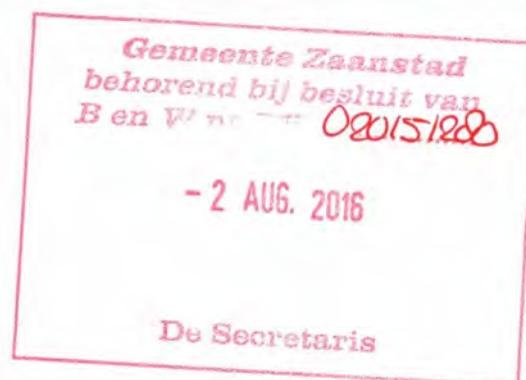


Ruimtelijke onderbouwing

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

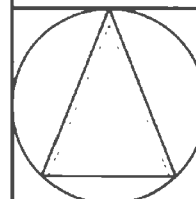
H. 11 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen.....	23
11.1 Provincie	
11.2 Rijk	
11.3 Hoogheemraadschap	
H. 12 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden.....	23
H. 13 Uitvoerbaarheid.....	24
H. 14 Conclusie.....	24
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	25
Bijlage 2: Nieuwe situatie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



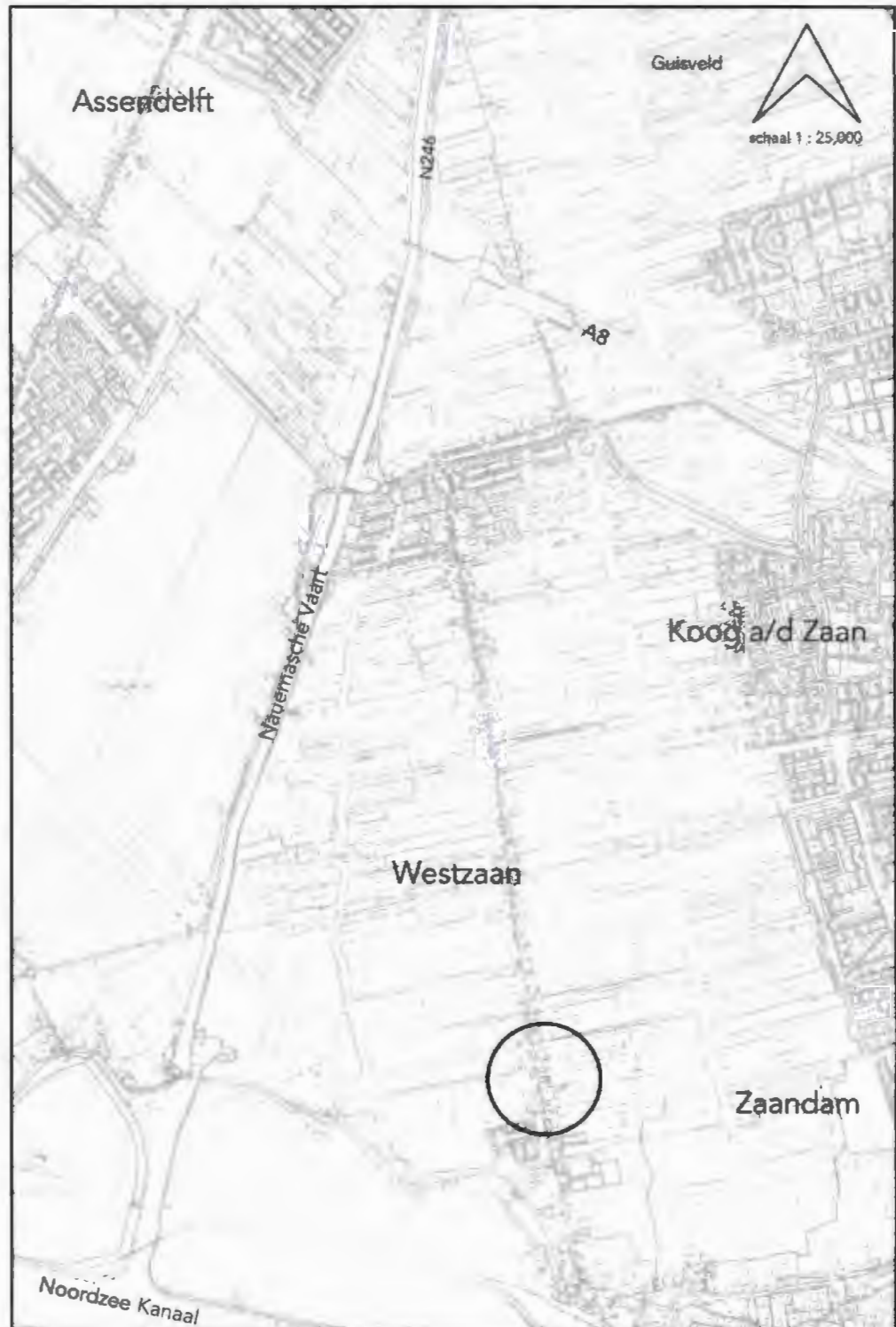
te bouwen woning

(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.

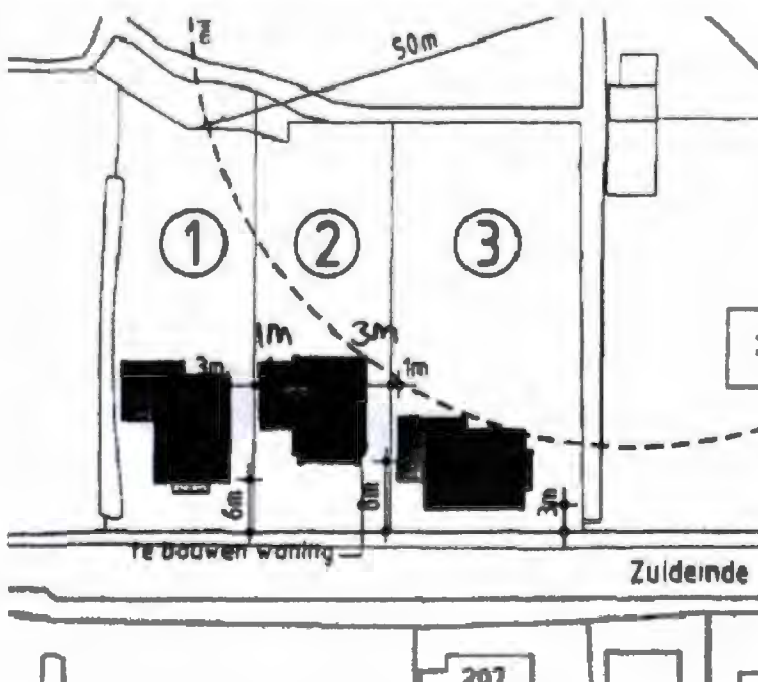
Wordt gebouwd in 1 laag met dwarskap en wordt op een afstand van 6 m. tussen voorgevelrooilijn en de kadastrale grens langs de Zuideinde gesitueerd;

-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 railverkeerslawaaai.

Wegverkeerslawaaai.

- 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 wegverkeerslawaaai berekend door middel van de Standaard Rekenmethode 2 met behulp van het programma Geomilieu, versie 2.30.

Als input voor het wegverkeerslawaaai 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 wegverkeerslawaaai.



Tabel 1. Berekende geluidbelasting wegverkeerslawaaai (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

