

OMGEVINGS VERGUNNING

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 containerkast, berging en erfafscheiding, het wijzigen van de voorgevel, het plaatsen van een hekwerk en het verplaatsen van twee parkeerplaatsen op de locatie Elzeboom 2 te Koog aan de Zaan

Gemeente Zaanstad
hoord bij besluit van
B. SCHWANE 020160601
08 NOV. 2017

Dossiernummer: O20160601

INHOUDSOPGAVE

H. 1 Inleiding	5
1.1 Conclusie	5
1.2 Omschrijving van het project	5
1.3 Ligging en begrenzing van het project	6
H. 2 Bevoegd gezag en procedure	7
2.1 Bestemmingsplan	7
2.2 Procedure	7
2.3 Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo	7
H. 3 Procedureel beleid	8
3.1 Raadsbeleid / Verklaring van geen bedenkingen	8
3.2 Beleid college van B&W	8
H.4 Beleidskaders ruimtelijk beleid algemeen onderbouwd	9
4.1 Rijksbeleid	9
4.2 Provinciaal beleid	10
4.3 Gemeentelijk beleid	10
H.5 Maatschappelijk draagvlak van het project	11
H.6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	11
6.1 Relatie met toekomstig bestemminggebied	11
6.2 Functie gerelateerd aan omgeving	11
6.3 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving	11
6.4 Verkeersontsluiting/-situatie	14
6.5 Parkeren	14
6.6 Welstandsnota Zaanstad	14
H.7 Water	14
H.8 Milieuaspecten	15
8.1 Goede ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten	15
H.9 Monumenten en archeologie	15
H.10 Grondexploitatie	15
H.11 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	15
11.1 Provincie	16
11.2 Rijk	16
11.3 Hoogheemraadschap	16
H.12 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden	16
H.13 Uitvoerbaarheid	16
H.14 Conclusie	17
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	18
Bijlage 2: Nieuwe situatie	25

Bijlage 3:		27
-------------------	-------	----

H. 1 Inleiding

1.1 Conclusie

Het beoogde project, bouwen van een containerkast, berging en erfafscheiding, het wijzigen van de voorgevel, het plaatsen van een hekwerk en het verplaatsen van twee parkeerplaatsen is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling, omdat er ruimtelijk en stedenbouwkundig geen belemmeringen zijn voor het project ten opzichte van de omgeving. De afwijking van het geldende bestemmingsplan 'Westerkoog' is als aanvaardbaar beoordeeld omdat deze ter plaatse een ruimtelijke kwaliteitsverbetering oplevert. De motivering van dit besluit omvat de ruimtelijke onderbouwing, waarin het project uitgebreid ruimtelijk onderbouwd wordt.

1.2 Omschrijving van het project

De initiatiefnemer heeft een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een containerkast, berging en erfafscheiding, het wijzigen van de voorgevel, het plaatsen van een hekwerk en het verplaatsen van twee parkeerplaatsen. Aanleiding hiervoor is dat de bestaande rijwielberging en erfafscheiding aan vervanging toe waren, de containers in de nieuwe situatie uit het zicht worden geplaatst en er ruimere parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

In 2015 is al eerder een aanvraag ingediend voor dezelfde werkzaamheden. Deze aanvraag is wegens onvoldoende gegevens niet verder behandeld.

De werkzaamheden zijn al uitgevoerd. Het betreft dan ook een legalisatie.

Afbeelding 1: luchtfoto situatie Elzeboom 2



Afbeelding 2: nieuwe situatie met belendingen (gerealiseerd)



1.3 Ligging en begrenzing van het project

Afbeelding 3: situatie



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 desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Weterkoog' geldt en heeft hierin de bestemming (en) 'Woondoeleinden W7' (artikel 4), 'Tuinen' (artikel 5), 'Erven' (artikel 6) en 'Verblijfsdoeleinden' VD (artikel 15) van de planvoorschriften. Het bouwplan is hiermee in strijd voor zover het de bestemming 'Tuinen' betreft.

Gronden met de bestemming 'Tuinen' zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "p" is parkeren in de tuin toegestaan;
- c. erkers.

Op deze gronden mag met uitzondering van een erker niet worden gebouwd.

Ter plaatse van de bestemming worden een containerkast, een fietsenberging en een erfscheiding gebouwd. Verder worden twee parkeerplaatsen aangelegd waar geen aanduiding "p" op de plankaart is aangegeven.

Voor het overige is het plan in overeenstemming met het bestemmingsplan.

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 geheel past in de in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, aangewezen categorie gevallen.

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

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

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

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

H. 3 Procedureel beleid

3.1 Raadsbeleid / Verklaring van geen bedenkingen

Artikel 6.5 van het Bor bepaalt:

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

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

De raad heeft besloten:

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

Het onderhavige project valt onder de categorie 3 en dat betekent dat een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis aangebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

3.2 Beleid college van B&W

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

Uitgangspunt van de Wro is dat voorziene ruimtelijke ontwikkeling voor de komende tien jaar in een bestemmingsplan wordt vastgelegd. Zaanstad hanteert een stringent beleid ten aanzien van het toepassen van de bevoegdheid om besluiten tot afwijking van bestemmingsplannen en beheersverordeningen te

nemen. Alleen in uitzonderingssituaties wanneer een project ruimtelijk wenselijk en toelaatbaar is, kan worden afgeweken van het geldende beleid.

De uitgangspunten die verwoord zijn in de Actualisatienotitie 2006 blijven ook onder de Wabo van belang. De beleidsregels gelden als aanvulling op het algemene uitgangspunt dat bij de besluitvorming voldaan moet worden aan wet- en regelgeving. De beleidsregels voor besluitvorming over het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen, artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo, luiden als volgt:

1. Een omgevingsvergunning is mogelijk voor (bouw)plannen ten behoeve van woningbouw, bedrijfsdoeleinden als bedoeld in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' zoals die luidt op het moment van indiening van de desbetreffende aanvraag, verenigings-, sport- en recreatiedoeleinden en het algemeen belang, mits andere belangen zich niet tegen deze plannen verzetten.
2. De gemeente werkt mee met (bouw)plannen waarvoor de aanvrager in het verleden met een omschreven doel grond van de gemeente heeft afgenomen, de planologische regeling nog niet aan dit doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen die doelstelling.
3. De gemeente kan, ten behoeve van het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing, van de aanvrager verlangen dat hij of zij daar gegevens toe aanlevert of kan hiervoor geheel of gedeeltelijk kosten in rekening brengen bij de aanvrager. De gemeente behoudt zich het recht voor om haar medewerking aan het desbetreffende besluit tot afwijking van bestemmingsplan of beheersverordening alsnog te weigeren, indien een aanvrager verzuimt de gevraagde gegevens aan te leveren.

Het onderhavige project past in de beleidsregel onder punt 1 aangezien hier sprake is van een bouwplan ten behoeve van een woning. Het gevraagde is overigens niet in strijd met gemeentelijk beleid.

H.4 Beleidskaders ruimtelijk beleid algemeen onderbouwd

De desbetreffende locatie maakt op diverse bestuurlijke niveaus deel uit van verschillende plannen van planologische aard.

4.1 Rijksbeleid

In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Hierin schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Ladder duurzame verstedelijking

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en moet overprogrammering worden voorkomen. Middels de 'ladder voor duurzame verstedelijking' vindt een toetsing plaats.

De ladder bestaat uit drie treden:

1. Is er een regionale behoefte? Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan.
2. Is de behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied? Indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties.
3. Indien buitenstedelijk: zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende behoefte. Indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

Planspecifiek

Het onderhavige project voorziet in de realisatie van diverse erfbouw en de aanleg van parkeerplaatsen. Door de beperkte omvang van het project wordt er –gelet op de jurisprudentie - vanuit gegaan dat dit plan niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro – en daarmee de ladder voor duurzame verstedelijking- niet van toepassing is.

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

4.2 Provinciaal beleid

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

In tegenstelling tot de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is de verordening bindend. De PRV is één van de instrumenten waarmee de provincie uitwerking geeft aan haar ruimtelijk beleid. Een aantal onderwerpen uit de PRV krijgt nadere uitwerking door middel van een regeling en/of handreiking. De PRV wordt regelmatig aangepast naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid. Provinciale Staten hebben op 12 december 2016 de Provinciale Ruimtelijke Verordening gewijzigd. Op 1 maart 2017 zijn deze wijzigingen in werking getreden.

In de PRVS wordt het gebied waarin het onderhavige project is gelegen aangewezen als 'bestaand stedelijk 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 Zaan' vastgesteld die op 10 oktober 2012 in werking is getreden.

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

Het nieuw tuinstedelijke profiel is van toepassing op de meeste naoorlogse wijken met een woonprogramma dat voornamelijk uit laagbouw bestaat. Dit profiel wordt gekenmerkt door een gemiddelde dichtheid van 30-40 woningen per hectare. In deze mono functionele wijken zijn de voorzieningen geclusterd in winkelcentra. Verder is er nog enige ruimte voor wat geclusterde voorzieningen. Bij transformatie wordt ingezet op het verbinden van de wijkcentra door middel van de voorzieningen, verkeer- groen- en waterstructuur. Daarnaast is er een grotere differentiatie in dichtheden en woontypologieën gewenst. Hierbij wordt gedacht aan verdichting en gestapelde bouw in de nabijheid van de wijkcentra en bij de aansluiting op stations en/of het stadscentrum. Verdunnen op de overgangen naar het landelijke gebied is mogelijk. De wijken bestaan uit architectonisch samenhangende buurten die een grote mate van woningdifferentiatie kennen.

De openbare ruimte wordt versterkt door een duidelijke samenhang tussen de groene inrichting van de buurten en de voortuinen. Een groene wijk is de opgave. Dit wordt bereikt door groene routes, ecologische verbindingen en groene straatprofielen. Gezocht moet worden naar manieren om water aan de openbare ruimte toe te voegen. Dit om de noodzaak tot waterberging vorm te geven en voor het creëren van extra blauwgroene ruimte. De bereikbaarheid is zowel gericht op de auto als het openbaar vervoer. Het fietsnetwerk wordt versterkt om het autogebruik binnen de wijk en de wijken onderling terug te dringen. Sociale samenhang is een belangrijk uitgangspunt. Extra aandacht moet worden gegeven aan de relatie tussen de woning en het openbare gebied. De woningen en voorzieningen zijn gericht op de openbare ruimte. Bij verdichting/gestapelde bebouwing is gebouwd parkeren een wens om de kwaliteit van de openbare ruimte te garanderen. Deze parkeeroplossingen worden afgezoomd door woningen en entrees. Bij herstructurering moeten andere, minder dominante parkeeroplossingen voor de auto worden gevonden. Bijzondere openbare ruimtes zijn duidelijk begrensd en kennen een hogere kwaliteit van de inrichting van deze openbare ruimte.

Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

- Bestemmingplan (zie paragraaf 2)

H.5 Maatschappelijk draagvlak van het project

Naar aanleiding van een eenmalige klacht uit de omgeving dat zonder vergunning werd gebouwd, is er vanuit de gemeente aan de aanvrager verzocht om een aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen. Nadat de werkzaamheden zijn afgerond, zijn er geen klachten meer vanuit de omgeving ontvangen.

H.6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

6.1 Relatie met toekomstig bestemminggebied

Een overweging ten aanzien van de relatie met een toekomstig bestemminggebied is niet aan de orde, omdat er op dit moment geen nieuwe planvorming speelt.

6.2 Functie gerelateerd aan omgeving

De gevraagde functies zijn gerelateerd aan de woning op het perceel. De woning maakt onderdeel uit van een woonwijk. Ruimtelijk gezien is het plan passend in de omgeving, zowel qua maatvoering als uitstraling.

6.3 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving

Het plaatsen van de containerkast berging en het verplaatsen van de parkeerplaatsen hebben ruimtelijk gezien een positieve impact op de omgeving. Deze veranderingen geven een fraaiere uitstraling in het geheel in vergelijking met de oorspronkelijke situatie.

Afbeelding 4: luchtfoto oorspronkelijke situatie



Het beeld wordt gedomineerd door auto's, er kunnen vier auto's naast elkaar geparkeerd worden.

Afbeelding 5: luchtfoto nieuwe situatie



De voortuin gelegen direct aan de voorgevel is ingericht als tuin en de parkeerplaatsen zijn verplaatst naar het zuiden. De berging aan de oostzijde is vervangen voor een nieuw exemplaar op dezelfde plek.

Berging en containerkast

Het plaatsen van de berging en de containerkast is strijdig met de Nota Woonbebouwing. Bijbehorende bouwwerken dienen volgens de Nota ten minste 3 meter terug te liggen t.o.v. de voorgevel.

In de nota worden ten behoeve van hoekpercelen voor bijbehorende bouwwerken op erven die aan openbaar toegankelijk gebied grenzen uitzonderingen omschreven. Elzeboom 2 kan gezien worden als hoekperceel;

- de straat gaat hier duidelijk de hoek om;

- de bebouwing maakt ter plekke van nummer twee een grote sprong in rooilijn.

De berging en containerkast in de voortuin staan ruim achter de rooilijn van de directe buurman en zijn daardoor in het straatbeeld en beleving van ondergeschikt belang.

De nota geeft aan: "bij de beoordeling of het realiseren van een dergelijke aanbouw ruimtelijk wenselijk is speelt vaak een wat subjectievere beoordeling een rol."

Bij het objectiveren hiervan zijn de een aantal ruimtelijke grootheden/vragen van belang. Waarvan onderstaande bij dit adres van belang zijn;

- er is sprake van wisselende rooilijnen, waardoor de berging en containerkast visueel niet opvallen;
- het is een vrijstaande en relatief lage berging;
- de containerkast is een bouwwerk in maat en omvang van ondergeschikt belang;
- door de hoekligging van deze woning valt zowel de berging als de containerkast achter de voorgevelrooilijn van de burens en is daardoor een onopvallende verschijning;

De berging en containerkast zijn ruimtelijk gezien om bovenstaande redenen acceptabel.

Erfscheiding

Op onderstaande foto uit 2007 is te zien dat er in de voortuinen hoge maar groene erfscheidingen aanwezig zijn.

Afbeelding 6: foto oorspronkelijke situatie



De geplaatste erfscheiding in de huidige situatie grenst niet aan de openbare weg maar ligt tussen twee woningen en circa een meter terug van de openbare weg. Gezien de situatie in de straat is dit een acceptabele oplossing als deze erfscheiding een 'groene' uitstraling krijgt (bedekt met beplanting).

Afbeelding 7: foto huidige situatie



Parkeerplaatsen

Door het verplaatsen van de 2 parkeerplaatsen aan de voorzijde van het huis is er meer zicht op de voorgevel en voortuin. Belangrijk is dat de groene uitstraling aan de voorzijde van het huis gewaarborgd blijft. De oorspronkelijke plek voor parkeren is deels groen ingericht en de bestaande bomen op de nieuwe parkeerplaatsen zijn gehandhaafd. Door het verplaatsen van 2 parkeerplaatsen staan er nu maximaal 2 auto's op een rij i.p.v. 4, afgewisseld met groen waardoor er een meer ontspannen straatbeeld ontstaat.

6.4 Verkeersontsluiting/-situatie

Voorliggend plan gaat ervan uit dat de bestaande twee uitritten worden verplaatst. In de aanvraag omgevingsvergunning is dan ook de activiteit 'uitrit aanleggen' opgenomen. Er zijn geen belemmeringen om deze activiteit te verlenen.

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.

Dit bouwplan voorziet in meerdere bouwwerken. Op basis van de geldende parkeernota geven deze bouwwerken qua omvang geen aanleiding om de parkeernormering voor deze woning te wijzigen ten opzichte van de bestaande situatie. Met andere woorden: de aanpassingen aan de woning vragen niet om meer parkeerruimte. Het aantal parkeerplaatsen wijzigt bovendien niet ten opzichte van de oude situatie.

6.6 Welstandsnota Zaanstad

In de Welstandsnota Zaanstad 2013 is de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft aangewezen als welstandsvrij gebied, zodat niet beoordeeld hoeft te worden of het bouwwerk in strijd is met de redelijke eisen van welstand.

H.7 Water

Artikel 3.1.6, lid 1 sub b Bro stelt verplicht dat in de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

Dit houdt in dat een verantwoording dient te worden afgelegd van het onderzoek naar en het integrale beleid betreffende de afstemming van het ruimtelijk beleid met het waterbeleid. Alle relevante facetten van het waterbeheer in relatie met de ruimtelijke ordening dienen in beeld te worden gebracht, zoals de waterkwantiteit (vernatting of verdroging) en de waterkwaliteit, alsmede functies die aan in het plangebied voorkomend water worden toegekend. De aandacht dient zich zowel tot het grondwater als het oppervlaktewater te richten.

Bij beschouwing van de consequenties van het plan voor de waterhuishouding zijn de volgende items van belang:

- beïnvloedt het plan een kering of dijk;
- worden er sloten gedempt of sloten verlegd;
- is de toename van verhard oppervlakte (daken en openbare weg) meer dan 800 m² en;
- beïnvloedt het plan het onderhoud van watergangen.

Geen van bovengenoemde situaties is aan de orde. Het plan beïnvloedt de waterhuishouding dus niet.

H.8 Milieuaspecten

De volgende onderwerpen worden om de volgende redenen in de ruimtelijke onderbouwing verder niet behandeld.

- Gemeentelijk milieubeleid; het plan heeft geen gevolgen voor het leefklimaat van de inwoners van Zaanstad;
- Geluid; het plan heeft geen akoestische gevolgen;
- Geur; het plan heeft geen gevolgen voor de geursituatie;
- Luchtkwaliteit; het plan is niet van invloed op luchtkwaliteit;
- Natuurbescherming; de werkzaamheden hebben geen gevolgen voor de natuur
- Bodem; de bodemkwaliteit is niet in het geding door dit bouwplan;
- Externe veiligheid; de woning zelf is een kwetsbaar object en deze is al bestaand;
- Bovengrondse hoogspanningsleidingen; er zijn geen hoogspanningsleidingen in de omgeving van de projectlocatie;
- UMTS- en GSM antennes; er is sprake van een bestaande woning, er zijn geen telecommasten in de omgeving van de projectlocatie
- Milieueffectrapportage (MER); omdat het project qua omvang te klein is, is toetsing niet aan de orde.

8.1 Goede ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten

Er zijn geen milieuaspecten die van invloed zijn op het project.

H.9 Monumenten en archeologie

In het onderhavige geval is geen sprake van een monument.

In het geldende bestemmingsplan zijn wel voorwaarden met betrekking tot archeologie opgenomen, maar deze zijn voor de projectlocatie niet van belang.

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.

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

In 2005 is met de invoering van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure in afdeling 3.4 Awb, de in het toenmalige art. 6a WRO voorgeschreven inspraakprocedure komen te vervallen. Ingevolge de op artikel 150 Gemw gebaseerde gemeentelijke inspraakverordening kan een inspraakprocedure op een voorontwerp van een buitenplanse afwijking worden voorgeschreven. Voor dit plan is de inspraakprocedure niet van toepassing. Dit op basis van hetgeen hierover in de Inspraakverordening 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, inhoudende het bouwen van een containerkast, berging en erfafscheiding, wijzigen voorgevel, plaatsen hekwerk en het verplaatsen van twee parkeerplaatsen op de locatie Elzeboom 2 te Koog aan de Zaan, 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 4 Woondoeleinden (W)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Woondoeleinden (W) zijn bestemd voor:
 - a. wonen;
 - b. ter plaatse van de op de plankaart voorkomende aanduiding "a" tevens voor een atelier.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. hoofdgebouwen;
 - b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte c.q. goot- of boeihoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart;
 - b. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens of -grenzen, waar het hoofdgebouw niet aan een ander hoofdgebouw is aangebouwd, mag niet minder dan 3 meter bedragen;
 - c. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" zoals op de plankaart staat aangegeven, mag een onderdoorgang worden gebouwd, waarvan de minimale hoogte tenminste bedraagt de hoogte van de eerste bouwlaag van de aangrenzende woningen en de maximale bouwhoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen;
 - d. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter, met uitzondering van vlaggenmasten, waarvan de hoogte maximaal 6 meter mag bedragen.

Beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis

4. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen voor kantoor en/of praktijkruimte ten behoeve van aan huis verbonden activiteiten en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten behorende tot ten hoogste categorie 1 van de Lijst van bedrijfstypen, indien en voor zover:
 - a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 - b. het totale vloeroppervlak dat in gebruik voor is voor aan huis verbonden beroepen en/of activiteiten niet groter is dan 30% van het bruto vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de erfbebouwing gezamenlijk, met een maximum van 65 m²;
 - c. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimte wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - d. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
 - e. geen horeca en geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - f. het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitoefend.

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik

Vrijstellingen

5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 4b tot een maximaal bruto vloeroppervlakte van 65 m², mits in de omgeving van de desbetreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat het parkeren ten behoeve van de beroepsactiviteit zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden.

Procedure bij vrijstelling/wijziging

6. Bij het verlenen van vrijstelling of wijziging van het bestemmingsplan als bedoeld in lid 5, wordt de procedure gevolgd die is opgenomen in Artikel 27 "Algemene procedurevoorschriften".

Artikel 5 Tuinen (T)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Tuinen (T) zijn bestemd voor
 - a. tuinen;
 - b. ter plaatse van de aanduiding "p" is parkeren in de tuin toegestaan.
 - c. erkers.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - a. ter plaatse van de aanduiding "cp" (carport) op de plankaart ten hoogste 1 carport mag worden geplaatst;
 - b. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met dien verstande dat een erker is toegestaan aan de voorgevel van een bijbehorend hoofdgebouw.
3. Voor het bouwen van een erker als bedoeld in lid 2 geldt:
 - a. een woning met een vlakke voorgevel;
 - b. een breedte van maximaal 66% van de voorgevelbreedte;
 - c. een diepte van maximaal 1,50 en maximaal 50% van de diepte van de voortuin;
 - d. een hoogte van maximaal de hoogte van de eerste verdiepingvloer van de woning + 25 cm;
 - e. een afdak boven de voordeur van de woning is toegestaan tot een maximum van 66% van de diepte van de erker.

Artikel 6 Erven (E)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Erven (E) zijn bestemd voor erven, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. Van kleine en middelgrote erven met een oppervlak van maximaal 300 m² achter de achtergevel mag maximaal 50% en tot 75 m² van het erf worden bebouwd. Van grote erven met meer dan 300 m² oppervlak achter de achtergevel mag maximaal 100 m² worden bebouwd;
 - b. De goothoogte van een bijgebouw/aanbouw bedraagt maximaal de hoogte van de eerste verdiepingvloer van de woning + 0,25 m;
 - c. De dakhelling van een bijgebouw/aanbouw is gelijk aan of kleiner dan die van de woning;
 - d. De nok van een bijgebouw/aanbouw ligt minstens 1,50 meter onder de nok van de woning;
 - e. Bijgebouwen/aanbouwen moeten ten minste 3 meter achter de voorgevel liggen;
 - f. Aanbouwen mogen een diepte hebben van maximaal 3 meter achter de achtergevel;
 - g. Naast de woning gelegen aanbouwen zijn alleen toegestaan aan één zijde van de woning;
 - h. De maximale breedte van naast de woning gelegen bijgebouwen en aanbouwen is 60% van de breedte van de woning met een maximum van 5 meter;
 - i. De afstand tussen bijgebouwen en de woning (inclusief eventuele aanwezige aanbouwen) moet ten minste 2 meter bedragen.
 - j. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 23 "Hoogteaanduidingen";

Artikel 15 Verblijfsdoeleinden (VD)

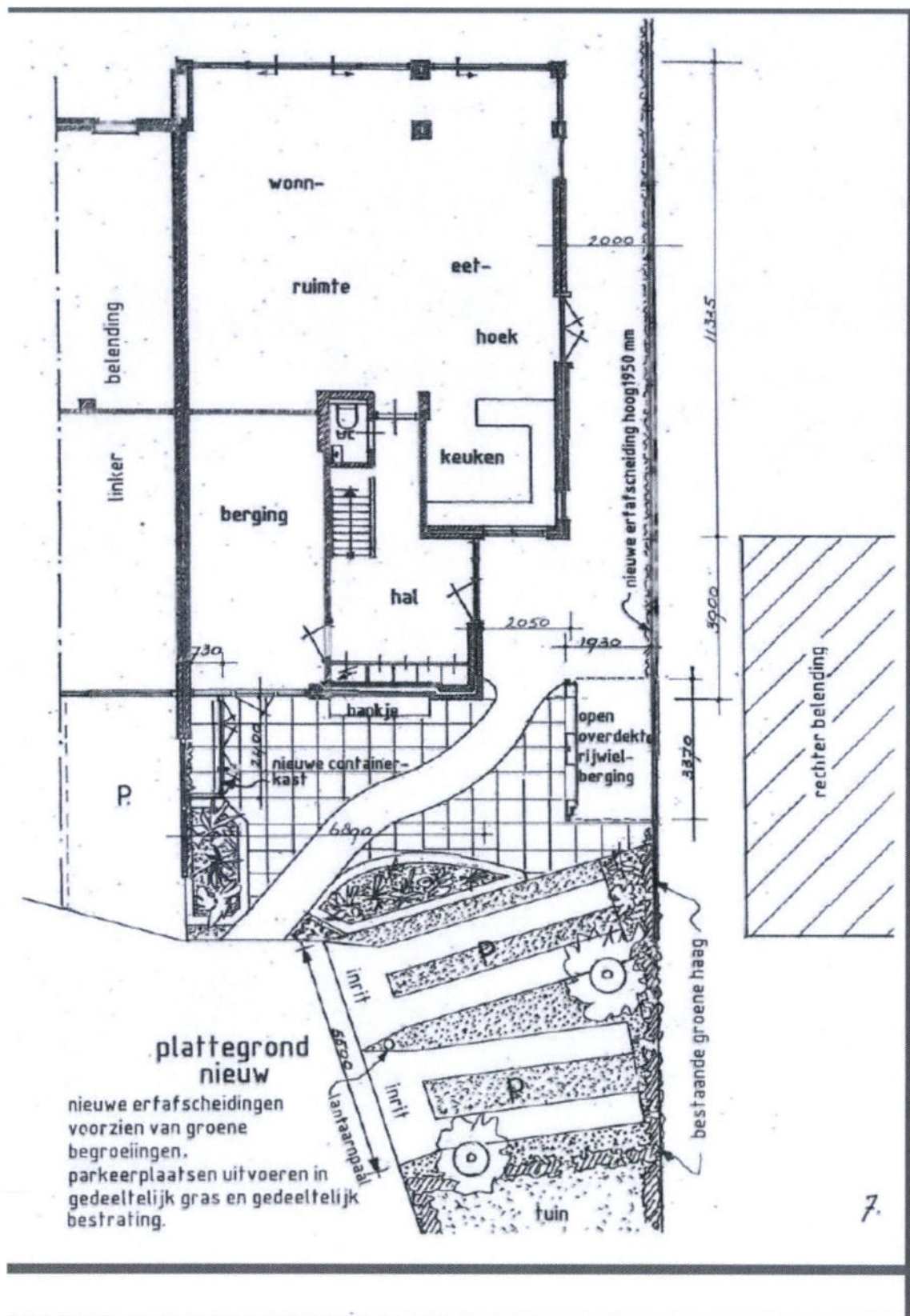
Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Verblijfsdoeleinden (VD) zijn bestemd voor:
 - a. buurtontsluitingswegen;
 - b. voet- en fietspaden;
 - c. bermen;
 - d. parkeer- en groenvoorzieningen;
 - e. waterpartijen;
 - f. speeltoestellen;
 - g. (ondergrondse) inzamelplaats voor (gescheiden) afval.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen: de hoogte c.q. goot- of boeihoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 23 "Hoogteaanduidingen".

Bijlage 2: Nieuwe situatie



Bijlage 3: