van het project ligt geen dijk of kering en de bestaande watergangen blijven gehandhaafd. Op onderhavig perceel en de naastliggende percelen hebben in het verleden een woning met enkele agrarische bedrijfsgebouwen gestaan.

Op het perceel worden in totaal drie woonhuizen gerealiseerd en daarvoor is reeds vergunning verleend. Onderhavig project betreft een wijziging van een op 7 oktober 2009 verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van ene woning met berging. Door de bouw van deze woningen (en bijkomende verharding zoals terrassen en opritten) neemt de verharding toe, maar de invloed op de waterhuishouding is minimaal.

Het is niet noodzakelijk om bij de bouw van het onderhavige woonhuis compensatiemaatregelen voor de toename van verharding te eisen.

H.8 Milieuaspecten

De volgende milieuplanologische onderwerpen zijn beoordeeld; de milieuplanologische inpassbaarheid 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 hierna volgende redenen in de ruimtelijke onderbouwing niet verder behandeld.

- Externe veiligheid; het project betreft een kwetsbaar object, maar ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicobron;
- Schiphol: de locatie ligt niet in het beperkingengebied van 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 project geschikt is om duurzaamheidsmaatregelen te treffen, 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, is toetsing niet aan de orde;
- Goede ruimtelijke ordening; alle milieuaspecten zijn getoetst aan de normen van de betreffende wetten en zijn positief beoordeeld. Gelet op deze positieve beoordeling kan gesteld worden dat de gezamenlijke milieubelasting op deze locatie voldoende laag is, zodat er naast een goed woon- en leefklimaat sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

De volgende aspecten worden in deze ruimtelijke onderbouwing apart behandeld:

8.1 Gemeentelijk (milieu)beleid

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

- het aantal milieubelaste woningen terug te dringen van 60.000 naar 30.000 woningen vóór 2010
- In 2020 klimaatneutrale gemeente te zijn.

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

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

8.2 Geluid

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 en opgenomen in het beleid voor de 'Hogere geluidgrenswaarden'.

Geluid

In verband met het volgen van onderhavige procedure tot afwijken van het bestemmingsplan met een goede ruimtelijke onderbouwing (art. 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) dient het bouwplan te worden getoetst aan de Wet geluidhinder voor de aspecten wegverkeers-, industrie- en railverkeerslawaai.

Wegverkeerslawaai.

- Zuideinde in Westzaan;

De locatie ligt binnen de geluidzone van 200 meter van het Zuideinde in Westzaan. In verband hiermee dient de woning op deze locatie getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. De gemeente Zaanstad heeft de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai berekend door middel van de Standaard Rekenmethode 2 met behulp van het programma Geomilieu, versie 2.30.

Als input voor het wegverkeerslawaai is het Zaanse verkeersmodel Proza, versie 4.3.1 gebruikt. In de onderstaande figuur 1 zijn de waarneempunten en in de onderstaande tabel 1 zijn de berekeningsresultaten weergegeven op de gevels van de woning als gevolg van het Zuideinde in Westzaan. In bijlage 2 zijn de invoergegevens voor deze berekening weergegeven.

Figuur 1. Waarneempunten woningen wegverkeerslawaai.



Tabel 1. Berekende geluidbelasting wegverkeerslawaai (in dB) a.g.v. het Zuideinde op de waarneempunten van de woning.

Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
Zeinde224v_A	Voorgevel Zuideinde 224, Westzaan	1,50	60	57	51	61
Zeinde224v_B	Voorgevel Zuideinde 224, Westzaan	4,50	60	57	51	60
Zeinde224a_A	Achtergevel Zuideinde 224, Westzaan	1,50	--	--	--	--
Zeinde224a_B	Achtergevel Zuideinde 224, Westzaan	4,50	--	--	--	--

Uit de berekening blijkt dat:

- de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai van het Zuideinde op de voorgevel van de woning maximaal 61 dB bedraagt, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh;
- niet voldaan wordt aan de voorkeurswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai;
- de maximale grenswaarde van 63 dB niet wordt overschreden;
- er voor het project een hogere waarde van 61 dB 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.

Industrielawaai.

De locatie ligt binnen de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein Westpoort in Amsterdam. In verband hiermee dient het bouwplan als gevolg van het industrielawaai getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Op 2 maart 2015 is het Provinciaal Inpassingsplan "Aanpassing Geluidzones Westpoort en HoogTij" vastgesteld. Door middel van het inpassingsplan zijn de geluidzones rond de gezoneerde industrieterreinen Westpoort en HoogTij aangepast. Op 30 september 2015 is het Provinciaal Inpassingsplan door een uitspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden.

Door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied is met behulp van het rekenmodel, dat ten grondslag ligt aan de gewijzigde geluidzone, de geluidbelasting ter plaatse van de gevels van het woningbouwplan berekend. In figuur 1 zijn de waarnemingen en in de onderstaande tabel 2 zijn de berekeningsresultaten weergegeven op de gevels van de woning als gevolg van het industrieterrein Westpoort in Amsterdam.

Tabel 2. Berekende geluidbelasting industrielawaai (in dB(A)) a.g.v. het industrieterrein Westpoort in Amsterdam op de waarnemingen van de woningen.

Rekenresultaten Westpoort						
Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etnaal
Zeinde224v_A	Voorgevel Zuideinde 224, Westzaan	1,50	41	40	40	50
Zeinde224v_B	Voorgevel Zuideinde 224, Westzaan	4,50	43	42	42	52
Zeinde224z_A	Zijgevel (noord) Zuideinde 224, Westzaan	1,50	41	40	39	49

Uit de berekening blijkt dat:

- de geluidbelasting vanwege het industrielawaai als gevolg van Westpoort in Amsterdam op de voorgevel (zuidgevel) 52 dB(A) bedraagt;
- niet wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) voor industrielawaai;
- de ten hoogste toelaatbare grenswaarde van 55 dB(A) niet wordt overschreden;
- voor de woning een hogere waarde van 52 dB(A) 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.

Gecumuleerde geluidbelasting

In tabel 3 zijn de gecumuleerde geluidbelastingen op de gevels van de woningen weergegeven voor het industrielawaai als gevolg van de gezoneerde industrieterreinen Westpoort in Amsterdam en het wegverkeerslawaai als gevolg van het Zuideinde, exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

Tabel 3. Gecumuleerde geluidbelasting (in dB) als gevolg van het Zuideinde en het industrieterrein Westpoort in Amsterdam.

Naam	L*VL Zuideinde	L industrie	L*IL	Lcum	$L_{VL,CUM} = 1,00 L_{CUM} + 0,00$
Voorgevel Zuideinde 224, Westzaan	66	50	51	66	66

In de Beleidsregel hogere waarden is opgenomen, dat conform artikel 1.5 van het Besluit geluidhinder de gemeente Zaanstad alleen hogere waarden kan vaststellen als cumulatie van verschillende geluidbronnen niet leidt tot onaanvaardbare geluidbelastingen. Het bevoegd gezag moet definiëren wanneer er sprake is van een onaanvaardbare geluidbelasting. De gemeente Zaanstad hanteert, dat er sprake is van een onaanvaardbare geluidbelasting als de gecumuleerde waarde meer dan 3 dB hoger is dan de hoogste van de maximaal toegestane ontheffingswaarden. De 3 dB komt overeen met een verhoging van de geluidbelasting die als significant hoger wordt ervaren. In die gevallen kan of niet gebouwd worden of er

worden oplossingen gezocht met dove gevels. Hierbij is de bronsoort met de maximale grenswaarde maatgevend, in dit geval het wegverkeerslawaai.

Wanneer het onderzoek plaatsvindt op grond van de Wet geluidhinder en de bronsoort het wegverkeer betreft, moet bovendien worden bedacht dat in de bijdrage van de wegverkeersbron aan het cumulatieve niveau geen rekening is gehouden met de aftrek op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder. In het geval van een onderzoek aan een wegverkeersbron op grond van de Wet geluidhinder ligt vergelijking met de normering voor wegverkeer in de Wet geluidhinder, die betrekking heeft op de geluidsbelasting waarop wel de aftrek is toegepast, daarom minder voor de hand. De maximaal toegestane hogere waarde als gevolg van het maatgevende wegverkeerslawaai voor nieuwe woningen bedraagt ongecorrigeerd 68 dB. Er is in dit geval nog sprake van een aanvaardbare geluidbelasting, indien de cumulatieve geluidbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaai niet hoger is dan 71 dB. Bij een geluidbelasting van ten hoogste 66 dB is er nog sprake van een aanvaardbare geluidbelasting en een voldoende woon- en leefklimaat.

Bouwbesluit.

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'. De vereiste geluidwering dient voor de geluidgevoelige ruimten tenminste 33 dB te bedragen om te kunnen voldoen aan het vereiste binnenniveau van 33 dB. De initiatiefnemer zal een akoestisch onderzoek moeten indienen, waaruit blijkt dat de geluidwering van de gevel voldoende is om aan het vereiste binnenniveau volgens het Bouwbesluit 2012 te kunnen voldoen.

Conclusie geluidonderzoek.

- **Wegverkeerslawaai**

De geluidbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaai op de voor voorgevel van de woning bedraagt 61 dB. Voor deze woning moet een hogere waarde van 61 dB als gevolg van het wegverkeerslawaai 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. Er is met betrekking tot het wegverkeerslawaai nog sprake van een aanvaardbare geluidbelasting en een voldoende woon- en leefklimaat.

- **Industrielawaai.**

De geluidbelasting als gevolg van het Industrielawaai van het gezoneerde industrieterrein Westpoort op de voor voorgevel van de woning bedraagt 52 dB(A). Voor deze woning moet een hogere waarde van 52 dB(A) als gevolg van het Industrielawaai 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. Er is met betrekking tot het Industrielawaai nog sprake van een aanvaardbare geluidbelasting en een voldoende woon- en leefklimaat.

- **Gecumuleerde geluidbelasting**

De berekende cumulatieve geluidbelasting op de voorgevel bedraagt 66 dB, waardoor er nog sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting en een voldoende woon- en leefklimaat.

- **Bouwbesluit.**

De vereiste geluidwering dient voor de geluidgevoelige ruimten tenminste 33 dB te bedragen om te kunnen voldoen aan het vereiste binnenniveau van 33 dB. De initiatiefnemer zal een akoestisch onderzoek moeten indienen, waaruit blijkt dat de geluidwering van de gevel voldoende is om aan het vereiste binnenniveau volgens het Bouwbesluit te kunnen voldoen.

8.3 Geur

Voor de locatie Zuideinde 224 in Westzaan is op 7 oktober 2009 een bouwvergunning verleend voor het bouwen van een woning met garage. Ten behoeve van dit bouwplan is destijds uitgebreid het aspect geur beoordeeld. Dit vanwege de aanwezigheid van een veehouderij op Zuideinde 212.

Voor het onderhavige project wordt aangehaakt bij de eerdere besluitvorming hieromtrent.

De afstand van de woning in het huidige bouwplan is iets groter ten opzichte van het bouwplan, waarvoor op 7 oktober 2009 vergunning is verleend. Hierdoor is de ligging van de woning ten opzichte van de veehouderij op Zuideinde 212 iets gunstiger geworden en wordt er voldaan aan de geldende geurnormen.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het bouwen van een woning op deze locatie.

8.4 Luchtkwaliteit

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

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

Het project betreft de bouw van 1 woning. Het Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdragen' is op het project van toepassing. In bijlage 1 tot en met 4 van de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bouwproject valt onder één van deze aangewezen categorieën. Hierdoor vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bouwen van een woning op deze locatie.

8.5 Natuurbeschermingswet

In de gemeente Zaanstad bevindt zich een aantal natuurgebieden (Natura 2000 gebieden), die, in het kader van de Natuurbeschermingswet '98, zijn aangewezen als beschermd natuurgebied. De bescherming beoogt de instandhouding van flora en fauna en de specifieke leefgebieden. Bijvoorbeeld door het voorkomen of terugdringen van stikstofdeposities op natuurgebieden die al een hoge stikstofbelasting hebben. Of het voorkomen van lichthinder of een te hoge geluidbelasting in gebieden waar dieren leven die daar gevoelig voor zijn. Indien er negatieve effecten zijn op het beschermde natuurgebied is een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk.

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, zijn de Polder Westzaan en de Kalverpolder als beschermd natuurgebied Natura 2000 aangewezen. De bescherming behelst de instandhouding van de flora en fauna en het landschap. Voor deze Natura 2000 gebieden zijn beheerplannen opgesteld en instandhoudingsdoelstellingen gedefinieerd.

Het project ligt op de rand van het Natura 2000 gebied Polder Westzaan. Het project is echter niet in strijd met de instandhoudingsdoelstellingen van dit natuurgebied, omdat voor deze locatie op 7 oktober 2009 al een bouwvergunning is verleend voor het bouwen van een woning met garage.

Conclusie

De natuurbeschermingswet vormt geen belemmering voor het bouwen van een woning op deze locatie.

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 van de locatie zelf geen beschermde flora en fauna voorkomt. Op grond van de Flora- en faunawet geldt echter ook de algemene zorgplicht. Aan deze zorgplicht wordt voldaan zolang er in het broedseizoen geen bomen worden gekapt of vegetatie wordt verwijderd. Ten behoeve van het project behoeven geen bomen te worden gekapt of vegetatie te worden verwijderd.

De projectlocatie is in de huidige situatie grasland. In het broedseizoen kunnen zich hier broedende (weide)vogels ophouden. Zolang er buiten het broedseizoen met bouwen wordt begonnen vormt het aspect flora- en fauna geen belemmering voor het project.

Bij aanvang van de werkzaamheden in het broedseizoen dient door middel van een quickscan de natuurwaarden te worden aangetoond dat er zich geen (beschermde) soorten bevinden op de locatie waar de woning c.a. wordt gerealiseerd.

Conclusie.

De Flora- en Faunawet vormt geen belemmering voor het bouwen van een woning op deze locatie, als aan de algemene zorgplicht wordt voldaan.

8.7 Bodem

Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid ingediend. Uit deze rapportage blijkt dat, gelet op de toekomstige bestemming 'wonen', er geen actuele risico's zijn voor de gezondheid van de gebruiker van het bouwwerk.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

8.12 Goede ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten

Alle milieuaspecten zijn getoetst aan de normen van de betreffende wetten en zijn 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

In het onderhavige geval is geen sprake van een monument.

Een deel van het project, valt binnen het bestemmingsplan in een gebied van archeologische waarde. In het geldende bestemmingsplan zijn voorwaarden met betrekking tot archeologie opgenomen. Daarnaast is de Archeologienota Zaanstad 2009 en de gemeentelijke Cultuurhistorische Waardenkaart van toepassing.

Voor dit gebied geldt dat de aanvrager van de vergunning voorafgaand aan de bouw een archeologisch vooronderzoek moet laten uitvoeren wanneer het bouwplan groter is dan 50 vierkante meter en wanneer de bodem dieper dan 50 cm. wordt verstoord.

Het terrein wordt 30 tot 50 cm. opgehoogd. Het project betreft de bouw van een eenvoudig, houten woonhuis zonder kelders maar met een lichte fundering.

Het gebouw is groter dan 50 vierkante meter, maar door de ophoging zal de bodem niet of nauwelijks 50 cm dieper onder het huidige maaiveld worden beroerd.

Om deze reden is verder geen archeologisch onderzoek nodig.

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 zonder 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.

Wel zal met initiatiefnemer een overeenkomst tot afwenteling van planschade worden gesloten.

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.

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

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 Gemeentewet gebaseerde gemeentelijke inspraakverordening kan een inspraakprocedure op een voorontwerp van een buitenplanse afwijking 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 een woning c.a., 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**Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik****Artikel 6 Tuinen (T)****Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Tuinen (T) zijn bestemd voor tuinen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met dien verstande dat een erker is toegestaan aan de voorgevel van een bijbehorend hoofdgebouw, indien het profiel van de straat respectievelijk het straatbeeld dit toelaten.
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2 gelden de volgende bepalingen:
 - a. de breedte van de erker mag niet meer bedragen van tweederde van de breedte van de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw;
 - b. de voorzijde van de erker mag niet meer dan 1 m voor de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw liggen;
 - c. de oppervlakte van de erker mag niet meer bedragen dan 4 m²;
 - d. de hoogte van de erker mag niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorend hoofdgebouw.

Artikel 23 Archeologisch waardevol gebied

Doeleindenomschrijving

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

Aanlegvergunning

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

Medebestemming

5. Voor zover de in het eerste lid bedoelde gronden, mede zijn bestemd voor:
 - a. Woondoeleinden (W), artikel 4;
 - b. Woonschepenligplaats (WL), artikel 5;
 - c. Tuinen (T), artikel 6;
 - d. Erven (E), artikel 7;
 - e. Garages en Bergplaatsen, artikel 8;
 - f. Gemengde Doeleinden (GD), artikel 9;
 - g. Detailhandel (D), artikel 10;
 - h. Horeca (H), artikel 11;
 - i. Maatschappelijke doeleinden (M), artikel 12,
 - j. Bedrijfsdoeleinden (B), artikel 13;

- k. Groenvoorzieningen (GR), artikel 14;
- l. Verkeersdoeleinden (V), artikel 15;
- m. Verblijfsdoeleinden (VD), artikel 16;
- n. Verblijfsdoeleinden- groen (VDg), artikel 17;
- o. Water, artikel 18
- p. Water met bijzondere waarden, artikel 19;
- q. Primair Waterkering, artikel 20;
- r. Waterstaatsdoeleinden; artikel 21;
- s. Primair Leidingen, artikel 22;

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

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

Artikel 26 Hoogtebeperking ingevolge het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol

Hoogtebeperking

1. Binnen het plangebied zijn geen objecten toegestaan die hoger zijn dan 150 m.

Aanlegvergunning

2. Binnen de in het plangebied gelegen gronden is het verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, voor zover deze werken of werkzaamheden hoger reiken dan 150 m.

Bijlage 2: Nieuwe situatie

