

**OMGEVINGS
VERGUNNING**

behorend bij: 020170439

Ruimtelijke onderbouwing

**Ten behoeve van het besluit tot afwijken van de
beheersverordening krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a,
onder 3° van de Wet algemene bepalingen
omgevingsrecht (Wabo) voor het bouwen van een
woning en aanleggen/veranderen uitrit op de locatie
J.J. Allanstraat 103/105 te Westzaan**

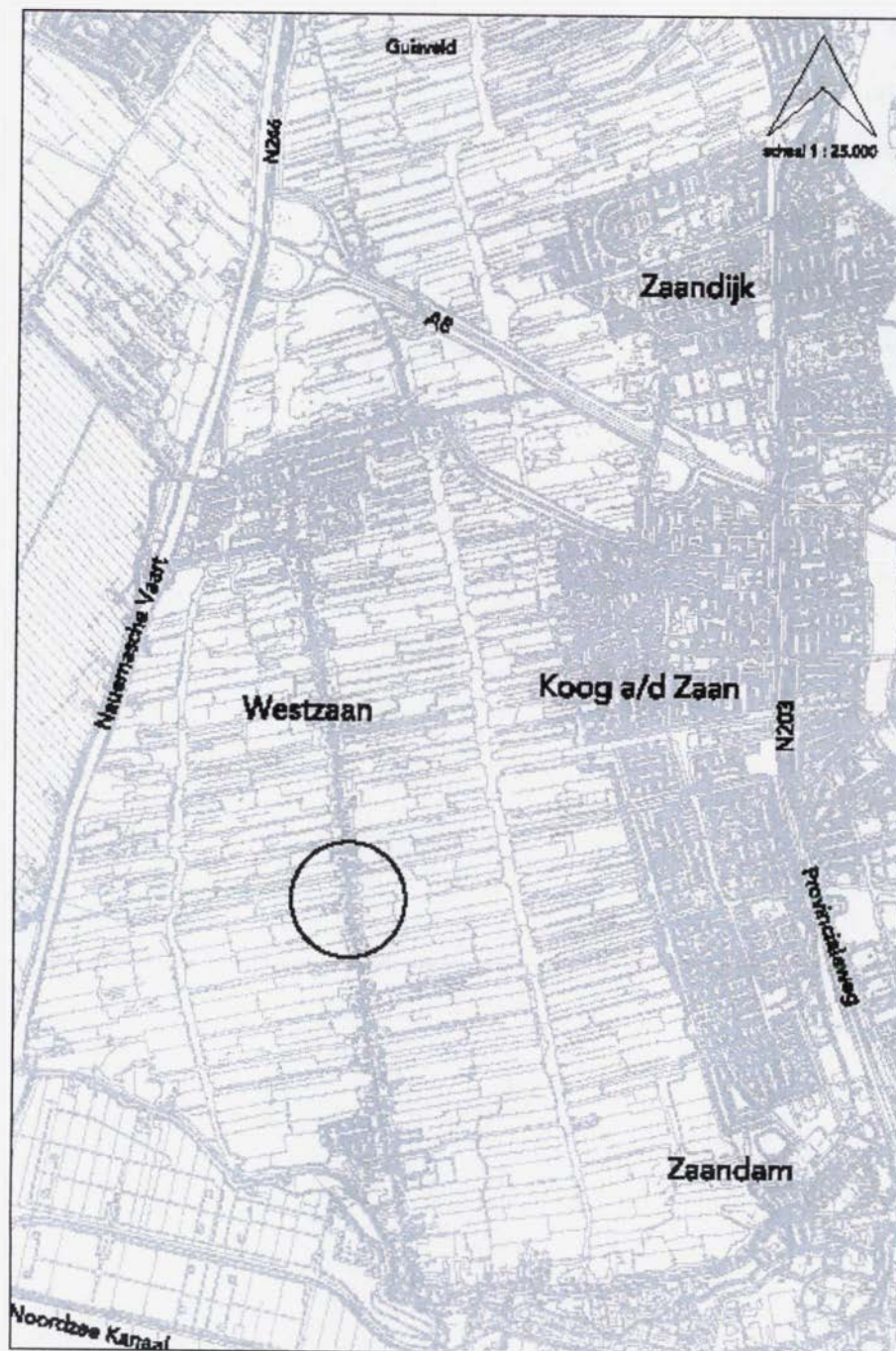
Dossiernummer: O20170439

INHOUDSOPGAVE

H. 1 Inleiding	6
1.1 Conclusie	6
1.2 Omschrijving van het project	6
1.3 Ligging en begrenzing van het project	6
H. 2 Bevoegd gezag en procedure	6
2.1 Bestemmingsplan	6
2.2 Procedure	7
2.3 Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo	7
H. 3 Procedureel beleid	7
3.1 Raadsbeleid / Verklaring van geen bedenkingen	7
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
4.3.1 Structuurvisie 'Zichtbaar Zaanse'	10
4.3.2 Woonvisie 'Zaanse Mozaïek'	11
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	15
H.7 Water	16
H.8 Milieuaspecten	16
8.1 Gemeentelijk (milieu)beleid	16
8.2 Geluid	16
8.3 Geur	18
8.4 Luchtkwaliteit	21
8.5 Natuurbescherming	21
8.6 Bodem	22
8.7 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen	23
8.8 UMTS- en GSM antennes	23
8.9 Ruimtelijke beperkingen als gevolg van luchthaven Schiphol	23
8.10 Goede ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten	24
H.9 Monumenten en archeologie	25
H.10 Grondexploitatie	25

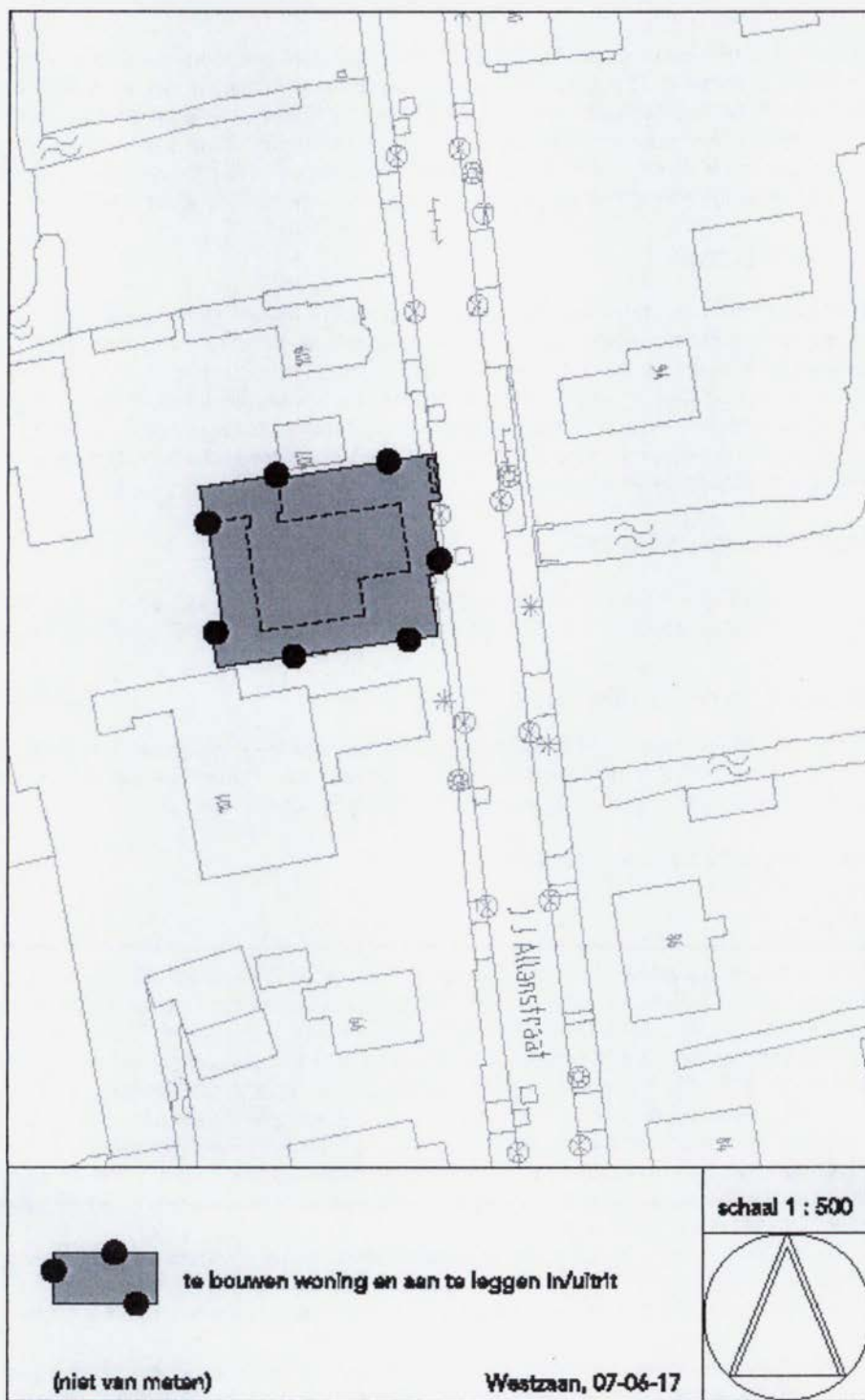
H.11 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	25
11.1 Provincie	25
11.2 Rijk	26
11.3 Hoogheemraadschap	26
H.12 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden	26
H.13 Uitvoerbaarheid	26
H.14 Conclusie	26
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	27
Bijlage 2: Nieuwe situatie	33
Bijlage 3: Natuuronderzoek	35
Bijlage 4: Bodemonderzoek	36

Afbeelding 1: Overzichtskaat plangebied en omgeving



Ligging Plangebied in Omgeving

Afbeelding 2: situering nieuwe woning



H. 1 Inleiding

1.1 Conclusie

Het beoogde project, het bouwen van een woning en veranderen en aanleggen van een uitrit aan de J.J. Allanstraat 103-105 te Westzaan, is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling, want er zijn ruimtelijk en stedenbouwkundig geen belemmeringen voor het project ten opzichte van de omgeving. Het project is niet in strijd met het gemeentelijk en provinciaal beleid voor deze locatie en wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien als een kans de kwaliteit van de locatie te verbeteren. De motivering van dit besluit omvat de ruimtelijke onderbouwing, waarin het project uitgebreid ruimtelijk onderbouwd wordt.

1.2 Omschrijving van het project

Het project betreft het slopen van twee geschakelde kleinschalige rijwoningen die op korte afstand van het trottoir zijn gesitueerd. Met het bouwplan wordt voorgesteld een woonboerderij te realiseren met referentie naar in de omgeving aanwezige boerderijtypes. Enerzijds biedt dit mogelijkheden ten opzichte van de huidige bebouwing meer kwaliteit en differentiatie te realiseren, anderzijds biedt dit een mogelijkheid de bebouwing meer naar achteren te realiseren, waardoor er op deze plek meer ruimte in het profiel (van gevel tot gevel) en groen (in de voortuin) wordt gerealiseerd. Vanuit stedenbouwkundig standpunt is dit een kans de kwaliteit van de locatie te verbeteren.

1.3 Ligging en begrenzing van het project

Het project bestaat de reeds bebouwde kadastrale percelen 1450 en 1451 aan de J.J. Allanstraat 103 en 105. De woningen zijn thans onderdeel van het lint en worden ontsloten via de J.J. Allanstraat.

H. 2 Bevoegd gezag en procedure

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

Het onderhavige project is getoetst aan het bestemmingsplan.

2.1 Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor sinds 2 augustus 2017 de beheersverordening 'Lintbebouwing Westzaan' geldt. Deze beheersverordening verklaart de regels van het bestemmingsplan 'Lintbebouwing Westzaan' (vastgesteld 27-9-2007) van overeenkomstige toepassing. Het perceel heeft de bestemming (en) woondoeleinden (W1), artikel 4 van de planvoorschriften. Het bouwplan is hiermee in strijd. De terug te bouwen woonboerderij overschrijdt het toegestane bebouwingsvlak zoals opgenomen in de bestemmingskaart. De bebouwing zal voor een groot deel plaats vinden op de bestemming 'Erven' (artikel 7). Deze gronden zijn bestemd als: 'behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw'. Het is toegestaan om aan-, uitbouwen en bijgebouwen te bouwen op deze gronden. Nu de woning grotendeels is gelegen op de bestemming 'Erven', kan niet meer gesproken worden van een aan- en/of uitbouw.

Ook de toegestane bouw- en goothoogte worden overschreden. De toegestane bouwhoogte op grond van de bestemmingsplanvoorschriften is 6 meter. De hoogte van het bouwplan is 8,80 meter. Er is dus een overschrijding van 2,80 meter. De goothoogte van een gedeelte van het bouwwerk is 6 meter, terwijl de toegestane goothoogte 3 meter is. De overschrijding is dus 3 meter.

Voor het hele gebied geldt de dubbelbestemming Archeologisch waardevol gebied' (artikel 23). Artikel 23 lid 4 bepaalt dat er slechts vergunning verleend kan worden wanneer er archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden.

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 de onderhavige gewenste ontwikkeling een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan 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 zijn 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 gebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

3.2 Beleid college van B&W

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

Uitgangspunt van de Wro is dat voorziene ruimtelijke ontwikkeling voor de komende tien jaar in een bestemmingsplan wordt vastgelegd. Zaanstad hanteert een stringent beleid ten aanzien van het toepassen van de bevoegdheid om besluiten tot afwijking van bestemmingsplannen en beheersverordeningen te nemen. Alleen in uitzonderingssituaties wanneer een project ruimtelijk wenselijk en toelaatbaar is, kan worden afgeweken van het geldende beleid.

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

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

Het onderhavige project past in de beleidsregel onder punt 1 aangezien hier sprake is van woningbouw. Het gevraagde is overigens niet in strijd met gemeentelijk beleid en ruimtelijk wenselijk en toelaatbaar.

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.

De ladder is kaderstellend voor juridisch verbindende ruimtelijke plannen van centrale overheden zoals bestemmingsplannen en projectbesluiten. Voor deze plannen moeten 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.

Het plan betreft de sloop van 2 kleine woningen die thans niet meer in gebruik zijn en de bouw van een woonboerderij waarmee de kwaliteit van de locatie wordt verbeterd.

De J.J. Allanstraat bestaat voornamelijk uit lintbebouwing. Gelet op de kleinschalige woningbouw die het plan mogelijk maakt, heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2013:2471) geoordeeld dat een dergelijk plan niet voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

Ook als wel sprake zou zijn van een stedelijke ontwikkeling voorziet het plan in een actuele regionale behoefte tot verbetering van de kwaliteit en wordt daarmee voldaan aan de 1^e trede. De tweede en derde trede zijn daarmee niet aan de orde.

Het onderhavige project is daarmee 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. De laatst gewijzigde PRV is op 1 maart 2017 in werking getreden, tezamen met de Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017.

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

4.3.1 Structuurvisie 'Zichtbaar Zaan'

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 lint. Hierover wordt het volgende gezegd:

Het profiel lint beschrijft de dorpslinten buiten de dorpskernen. De 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. 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 en varieert tussen de 10 en 30 woningen per hectare, soms nog lager. Het belangrijkste kenmerk van de linten is dat zij geen deel uitmaken van een netwerk en zich langs één richting hebben ontwikkeld. De linten van de stad vormen samen echter de basisstructuur van de stad. Een structuur met een hoge recreatieve en toeristische potentie.

Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

4.3.2 Woonvisie 'Zaans Mozaïek'

Zaanstad wil zich profileren als aantrekkelijke woon- en werkstad met bijzondere woonmilieus in een waterrijk landschap en met een imposant industrieel erfgoed. De strategische doelstelling van de woonvisie is daarom: het gericht benutten en versterken van de verscheidenheid in mensen en woonmilieus vanuit de kracht van de specifieke identiteit van Zaanstad: Het Zaans Mozaïek.

De kwantitatieve opgave richt zich op de opvang van groei en herstructurering. Het blijven bouwen van voldoende woningen blijft een belangrijke opgave in het woonbeleid. Niet alleen om in de lokale en een deel van de regionale behoefte te voorzien, maar vooral ook omdat daarmee de gewenste verandering in het kwalitatieve woningaanbod kan worden bewerkstelligd. In 2010-2030 zal Zaanstad minimaal 13.000 woningen bouwen.

In de gemeentelijke Woonvisie kijkt de gemeente tot 2020 vooruit op het wonen in Zaanstad en op de wijze waarop dit zich verder moet ontwikkelen. Het gaat hier vooral om de kwaliteit van wonen.

De volgende vier beleidsopgaven geven richting aan het Zaans Mozaïek:

1. Door sterker te sturen op kwaliteit en gedifferentieerde woonmilieus kan Zaanstad een veelzijdige en aantrekkelijke stad blijven en haar positie binnen de regio versterken.
2. Het tegengaan van verval en benutten van kansen in de wijken versterkt de fysieke, economische en sociale kwaliteit van de wijken en draagt bij aan de verscheidenheid van de stad.
3. De vergrijzing en het streven om mensen met een zorgvraag te laten participeren in de samenleving vraagt om een verdere uitrol van het ingezette beleid van wonen, welzijn en zorg.
4. Duurzaamheid als basis is een voorwaarde voor een op de langere termijn kwalitatief hoogwaardige, aantrekkelijke, veilige en gezonde stad.

Vooraf de eerste beleidsopgave is voor het bouwplan relevant. Het bouwplan sluit aan bij dit uitgangspunt.

H.5 Maatschappelijk draagvlak van het project

Het slopen van de bestaande, thans leegstaande bebouwing en vervangen door de woonboerderij heeft een positieve uitstraling op dit deel van het lint. Er zijn geen signalen dat er negatief op het project zal worden gereageerd. De initiatiefnemer heeft zijn bouwplan met beide directe burens besproken en deze hadden geen bezwaar.

H.6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

6.1 Relatie met toekomstig bestemminggebied

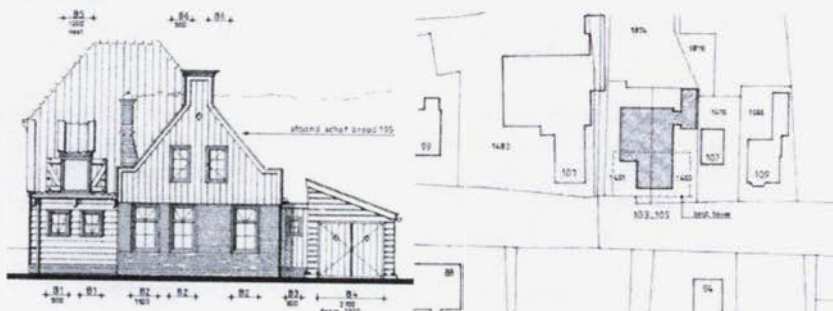
Een overweging ten aanzien van de relatie met toekomstig bestemminggebied is niet aan de orde, omdat er geen nieuwe planvorming speelt.

6.2 Functie gerelateerd aan omgeving

Het project betreft het slopen van 2 kleinschalige rijtjeswoningen en de bouw van een woonboerderij. De functie wijzigt niet.

6.3 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving

Afbeelding 3: aanzicht bouwplan



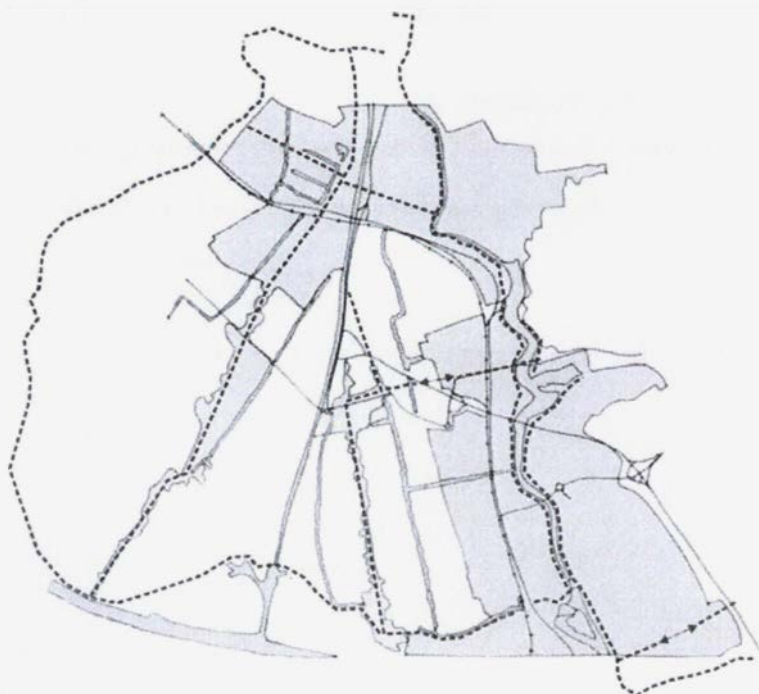
Strijdigheid

De woning overschrijdt qua bestemmingsplanvoorschriften in ruime mate het bebouwingsvlak op de kavel. Ook in hoogte is een overschrijding. De goothoogte is 6 i.p.v. 3 meter en de nokhoogte is 8,8 i.p.v. 6 meter.

Bij de stedenbouwkundige beoordeling van het initiatief worden de bestaande planologische mogelijkheden, het van toepassing zijnde beleid en de bestaande ruimtelijke situatie en kwaliteiten naast elkaar gezet. Bij het geven van advies aangaande het initiatief wordt vervolgens een afweging gemaakt tussen het belang van de initiatiefnemer en het belang van de omgeving in de meest brede zin van het woord.

De locatie bevindt zich aan het historische lint van Westzaan. Hiervoor geldt in zijn algemeenheid:

Samen met de cultuurhistorische achtergronden vormt de onderliggende landschappelijke structuur de 'ruggengraat' van het stedelijk gebied. Het is de ondergrond, waarop de stad is gegroeid. De meest bepalende elementen worden gevormd door de oude dijken en historische linten. De historische linten zijn mede dragers van de belangrijke structuur van de stad in zijn totaliteit. Deze landschappelijke structuur biedt de argumenten voor beoordeling van stedenbouwkundige en architectonische vraagstukken of initiatieven.



Afbeelding 4: Kaartbeeld netwerk historische paden en linten uit "Beeldkwaliteit en ontwerpuitgangspunten & Plan van aanpak historische linten (2007)"

De historische linten zijn met elkaar verbonden tot een structuur op regionaal niveau en zijn belangrijke identiteitsdragers voor Zaanstad en de ankers van de lokale samenlevingen. Zij dragen bij tot het historische besef van de stad (het collectieve geheugen) en de wens om het karakter van de dorpen te behouden door kleinschaligheid en een lage dynamiek. Een netwerk met een hoge recreatieve en toeristische potentie.

Tegelijkertijd heeft ieder lint zijn eigen karakteristiek, waardoor ieder dorp afzonderlijk haar eigen identiteit kent. Ondanks het feit dat de linten niet (overal) meer behoren tot het hoofdwegenetwerk vormen zij een belangrijk ordenend principe voor de ruimtelijk-functionele inrichting van de Zaanstreek. Een ordenend principe dat vertaald kan worden naar uitgangspunten voor het behouden, versterken en (her)ontwikkelen.

Bij ontwikkelingen nabij of aan dragers van deze stedelijke en landschappelijke structuur dragen ruimtelijke keuzes bij aan de kwaliteit van deze structuren en hebben daarmee invloed op de herkenbaarheid, de kwaliteit en de beleving van de stad als totaliteit.

De mate van verstedelijking langs de historische linten heeft geleid tot het ontstaan van een aantal verschillende hoofdvormen van het lint in Zaanstad. Deze hebben elk een eigen opbouw, verschijningsvorm, kwaliteiten en aandachtspunten.

Voor Zaanstad valt een onderverdeling te maken naar de volgende hoofdvormen van het lint:

- Landelijk lint;
- Dorpslint;
- Stadslint;
- Overige structuren

Een analyse van de kenmerken van het dorpslint vormt de basis om richtlijnen te formuleren voor behoud en versterken van de gesignaleerde ruimtelijke kwaliteit bij (her)ontwikkeling.

Het dorpslint is een meer verstedelijkte vorm van het landelijke lint waarbij de nadruk ligt op meer woonbebouwing. In de basis is het dorpslint een lange weg door de weilanden met aan weerszijden een smalle bebouwde strook. De bebouwing langs het dorpslint is zeer divers en wordt bepaald door differentiatie in onder andere kapvorm, kaprichting, goot- en nokhoogte en plek op de kavel. Deze 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.

Hoewel de nadruk ligt op woningen is er een functionele mix met (agrarische) bedrijven.

Kenmerkend is de afwisseling in het zicht vanaf het lint naar het achterliggende landschap, welke wordt bepaald door de plaats en maat van open zones, plekken in relatie tot de bebouwing. Het karakter is daarmee vooral afhankelijk van de plaatsing van huizen, boerderijen en bedrijven op grote kavels. Ook de aanwezigheid en ligging van schuren, schuttingen, garages, heggen en bomen bepalen het karakter en de mate van openheid. Het dorpslint is een ruimtelijke compositie met overal dezelfde elementen, maar in andere verhoudingen. Dit geeft verschillende delen van het dorpslint een karakter met eigen kenmerken. In gebieden, waar een zekere verdichting van het lint heeft plaatsgevonden en waar de dorpskernen zijn ontstaan, is het directe contact met het achterland vanaf het lint verdwenen. Als hoofdinfrastructuur is het lint echter nog goed herkenbaar en ook de functie van het lint als hoofdinfrastructuur is veelal nog aanwezig. Het historische dorpslint is een onderdeel van Zaanstad met veel ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteiten zijn echter kwetsbaar. Risico bestaat bij toevoeging van nieuwbouw en herontwikkeling dat deze kwaliteiten en karakteristieken worden aangetast en het unieke woonmilieu van de dorpslinten verdwijnt.

Risico's zijn onder andere te benoemen als:

- a) Verdichting van het gebied door het toevoegen van woningbouw;
- b) Omzetten van een (agrarische) bedrijfsfunctie naar woningbouw brengt vaak extra bebouwing (bijgebouwen) met zich mee evenals erfscheidingen;
- c) Schaalvergroting door (ver)nieuwbouw met meer stedelijke woningtypes met een grotere korrel en een eenvormiger uitstraling;

- d) Meer seriematige bouw zorgt vaak voor verlies van kenmerkende differentiatie;
- e) Verlies van het contact vanaf het openbare gebied van het lint met de openheid van het achterland;
- f) Het uitbreiden van (woon)bebouwing verder uit het lint waardoor het open veenweidegebied wordt dichtgebouwd;
- g) Het verliezen van de autonomie / herkenbaarheid van het historische lint als structuurdrager door het introduceren van bebouwing langs dwarspaden en parallelle wegen;

Specifiek ten aanzien van deze aanvraag

De aanvraag betreft het slopen van twee geschakelde kleinschalige rijwoningen die op korte afstand van het trottoir zijn gesitueerd. De totale gevelbreedte is zo'n 14,5m waarbij de totale perceelbreedte zo'n 17m bedraagt. Samen met op de percelen aanwezige bijgebouwen en de bebouwing op de naastgelegen percelen zorgt dit voor een vrijwel aaneengesloten bebouwingsbeeld met weinig tot geen contact vanaf het openbare gebied van het lint met het achterland. De bestaande kwaliteit van de huidige bebouwing zit vooral in de kleinschaligheid van de bestaande volumes.

Met het bouwplan wordt voorgesteld een woonboerderij te realiseren met referentie naar in de omgeving aanwezige boerderijtypes. Enerzijds biedt dit mogelijkheden ten opzichte van de huidige bebouwing meer kwaliteit en differentiatie te realiseren, anderzijds biedt dit een mogelijkheid de bebouwing meer naar achteren te realiseren waardoor er op deze plek meer ruimte in het profiel (van gevel tot gevel) en groen (in de voortuin) wordt gerealiseerd.

De totale gevelbreedte van het hoofdvolume wordt met het nieuwe bouwplan kleiner dan de bestaande gevelbreedte. Dit biedt kansen om meer contact met het achterland te maken.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het slopen van de bestaande bebouwing en het realiseren van een woonboerderij als kans gezien de kwaliteit van de locatie te verbeteren. De bestaande ruimtelijke kwaliteit (vanuit de bestaande kleinschalige bebouwing) wordt hierbij verbeterd door de bovenstaande punten.

Het realiseren van een woonboerderij met als basis een (onvolledige) stulp of uitgebouwde kapberg met daarvoor een voorhuis is akkoord.

Massa en situering

Een stulp heeft voldoende vrije ruimte aan de voor- en zijkanten nodig. Bij een dergelijke boerderij past een goede voortuin.

Mede door de schaalvergroting en typologiewijziging dient de woning zo op het erf te worden gepositioneerd wat past binnen deze schaal en type. Dit betekent verder naar achteren op het erf. De bebouwing wordt in afstand tot de weg in de rooilijn met de naastgelegen bebouwing geplaatst.

6.4 Verkeersontsluiting/-situatie

De percelen hebben in de huidige situatie directe ontsluiting op de J.J. Allanstraat. Gevraagd wordt het perceel te ontsluiten met een nieuwe uitrit. De voorliggende aanvraag omgevingsvergunning heeft mede betrekking op de activiteit 'uitrit aanleggen', welke op basis van de Algemeen Plaatselijke Verordening wordt beoordeeld. De APV beoogt te voorkomen dat op willekeurige plaatsen uitwegen gecreëerd worden. Dat zou namelijk de bruikbaarheid van de weg, te weten parkeer ruimte aan de kant van de weg, te veel belemmeren, en bovendien de verkeersveiligheid in gevaar brengen. Daarnaast is het aanzien van de omgeving en het behoud van groen een belangrijk aspect bij het toetsen van een aanvraag om een uitweg. Het plan is niet in strijd met het bepaalde in artikel 2.12, derde lid van de APV.

6.5 Parkeren

In artikel 2.5.30 lid 1 van de Bouwverordening Zaanstad 2008, op 4 augustus 2015 in werking getreden (met terugwerkende kracht tot 1 april 2012), 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 14 juli 2016 vastgestelde 'Nota ruimte voor parkeren', met daarbij de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016' in werking getreden op 9 augustus 2016, worden hiervoor regels gesteld.

Het bouwplan betreft de sloop van twee woningen (huisnummer 103 en huisnummer 105) en de bouw van een nieuwe woning met garage.

De garage is voldoende diep en toegankelijk om als berging voor fietsers te kunnen functioneren.

Omdat het een begane grond woning betreft met de voordeur op de begane grond is het niet noodzakelijk een fietsparkeereis te stellen. Het bezoekersdeel van de fietsparkeereis is volgens de parkkeernota niet noodzakelijk en het bewonersdeel wordt door de berging/garage opgevangen.

De autoparkeervraag van het plan is minder dan 2 parkeerplaatsen. Het plan voldoet aan de autoparkeereisen.

6.6 Welstandsnota Zaanstad

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 22 augustus 2017 op grond van de gebiedsgerichte criteria 'Gewogen Bijzonder, landelijk lint' een positief advies afgegeven over het bouwplan, nadat zij eerder al een préadvies heeft gegeven.

4-10-2016

Preadvies

De opdrachtgevers van het plan zijn aanwezig om een toelichting te geven.

De aanvraag betreft het slopen van een dubbel woonhuis en het bouwen van een woonboerderij in de agrarische typologie, met een Zaanse uitstraling en historische details, ter versterking van het lint.

Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan, maar het stedenbouwkundige advies is positief over de ontwikkelingsrichting.

Op deze plek stond eind 19de eeuw een historisch pand, een voorhuis met een boerenvolume erachter.

Gedacht wordt aan een Zaanse boerderijwoning, referentiebeelden tekeningen en foto's worden getoond, met aan de voorkant een eenvoudig Zaanse huis, met daarachter een stolp met een aanbouw (garage).

Gedacht wordt aan hergebruik van oude materialen als muurankers en oude spanten.

Het volume wordt iets naar achter in rooilijn geplaatst, in lijn met buurpanden.

De commissie heeft waardering voor de analyse door de opdrachtgevers en is op hoofdlijnen positief over de ontwikkeling. Bij wijze van collegiaal overleg wordt van gedachten gewisseld over de typologische uitgangspunten. In relatie tot het naastgelegen Rijksmonument is van belang na te gaan of dit Rijksmonument de volledige aandacht verdient op de eerste lijn en deze nieuwe boerderijwoning daaraan moet refereren (weliswaar bescheiden) of juist moet afwijken en wellicht meer naar achter in rooilijn zou moeten opschuiven (parkeren en groene inrichting ervoor).

Naar achter verschuiven is geen optie omdat er twee monumentale bomen op het erf staan, die de opdrachtgevers graag behouden.

De commissie vraagt in de uitwerking aandacht voor de aanbouw (garage), die te zeer in de hoek wordt gedrukt, en adviseert aanbouw meer ondergeschikt te maken en de opzet in relatie te beschouwen met het gebruik en inrichting van het erf.

De commissie ziet een nader uitgewerkt plan met belangstelling tegemoet.

22-08-2017

De uitgewerkte tekening ligt nu voor en de commissie constateert dat er een tussenlid wordt toegepast en de aanbouw een flauw lessenaarsdak krijgt. De dakkapel is vervangen door dakramen en in de linker zijgevel is de raamindeling verfijnd. Tevens wordt er nu staand beschot gebruikt voor de gevels. De

commissie constateert een verbetering en gaat akkoord met de aanvraag.

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.

Geoordeeld is dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding. Er ligt geen waterkering of dijk in de buurt en er worden geen sloten gedempt of verlegd. De nieuwbouw zorgt ook niet voor een toename van de verharding met meer dan 800 m². En de afvoer van regenwater wordt niet noemenswaardig anders dan in de huidige situatie.

H.8 Milieuaspecten

De volgende aspecten hebben wij in de beoordeling van het project betrokken:

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

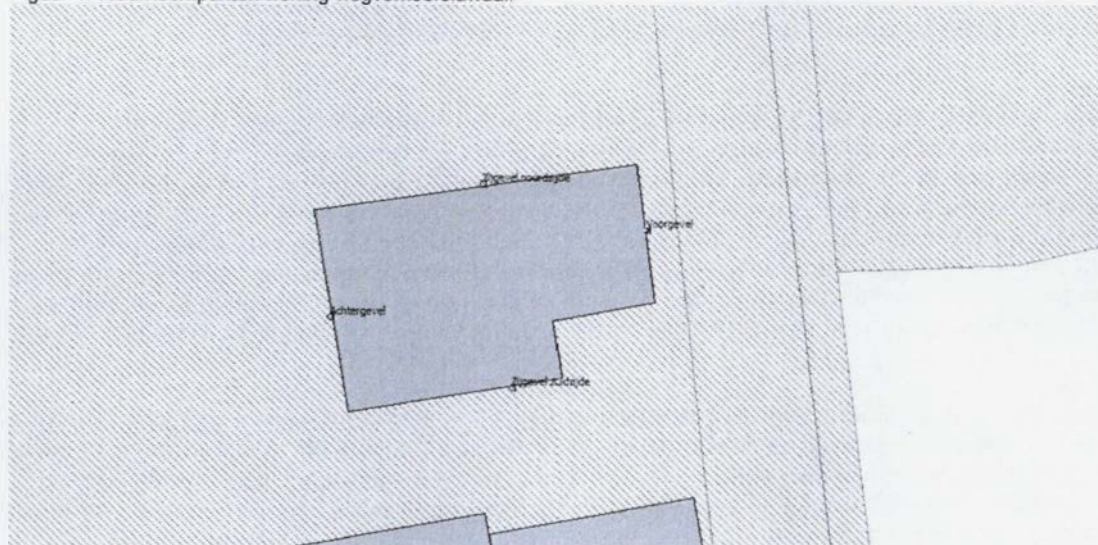
Voor het project dient een procedure in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, volgens artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 te worden gevoerd. In verband hiermee dient het bouwplan te worden getoetst aan de Wet geluidhinder voor de aspecten wegverkeer-, industrie- en railverkeerslawaaï.

Wegverkeerslawaaï.

- J.J. Allanstraat in Westzaan.

De ontwikkeling ligt binnen de geluidzone van 200 meter van de J.J. Allanstraat in Westzaan. In verband hiermee dient de woning op deze locatie getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. De gemeente Zaanstad heeft de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai berekend door middel van de Standaard Rekenmethode 2 met behulp van het programma Geomilieu, versie 2.30. Als input voor het wegverkeerslawaai is het Zaanse verkeersmodel Proza, versie 4.3.1 gebruikt. In de onderstaande figuur 1 zijn de waarneempunten en in de onderstaande tabel zijn de berekeningsresultaten weergegeven op de gevels van de woningen als gevolg van de J.J. Allanstraat in Westzaan.

Figuur 1. Waarneempunten woning wegverkeerslawaai.



Tabel 2. Berekende geluidbelasting wegverkeerslawaai a.g.v. de Overtoom op de waarneempunten van de woningen.

Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
Tstp.1_A	Voorgevel	1,50	59	56	49	60
Tstp.1_B	Voorgevel	4,50	59	56	49	59
Tstp.2_A	Zijgevel noordzijde	1,50	52	49	42	53
Tstp.2_B	Zijgevel noordzijde	4,50	53	50	43	53
Tstp.3_A	Zijgevel zuidzijde	1,50	52	48	41	52
Tstp.3_B	Zijgevel zuidzijde	4,50	52	48	41	52
Tstp.4_A	Achtergevel	1,50	31	27	20	31
Tstp.4_B	Achtergevel	4,50	33	29	22	33

Uit de berekening blijkt dat:

- de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op de voorgevel ten hoogste 60 dB bedraagt;
- niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai;
- de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 68 dB voor vervangende nieuwbouw niet wordt overschreden;
- er voor het project een hogere waarde van 60 dB moet worden vastgesteld als ook aan de Beleidsregel hogere waarden Zaanstad wordt voldaan. Voorwaarde van deze beleidsregel 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 niet binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein. In verband hiermee hoeft de ontwikkeling voor het industrielawaai niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder.

Railverkeerslawaaï.

De locatie ligt niet binnen de geluidzone van een spoorlijn. In verband hiermee hoeft de ontwikkeling voor het railverkeerslawaaï niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder.

Aanvaardbare geluidbelasting.

De ontwikkeling ondervindt alleen een geluidbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaaï. Hierdoor is er van cumulatie van meerdere geluidbronnen geen sprake. De maximaal toegestane hogere waarde als gevolg van het wegverkeerslawaaï voor vervangende nieuwbouw bedraagt 68 dB. Er is in dit geval nog sprake van een aanvaardbare geluidbelasting, omdat er geen cumulatie plaatsvindt en de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting voor vervangende nieuwbouw niet wordt overschreden.

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 wegverkeerslawaaï 33 dB. Om hieraan te kunnen voldoen dient de geluidwering van de gevels dusdanig te zijn, dat wordt voldaan aan het vereiste binnenniveau. Hierbij dient de correctie van 5 dB ingevolge artikel 110G niet te worden toegepast. De geluidwering dient te worden bepaald volgens de NEN 5077, 'Geluidwering in gebouwen'. De geluidwering dient voor het vereiste binnenniveau tenminste (65-33) 32 dB te bedragen. Uit het door initiatiefnemer ingediende akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidwering van de gevel voldoende is om aan het vereiste binnenniveau volgens het Bouwbesluit 2012 te kunnen voldoen.

Conclusie.

Industrie- en railverkeerslawaaï vormen geen belemmering voor deze ontwikkeling. De geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï op de voorgevel van de woning bedraagt ten hoogste 60 dB. Er wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor het wegverkeerslawaaï, maar de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 68 dB voor vervangende nieuwbouw wordt niet overschreden. Er moet voor het project een hogere waarde van 60 dB worden vastgesteld als ook aan de Beleidsregel hogere waarden Zaanstad wordt voldaan. Voorwaarde van deze beleidsregel bij het verlenen van een hogere waarde is dat de woning ook een geluidluwe gevel heeft. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Zodoende vormt het wegverkeerslawaaï geen belemmering voor de ontwikkeling.

De geluidwering dient voor de geluidgevoelige ruimten tenminste 32 dB te bedragen om te kunnen voldoen aan het vereiste binnenniveau van 33 dB. Door de initiatiefnemer is een akoestisch onderzoek ingediend, waaruit blijkt dat door het treffen van maatregelen de geluidwering van de gevel voldoende is om aan het vereiste binnenniveau volgens het Bouwbesluit te kunnen voldoen.

8.3 Geur

Zaans geurbeleid.

In deze paragraaf wordt het aspect geur van de ontwikkeling getoetst aan het Zaans geurbeleid 2016, dat op 14 juli 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. Voor de hoofdlijnen van de wet- en regelgeving, in het bijzonder het Zaans geurbeleid 2016, wordt verwezen naar bijlage 4. Het beleid is te vinden op de website van de gemeente Zaanstad www.zaanstad.nl en op de algemene website van de overheid: http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/historie/Zaanstad/411607/411607_1.html

In deze paragraaf gaan we in op de volgende aspecten:

1. Wat wordt er mogelijk gemaakt? Anders gezegd: zijn er geurgevoelige objecten voorzien? Zijn deze geurgevoelige objecten standaard, minder of minst geurgevoelige objecten?
 2. Zijn er bedrijven die geur veroorzaken ter plaatse van de ontwikkeling of het plangebied?
 3. Kun je last hebben van deze geur?
 4. Als we alles in ogenschouw nemen is er dan sprake van een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat?
-
1. Wat wordt er mogelijk gemaakt en zijn dat geurgevoelige objecten?

De ontwikkeling betreft de vervanging van 2 woningen naar 1 nieuwe woning. Een woning wordt beschouwd als een standaard geurgevoelig object. Voor deze woning streeft de gemeente naar een streefkwaliiteit voor de geurbelasting van $H=-1$.

2. Zijn er bedrijven die geurhinder veroorzaken in of nabij deze ontwikkeling?

Aan de hand van de richtafstanden voor geur uit de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering, milieuvoorschriften¹, geuronderzoek en evt. geurklachten is bepaald welke bedrijven geurhinder kunnen veroorzaken ter plaatse van deze ontwikkeling.

De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in onderstaande tabel en worden hierna toegelicht.

Tabel 2. Onderzochte bedrijven.

Bedrijf	SBI code (2008)	Locatie	Afstand tot locatie	Richtafstand geur (gemengd gebied)	Klachten bekend	Geurrapport aanwezig	Relevantie voor de ontwikkeling
Veehouderij J. Groot	0141	J.J. Allanstraat 101, Westzaan	Ca. 60 m	50	Nee	Ja, berekening V-stacks	Nee.

Uit het onderzoek blijkt dat er in de nabijheid van de geurgevoelige objecten geen bedrijven zijn die, op basis van de richtafstand na terugschaling o.b.v. gemengd gebied, relevante geurhinder veroorzaken en dat er wordt voldaan aan de streefkwaliiteit zoals die is gesteld in het Zaans geurbeleid van 2016. De veehouderij overschrijdt na terugschaling niet de richtafstand tot het geurgevoelige object.

Geur veehouderijen op basis van het Activiteitenbesluit.

Bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied is met betrekking tot de veehouderij aan de J.J. Allanstraat 101 advies gevraagd met betrekking tot de geurimmissie volgens het Activiteitenbesluit. De locatie ligt binnen de geurcirkel van 100 meter van de veehouderij. De nieuwe woning komt ongeveer 8 meter dichtter op de stal van de veehouderij te liggen. In verband hiermee moet de nieuwe woning worden getoetst aan het Activiteitenbesluit.

In het Activiteitenbesluit is het volgende opgenomen:

Artikel 3.115

1. Het oprichten, uitbreiden, of wijzigen van een dierenverblijf met dieren met geuremissiefactor is verboden, indien de geurbelasting die de inrichting vanwege dierenverblijven waar dieren met geuremissiefactor worden gehouden veroorzaakt, op geurgevoelige objecten die zijn gelegen in de gebieden, bedoeld in tabel 3.115, na de oprichting, uitbreiding of wijziging meer bedraagt dan de in die tabel aangegeven waarden.

Tabel 3.115 geurbelasting ouE/m^3 (odour units per kubieke meter lucht)

(P98)	niet-concentratiegebied	concentratiegebied
bebouwde kom	2,0	3,0
buiten bebouwde kom	8,0	14,0

2. Het eerste lid is niet van toepassing:

¹ Milieuvoorschriften:

- de voorschriften die vastgesteld zijn in het kader van: besluiten over een, al dan niet aangevraagde, vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder e en i van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals deze in het besluit dan wel in de bij het besluit behorende aanvraag zijn opgenomen (dat wil zeggen bij een vergunning voor het oprichten, veranderen of veranderen van de werking of het in werking hebben van een inrichting)
- verklaringen van geen bedenkingen
- maatwerkvoorschrift

- a. indien het geurgevoelig object een object als bedoeld in artikel 3.116, eerste lid, onderdelen a, b of c, of tweede lid, is;
- b. op de uitbreiding van een dierenverblijf indien een geurbelastingreducerende maatregel wordt toegepast en de totale geurbelasting na de uitbreiding niet meer bedraagt dan het gemiddelde van de bij de betreffende situatie behorende waarde uit tabel 3.115 en de geurbelasting die de inrichting voorafgaand aan het toepassen van de maatregel veroorzaakte, of
- c. indien bij de oprichting, uitbreiding of wijziging van een dierenverblijf de geurbelasting die de inrichting op enig geurgevoelig object veroorzaakt, niet toeneemt en het aantal dieren per diercategorie met geuremissiefactor binnen de inrichting niet toeneemt.

Artikel 3.116

1. Het oprichten, uitbreiden of wijzigen van een dierenverblijf met dieren met geuremissiefactor vindt niet plaats, indien na de oprichting, uitbreiding of wijziging de afstand tussen het dierenverblijf en:
 - a. een geurgevoelig object dat deel uitmaakt van een andere veehouderij;
 - b. een geurgevoelig object dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, of
 - c. een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:
 - 1°. op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij;
 - 2°. in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en
 - 3°. in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij:
 - minder dan 100 meter bedraagt, indien het object, bedoeld in onderdeel a, b of c, binnen de bebouwde kom is gelegen, of
 - minder dan 50 meter bedraagt, indien het object, bedoeld in onderdeel a, b of c, buiten de bebouwde kom is gelegen.
2. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op een geurgevoelig object dat op de kavel, bedoeld in onderdeel c van dat lid, aanwezig is.
3. Het eerste lid is niet van toepassing indien de geurbelasting op het object, bedoeld in de onderdelen a, b of c van dat lid, lager is dan de waarde die volgens artikel 3.115, eerste lid, geldt voor het gebied waarin dat object ligt.
4. Het eerste lid is eveneens niet van toepassing als bij de oprichting, uitbreiding of wijziging van een dierenverblijf de geurbelasting op een geurgevoelig object niet toeneemt, het aantal dieren per diercategorie met geuremissiefactor binnen de inrichting niet toeneemt en de afstand van het dierenverblijf tot een geurgevoelig object niet afneemt.

Met name het laatste in lid 4 van artikel 3.116 vormt mogelijk een belemmering. De afstand van de woning tot het dierenverblijf neemt af, omdat de woning dichterbij de stal komt te liggen. Het betreft een veehouderij voor het houden van vleesvee, waardoor er sprake is van het houden van dieren met een geuremissiefactor. In dat geval kan door middel van een berekening worden aangetoond of lid 3 van artikel 3.116 kan worden toegepast en op de dichtstbijzijnde gevel van de nieuwe woning wordt voldaan aan de grenswaarde voor de geurbelasting van $2,0 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ voor binnen de bebouwde kom. Dit wordt landelijk conform de Wet geurhinder veehouderijen, als een acceptabel geurhinderniveau voor woningen binnen de bebouwde kom beschouwd.

Door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied is een berekening naar de geurbelasting door middel van het programma V-stacks uitgevoerd. Volgens de aangeleverde gegevens betreft het een stal voor maximaal 30 koeien. Op basis van deze gegevens is de berekening uitgevoerd. Deze berekening is weergegeven in bijlage 3. Uit de berekening blijkt, dat ter hoogte van de J.J. Allanstraat 105 de geurbelasting $1,2 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarde voor de geurbelasting van $2,0 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ voor binnen de bebouwde kom en vormt de geurbelasting geen belemmering voor de realisatie van de nieuwe woning op deze locatie.

Conclusie

Uit de berekening door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied blijkt, dat wordt voldaan aan de grenswaarde voor de geurbelasting van $2,0 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ voor binnen de bebouwde kom ter hoogte van de nieuwe woning als gevolg van de veehouderij aan de J.J. Allanstraat 101. Tevens wordt voldaan aan de streefqualiteit zoals die is gesteld in het Zaans geurbeleid. Hierdoor vormt het aspect geur geen belemmering voor het bouwen van een woonboerderij aan de J.J. Allanstraat 103-105 in Westzaan.

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 vervangende nieuwbouw van een woning. Het Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdragen' is op het project van toepassing. In bijlage 3a van de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' is als categorie, die in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, aangewezen:

- woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3000 woningen omvat. Het bouwproject valt ruimschoots binnen deze aangewezen categorie.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bouwen van een woonboerderij aan de J.J. Allanstraat 103-105 in Westzaan.

8.5 Natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten en een aantal strikte verboden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten (soortenbescherming). Daarnaast bevat de wet specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de bescherming van Natura 2000-gebieden, waaronder een groot aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels (gebiedsbescherming). Ook bevat de wet enkele bepalingen over de jacht en houtopstanden. De Wet natuurbescherming vervangt de Natuurbeschermingswet '98, de Flora- en Faunawet en de Boswet.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of het plan van invloed is op de in het gebied aanwezige natuurwaarden.

Gebiedsbescherming

In de gemeente Zaanstad bevindt zich een aantal natuurgebieden (Natura 2000 gebieden), die 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.

Het project ligt in of nabij een van de beschermde natuurgebieden.

Gezien de aard van de werkzaamheden binnen de kavelgrenzen en gelet op het feit dat er al twee woningen aanwezig zijn in de huidige situatie, worden er geen negatieve effecten verwacht op het aangrenzende Natura 2000 gebied, NNN en weidevogelleefgebied.

Soortenbescherming

Om een goed oordeel te kunnen geven over de potentieel aanwezige beschermde planten en dieren is een ecologisch onderzoek uitgevoerd (Quickscan, J.J. Allanstraat 103&105, E.C.O. Logisch, 12-6-2017). Ter plekke is, door een ecologisch adviseur (op 28 mei 2017 door M.G. Bertholet), beoordeeld of de beschermde soorten aanwezig (kunnen) zijn en of deze nadelige gevolgen kunnen ondervinden van de geplande ontwikkeling. De effecten worden beoordeeld als gevolg van de veranderde omgeving en het veranderde gebruik.

Uit het natuuronderzoek blijkt dat de twee woningen kunnen fungeren als verblijfplaats van vleermuizen. Ook kunnen de bomen in het projectgebied en de daarnaast liggende watergang kunnen fungeren als vliegroute en foerageergebied van vleermuizen.

Er heeft dan ook aanvullend onderzoek plaatsgevonden om te bepalen of een ontheffing op grond van de wet natuurbescherming nodig is. Uit het nadere onderzoek is gebleken dat er geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn op de bouwlocatie. Het bouwplan heeft geen negatieve effecten op het foerageergebied van eventueel aanwezige vleermuizen.

Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor het bouwproject.

8.6 Bodem

Bij de aanvraag zijn ter beoordeling de volgende rapporten gevoegd:

- Verkennend bodemonderzoek, GRS Milieu, 04 mei 2016, kenmerk: 201615209_v2
- Bodemonderzoek in kader van grootschalige loodonderzoek, Grondslag, 15 mei 2017, kenmerk: 26886

Het oppervlak van de onderzochte locatie is 660 m².

Het onderzoek voldoet aan de eisen die krachtens paragraaf 1.2.5 onder e. van hoofdstuk 1 van de bijlage uit het Besluit indieningvereisten en artikel 2.1.5 van de Bouwverordening van de gemeente Zaanstad worden gesteld aan een bodemonderzoek.

Resultaten

Uit het onderzoek van GRS Milieu blijkt het volgende. De bovengrond (0,0 – 0,5 m -mv) (meter beneden maaiveld) is matig tot sterk verontreinigd met zware metalen (koper en lood).

De ondergrond (0,7 – 2,0 m -mv) is licht verontreinigd met zware metalen, minerale olie en PAK. Het grondwater is licht verontreinigd met de barium.

Door grondslag is medio mei 2017 een aanvullend onderzoek gedaan in het kader van het gemeente + brede grootschalige loodonderzoek. Hierbij is door middel van de XRF metingen onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van lood in de bovengrond. Ten tijde van deze beoordeling waren uitsluitend de analyseresultaten van dit onderzoek beschikbaar, de rapportage nog niet.

Met betrekking tot de loodproblematiek volgt uit de onderzoeken het volgende verontreinigingsbeeld. Voor deze locatie is sprake van twee verontreinigingscontouren waar sprake is van een gehalte boven de interventie waarde met lood.

Bodemadvies

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

Indien er bij de bouwactiviteiten grondverzet in immobiele sterke bodemverontreiniging plaatsvindt, vallen deze werkzaamheden onder de Wet bodembescherming. Derhalve vallen de werkzaamheden onder de werkingssfeer van het "Besluit Uniforme Saneringen (BUS)". Ter plaatse van toekomstige bebouwing en verharding is het niet noodzakelijk een leeflaag aan te brengen omdat deze vanzelfsprekend als duurzame verhardingslaag worden gezien en isolerend werken (geen contact met

verontreinigde bodem). Ter plaatse van tuinen en begroeiing zal een leeflaag moeten worden aangebracht.

Deze maatregelen zijn van toepassing voor de percelen 1450 en 1451 (voorste percelen) waar de bouwvergunning betrekking op heeft.

Bij perceel 1874 (achterste perceel) zijn geen sanerende maatregelen noodzakelijk aangezien dit ongewijzigd blijft in de toekomst. Hiervoor gelden wel de gebruiksbeperkingen aangezien hier wel verhoogde loodgehalten zijn aangetroffen (maar onder risicogrenswaarde voor lood) en dit in de toekomst een tuin is.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning indien aan de voorwaarden wordt voldaan. Deze worden opgenomen in de vergunning.

8.7 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen

Met betrekking tot de lange termijn effecten van hoogspanningsverbindingen op de gezondheid is op rijksniveau beleid ontwikkeld. Dit beleid is gebaseerd op het Europese voorzorgbeginsel. Bij brief van de toenmalige staatssecretaris van Volksgezondheid, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (hierna: VROM) van 3 oktober 2005, is een advies aan gemeenten en provincies gezonden met betrekking tot de aanwezigheid van hoogspanningsverbindingen in de nabijheid van gevoelige bestemmingen in verband met gezondheidsrisico's. Het advies houdt in dat moet worden voorkomen dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied onder bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (de magneetveldzone). In de brief wordt geadviseerd zo weinig mogelijk gevoelige bestemmingen, zoals woningen, crèches en kinderopvangplaatsen, te situeren in de specifieke zone. Bij hoogspanningsleidingen ligt de 0,4 µT-contour op 119 meter vanaf het hart van het hoogspanningsnetwerk.

Het project is gevoelig voor elektromagnetische straling, maar ligt iets verder dan 119 meter vanaf het hart van het hoogspanningsnetwerk, namelijk 126 meter.

Conclusie

Blootstelling aan elektromagnetische straling vormt geen belemmering voor het bouwen van een woonboerderij aan de J.J. Allanstraat 103-105 in Westzaan.

8.8 UMTS- en GSM antennes

Het project is niet in strijd met de hiervoor geldende regels: er komen geen woningen binnen 3 meter in het horizontale vlak en in de overige richtingen binnen 0,5 meter van een telecom antenne.

8.9 Ruimtelijke beperkingen als gevolg van luchthaven Schiphol

Als gevolg van opstijgende en landende vliegtuigen heeft het Rijk ruimtelijke beperkingen opgelegd aan omliggende gemeenten waaronder Zaanstad. De ruimtelijke beperkingen betreffen twee landelijke gebieden en een derde gebied met een hoogtebeperking. De hoogtebeperking betreft een groot deel van het centrum en het daaronder meer zuidelijk gelegen industriegebied met een maximale hoogte van 146 meter.

Hoogtebeperkingengebied

De locatie is gelegen binnen het hoogtebeperkingengebied van Schiphol. De hoogtebeperking van Schiphol vormt geen belemmering voor het bouw- of aanlegproject omdat hier ruimschoots aan wordt voldaan.

Conclusie

Schiphol vormt geen belemmering voor het bouwen van een woonboerderij aan de J.J. Allanstraat 103-105 in Westzaan.

8.10 Goede ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten

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

In het bestemmingsplan Lintbebouwing Westzaan wordt de omgeving van de projectlocatie als een gemengd gebied met functiescheiding beschouwd. In een gemengd gebied met functiescheiding wordt gewerkt met richtafstanden op basis van de milieucategorie. De locatie heeft volgens het bestemmingsplan gedeeltelijk de bestemming woondoeleinden en gedeeltelijk erven. Op deze locatie bevinden zich momenteel 2 woningen die gesloopt zullen gaan worden. Deze woningen zullen worden vervangen door 1 woning die gedeeltelijk op de bestemming woondoeleinden en gedeeltelijk op de bestemming erven zal worden gerealiseerd.

Beoordeling omliggende bedrijven.

In de onderstaande tabel 1 is een inventarisatie uitgevoerd naar de omliggende bedrijven ten opzichte van de locatie aan het J.J. Allanstraat 103-105 in Westzaan.

Tabel 1. Beoordeling omliggende bedrijven

Naam	Adres	Hoofd SBI-nr	Hoofdactiviteit:	Richt-afstand*	Afstand tot plan	Woning toelaatbaar
Veehouderij J. Groot	J.J. Allanstraat 101, Westzaan	0141	Fokken en houden van rundvee	50	Ca. 60 m t.o.v. stal	Ja

* op basis van gemengd gebied

Uit de beoordeling van de omliggende bedrijven blijkt, dat de ontwikkeling op basis van gemengd gebied zich niet bevindt binnen de milieuruimte van de omliggende bedrijven.

Conclusie

De ruimtelijke inpassing vormt geen belemmering voor het bouwen van een woonboerderij aan de J.J. Allanstraat 103-105 in Westzaan.

De 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 sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

De volgende onderwerpen worden om de 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;
- 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 de nabijgelegen bedrijven bekend;
- MER-plicht; omdat het project qua omvang te klein is, is toetsing niet aan de orde;

H.9 Monumenten en archeologie

In het onderhavige geval is geen sprake van een monument.

Het plan valt in een gebied van archeologische waarde binnen het bestemmingsplan. 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 én wanneer de bodem dieper dan 30 cm wordt verstoord. Een vooronderzoek houdt in het zetten van boringen en het graven van één of meerdere sleuven. Dit plan is groter dan 50 vierkante meter én de bodem wordt dieper verstoord van 30 cm. Onderzoek is dus in principe noodzakelijk.

De initiatiefnemer heeft er echter voor gekozen de bodem met 50 cm grond of zand op te hogen. Daarnaast komt de fundering niet dieper dan 80 cm beneden het nieuwe maaiveld te liggen. Zodoende wordt de eventuele archeologische vindplaats niet beschadigd en is geen archeologisch onderzoek nodig. Het aanbrengen van de leeflaag wordt als voorwaarde bij de omgevingsvergunning opgenomen.

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 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 ontwerpbesluit 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 voorgescreven inspraakprocedure komen te vervallen. Ingevolge de op artikel 150 Gemw gebaseerde gemeentelijke inspraakverordening kan een inspraakprocedure op een voorontwerp van een buitenplanse afwijking worden voorgescreven. Voor dit plan is de inspraakprocedure niet van toepassing.

H.13 Uitvoerbaarheid

Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat de (economische) uitvoerbaarheid van het project op problemen zou stuiten dan wel onmogelijk zou zijn. Het betreft een particulier project en de totale investering is voor rekening van de aanvrager.

H.14 Conclusie

Het project tot het bouwen van een woning en uitrit op de locatie J.J. Allanstraat 103/105 te Westzaan is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van de beheersverordening 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 wonen.

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, geldt dat de hoogte c.q. goot- of boeihoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in onderstaande tabel:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	maximale hoogte
van erf- en terreinafscheidingen	2 m
van vlaggenmasten	6 m
van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m

Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaatsing van bebouwing in verband met:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. een goede woonsituatie;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Gebruiksvoorschriften

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

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik

- de uitoefening van de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- f. het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitoefend.

Vrijstellingen

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

Artikel 7 Erven (E)

Doeleindenomschrijving

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

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 - b. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
 - c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. van de gronden als bedoeld in lid 1 mag per bijbehorend hoofdgebouw niet meer dan 50% worden bebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 75 m², met dien verstande dat de oppervlakte van de erfbebouwing tenminste 9 m² mag bedragen en dat bij erven groter dan 300 m² tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m² mag worden gebouwd;
 - b. van aan de achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw gebouwde aan- en/of uitbouwen mag de hoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,25 m;
 - c. van aan de zijgevel van het bijbehorende hoofdgebouw gebouwde aan- en/of uitbouwen mag de goot- of boei-boordhoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,25 m en de dakhelling niet meer graden bedragen dan de dakhelling van het bijbehorende hoofdgebouw;
 - d. de achterzijde van de aan- en/of uitbouw mag niet meer dan 3 m achter de bestaande achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw liggen;
 - e. van bijgebouwen mag de goot- of boei-boordhoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,25 m en de hoogte niet meer dan 4,5 m bedragen;
 - f. op niet minder dan 3 m achter het verlengde van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw mogen aan de zijgevel aan- en/of uitbouwen worden gebouwd:
 1. waarvan de breedte niet meer mag bedragen dan de helft van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw met dien verstande dat de breedte tenminste 3 m mag bedragen;
 2. waarvan de achterzijde niet meer dan 3 m achter de bestaande achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw mag liggen;
 - g. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	maximale hoogte
van erf- en terreinafscheidingen	2 m
van vlaggenmasten	6 m
van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m

Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaatsing van bebouwing in verband met:
 - a. het behoud van de waardevolle doorzichten en het behoud van het open karakter van de lintbebouwing;
 - b. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. een goede woonsituatie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Gebruiksvoorschriften

5. Indien de aangrenzende gronden als bedoeld in het eerste lid, onder a zijn aangewezen voor Woondoeleinden (W) dan of voor Gemengde Doeleinden (GD) wordt onder strijdig gebruik niet verstaan het gebruik van aan-, uitbouwen en bijgebouwen voor kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten behorende tot ten hoogste categorie 1 van de Lijst van bedrijfstypen, indien en voor zover wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 4, vijfde lid dan wel artikel 9, zevende lid.

Bijlage 2: Nieuwe situatie

Bijlage 3: Natuuronderzoek

Bijlage 4: Bodemonderzoek