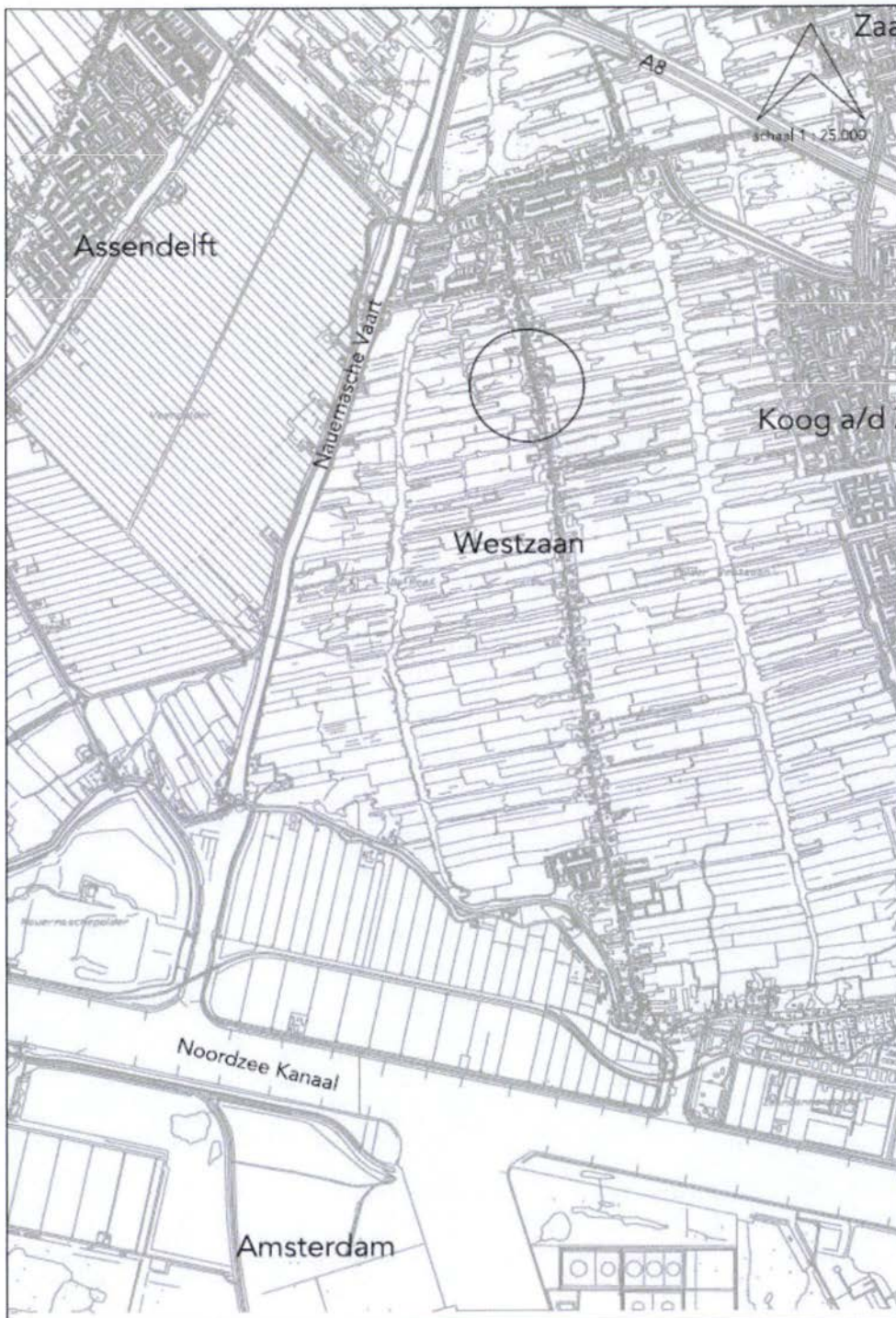


Ruimtelijke onderbouwing

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 vijf woningen op de locatie tussen J.J.Allanstraat 353 en 361 te Westzaan

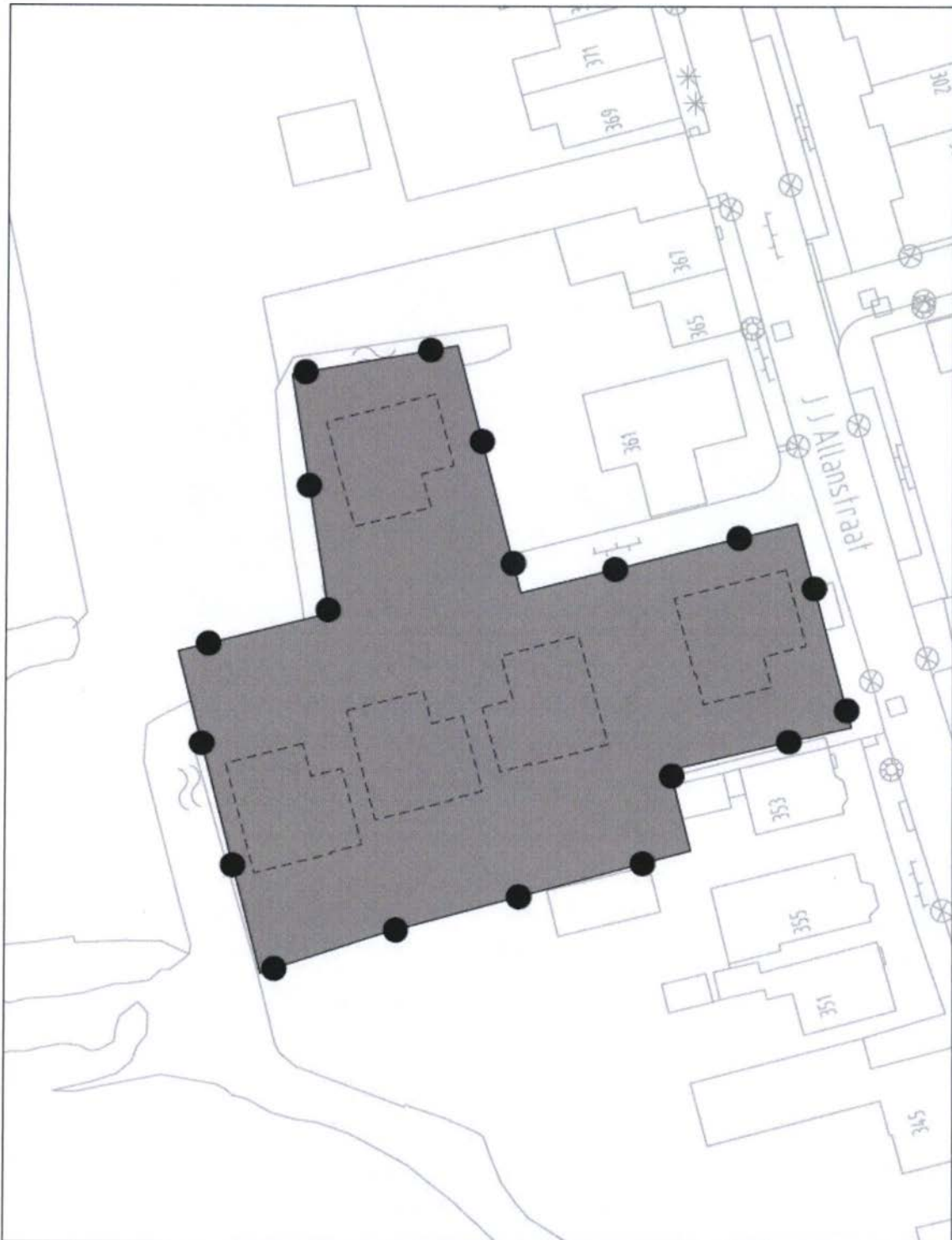
Dossiernummer: O20170786





Ligging Plangebied in Omgeving
niet gedefinieerd.

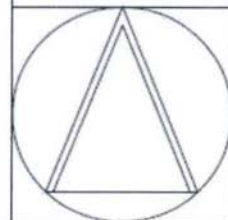
Fout! Bladwijzer



grens te bouwen 5 vrijstaande woningen

(niet van meten)

schaal 1 : 500



Westzaan, 24-01-18

INHOUDSOPGAVE

H. 1 Inleiding	7
1.2 Omschrijving van het project	7
1.3 Ligging en begrenzing van het project.....	8
H. 2 Bevoegd gezag en procedure	9
2.1 Bestemmingsplan	9
2.2 Procedure	110
2.3 Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo.....	110
H. 3 Procedureel beleid	11
3.1 Raadsbeleid / Verklaring van geen bedenkingen	11
3.2 Beleid college van B&W	12
H.4 Beleidskaders ruimtelijk beleid algemeen onderbouwd	13
4.1 Rijksbeleid.....	13
4.2 Provinciaal beleid.....	14
4.3 Gemeentelijk beleid	14
H.5 Maatschappelijk draagvlak van het project	15
H.6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	16
6.1 Functie gerelateerd aan omgeving	16
6.2 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving	16
6.3 Verkeersontsluiting/-situatie.....	17
6.4 Parkeren	17
6.5 Welstandsnota Zaanstad	18
H.7 Water	18
H.8 Milieuaspecten	19
8.1 Gemeentelijk (milieu)beleid	19
8.2 Geluid.....	19
8.3 Geur	22
8.4 Luchtkwaliteit	23
8.5 Wet natuurbescherming.....	23
8.6 Bodem.....	25
8.9 Afvalinzameling.....	26
8.10 Milieueffectrapportage (MER).....	27
8.11 Goede ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten	27
H.9 Monumenten en archeologie	28
H.10 Grondexploitatie	29
H.11 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	29
11.1 Provincie	29
11.2 Rijk	29
11.3 Hoogheemraadschap.....	30
H.12 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden	30
H.13 Uitvoerbaarheid	30

H.14 Conclusie	30
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	31
A) Verbeelding	31
B) Regels	33
Bijlage 2: Nieuwe situatie	41

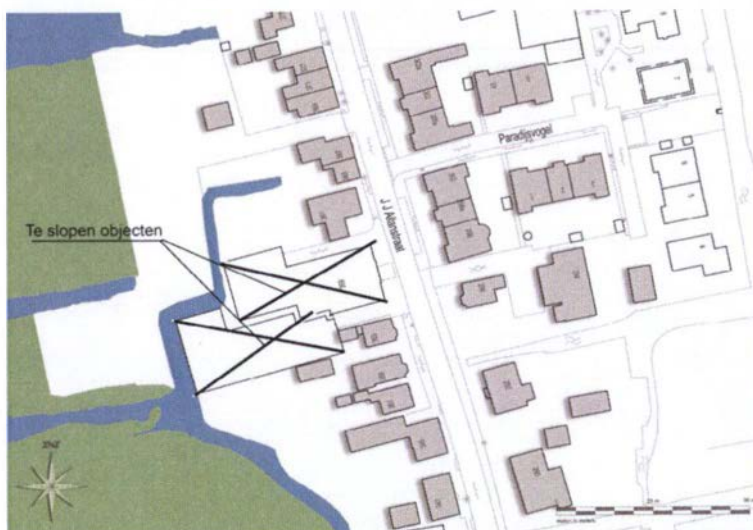
H. 1 Inleiding

1.1 Conclusie

Het beoogde project het bouwen van vijf vrijstaande woningen 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 om 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

Dit plan omvat het bouwen van een vijf vrijstaande woningen op de locatie J.J.Allanstraat 357, 359 en achter 353 en 361 te Westzaan. Op deze locatie staan op dit moment nog bedrijfsgebouwen. Ten behoeve van het woningbouwproject worden deze gesloopt.

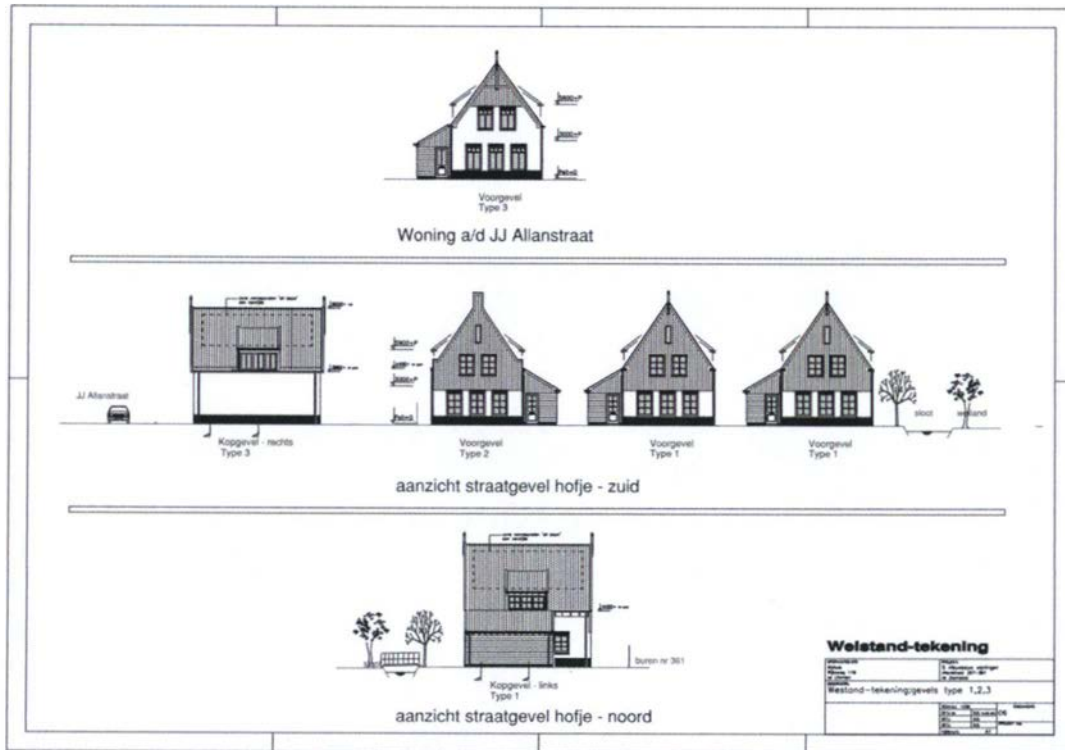


Te slopen bedrijfsgebouwen



Schets tekening nieuwbouw vijf vrijstaande woningen

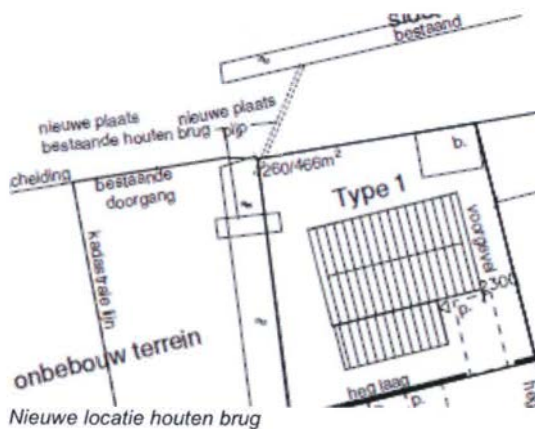
De woning aan het lint is 9 meter hoog met een goothoogte van 4 meter. Achterliggende woningen zijn 9,4 meter hoog met een goothoogte van 4,4 meter. De woningen worden via de J.J. Allanstraat ter hoogte van huisnummer 361 ontsloten middels een gemeenschappelijk toegangsweg waarop tevens vier parkeerplaatsen zijn geprojecteerd. Deze toegangsweg wordt voor een groot deel 'ingepakt' met groene hagen.



Aanzichten straatgevels

Bij de bouw van de woningen wordt aandacht besteedt aan duurzaamheidsaspecten waaronder zonnecellen op het dak en andere energiebesparende maatregelen. Daarnaast worden de woningen zodanig gebouwd dat de belasting van het milieu door de in het bouwwerk toe te passen materialen wordt beperkt.

In verband met de indeling van de kavels wordt de bestaande brug over de sloot aan de noordwestzijde als doorgang naar het naburig erf enkele meters verplaatst naar de noordkant.



1.3 Ligging en begrenzing van het project

Het project is gelegen aan de J.J. Allanstraat 357, 359 en achter 353 en 361. De bestaande bebouwing op deze gronden is thans onderdeel van het lint en wordt ontsloten via de J.J. Allanstraat.



Locatie aan de J.J. Allanstraat

Op de locatie bevindt zich thans het bedrijf EYDENBERG interior projects. Dit is een bedrijf welke interieurs maakt voor onder andere winkels. Van oudsher bevond zich op deze locatie een aannemingsbedrijf en gedeeltelijk een wasserij ten behoeve van onder andere horeca en bejaardentehuizen. De eigenaar heeft besloten een bedrijfsverplaatsing te willen inzetten naar een bedrijventerrein.



Bestaande bebouwing met kadastrale nummers

De J.J. Allanstraat kenmerkt zich als landelijk lint met achter de woningen een open landschap. Het lint is redelijk dicht bebouwd, maar er is nog wel zicht op het achterland. De bebouwing is kleinschalig. Veelal vrijstaande woningen en 2-onder-1 kap woningen. Bebouwingen hebben hun eigen identiteit, met een kap haaks of parallel aan de weg, de goot veelal vanaf de eerste laag, een verspringende rooilijn en zijn kleinschalig. Het geheel van deze elementen levert een gedifferentieerd beeld op en is bepalend voor de karakteristiek van deze locatie.

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 de beheersverordening 'Lintbebouwing Westzaan', vastgesteld op 20 juli 2017, geldt. Op de onderhavige beheersverordening zijn met inachtneming van het bepaalde in de beheersverordening van overeenkomstige toepassing: de regels en verbeelding van het bestemmingsplan 'Lintbebouwing Westzaan', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 27 september 2007. In de tekst van deze ruimtelijke onderbouwing wordt daardoor het begrip 'bestemmingsplan' in plaats van 'beheersverordening' gehanteerd

De aanvraag betreft de bouw van vijf vrijstaande woningen in 2 typen op een perceel met een bedrijvenlocatie.

Het desbetreffende perceel heeft hierin de bestemmingen 'Bedrijfsdoeleinden' ex artikel 13, 'Erven' ex artikel 7, 'Tuin' ex artikel 6 en de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' ex artikel 23 van de planvoorschriften. Het bouwplan is hiermee in strijd.

Vier van de vijf woningen, met de parkeervoorzieningen, zijn gesitueerd op de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden (B)'. Deze gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven zoals genoemd in de Lijst van bedrijfstypen behorende tot ten hoogste de categorie zoals op de plankaart staat aangegeven;

Binnen deze bestemming zijn geen woningen toegelaten.

Van één type 2 woning ligt de zijaanbouw op de bestemming Bedrijfsdoeleinden met de aanduiding B(z). Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

Het bouwplan is hiermee in strijd.

Eén woning type 2 wordt gebouwd op de bestemming Erven (E).

De gronden op de plankaart aangewezen voor Erven (E) zijn bestemd voor:

a. erven, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

Het bouwplan is hiermee in strijd omdat binnen deze bestemming geen hoofdgebouw is toegelaten.

Drie parkeerplaatsen zijn gesitueerd op de bestemming 'Tuin'. Op de bestemming Tuinen mag, behoudens een erker, niet worden gebouwd of worden geparkeerd.

Het bouwplan is hiermee in strijd.

Tenslotte geldt voor het gehele gebied de dubbel bestemming Archeologisch waardevol gebied. Op grond van art. 23 lid 4 is een archeologisch onderzoeksrapport benodigd alvorens tot vergunningverlening over te gaan.

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 aangebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

3.2 Beleid college van B&W

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

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

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

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

Het onderhavige project past in de beleidsregel onder punt 1 aangezien hier sprake is van woningbouw. Het gevraagde is 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 overprogramming worden voorkomen. Middels de 'ladder voor duurzame verstedelijking' vindt een toetsing plaats.

De ladder bestaat uit de volgende treden:

1. Is er een behoefte? Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een behoefte voor het betreffende ruimtelijke verzorgingsgebied? De aard en omvang van een stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt.
2. Buitenstedelijk? Indien de voorgenomen stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, moet worden gemotiveerd waarom niet binnen een bestaand stedelijk gebied in de behoefte van de ontwikkeling kan worden voorzien.

Planspecifiek

Het onderhavige plan voorziet in het bouwen van 5 vrijstaande woningen aan de J.J. Allanstraat tussen 353 en 361 te Westzaan. 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 dan voorziet het plan in een regionale behoefte tot verbetering van de kwaliteit.

Zaanstad zet namelijk uitdrukkelijk in op het huisvesten van de eigen bevolking en heeft tevens binnen de Stadsregio (SRA) een huisvestingstaak en bouwopdracht in verband met de bevolkingsgroei in de regio. Op dit moment is binnen de gemeente Zaanstad grote behoefte om aan de gewenste gemiddelde bouwproductie van gemiddeld 600 woningen per jaar invulling te geven. Recentelijk is vanuit de SRA de vraag voor een versnellingsopgave van 1.000 woningen per jaar voor Zaanstad gekomen. De crisis heeft gezorgd voor een aanzienlijke stagnatie van deze productiebehoefte. Hierbij wordt uitdrukkelijk voor de lijn intensiveren en transformeren gekozen om omliggende landschappelijk waarden zo veel mogelijk te ontzien. Het plan betreft het wijzigen van een bedrijfslocatie in

een woonbestemming aan de J.J. Allanstraat tussen 353 en 361 te Westzaan. Het realiseren van deze 5 woningen in bestaand stedelijk gebied sluit aan bij dit beleidsuitgangspunt. Dit project is een goede invulling van het woonbeleid omdat het een verdichting binnen het stedelijk weefsel betreft

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.. 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

De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer structuurvisies vast. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan ook voor aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk beleid een structuurvisie vaststellen. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van die aspecten. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan in samenwerking met de raden van aangrenzende gemeenten voor een gebied behorende tot het grondgebied van de betrokken gemeenten een structuurvisie vaststellen. Op 7 juni 2012 is door de gemeenteraad de structuurvisie 'Zichtbaar Zaanse' vastgesteld die op 10 oktober 2012 in werking is getreden.

Structuurvisie 'Zichtbaar Zaanse'

In de ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaanse' 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. 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.

Woonvisie 'Zaanse 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 zicht 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.

Energiebesparingsdoelstellingen

Op 7 februari 2017 heeft het college het besluit 'Green deal Experimenten Aardgasloze wijken' genomen. Voorts heeft de Raad op 16 maart 2017 in het kielzog van dit besluit de motie 'Gasloos bouwen bij particulier opdrachtgeverschap' aangenomen. Daarin wordt het college opgedragen om 'zich tot het uiterste in te spannen om ook bij particulier opdrachtgeverschap aardgasloos bouwen als randvoorwaarde mee te geven; en alle mogelijkheden daartoe te onderzoeken en indien wenselijk daarbij aan te sluiten bij de Green Deal Experimenten aardgasloze wijken alsmede bij andere landelijke initiatieven daartoe'.

De Green Deal richt zich vooral op de bestaande bouwvoorraad (in Zaanstad 66.000 woningen). Maar de gemeente wil ook voorkomen dat met de nieuwbouwoopgave (20.000 woningen vanuit MAAK Zaanstad) nog aardgasaansluitingen nodig zijn. Op dit moment is dit nog niet juridisch afdwingbaar omdat het in de wet nog niet is geregeld. De ambitie zal daarom juist in een zo vroeg mogelijk stadium bij gebiedsontwikkeling worden betrokken.

Voor wat betreft de energiebesparingsdoelstellingen voor onderhavige ontwikkeling dient te worden vastgesteld dat het project zich in een te vergevorderd stadium bevindt om nog afspraken over aardgasloos bouwen als randvoorwaarde mee te kunnen geven: in 2016 heeft het vooroverleg al plaatsgevonden.

Het zou onredelijk zijn om in deze fase nog duurzaamheidsambities op te leggen aan de initiatiefnemer van het bouwplan.

Bij de bouw van de woningen wordt wel aandacht besteedt aan diverse andere duurzaamheidsaspecten, waaronder zonnecellen op het dak en andere energiebesparende maatregelen. Daarnaast worden de woningen zodanig gebouwd dat de belasting van het milieu door de in het bouwwerk toe te passen materialen wordt beperkt.

H.5 Maatschappelijk draagvlak van het project

Vanuit de omgeving zijn geen klachten bekend. De initiatiefnemer van het project heeft aangegeven meerdere malen overleg te hebben gehad met de bewoners van naastgelegen woningen en daarbij inzage gegeven in de plannen. Daarbij is gesproken over planning, wijze van bouwen en slopen en het uiterlijk van de woningen. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat de bewoners geen bezwaar hadden tegen de besproken plannen.

H.6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

6.1 Functie gerelateerd aan omgeving

Belangrijk uitgangspunt bij de stedenbouwkundige beoordeling van ontwikkelingen is de balans die er in Westzaan is tussen landschap en bebouwing.

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.

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 hoofdrichting is het lint echter nog goed herkenbaar en ook de functie van het lint als hoofdinfrastructuur is veelal nog aanwezig.

Voor het historische lint in Westzaan geldt in eerste instantie dat de aanleg van zijpaden en parallelle wegen (en de hiermee gepaard gaande verdichting) niet gewenst zijn. Het lint dient zijn autonomie te behouden. Er kan echter aanleiding zijn om daarvan af te wijken wanneer het plan voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Met de realisatie van het voorstel zal een hinderlijke (bedrijfs)functie op de locatie verdwijnen;
- Er wordt een duidelijke kwaliteitssprong gemaakt met het voorgestelde plan. Er verdwijnt bijvoorbeeld een groot bouwvolume, dat wordt vervangen door meerdere kleine bouwvolumes. Of door de voorgestelde ingreep wordt de beleving van de openheid van het landschap aanzienlijk verbeterd. Uitgangspunt bij nieuwbouw is dan wel dat het totale nieuwe volume ten opzichte van het oude volume niet toeneemt. Hetzelfde geldt voor de totale gevellengte aan de straatzijde;

De J.J. Allanstraat kenmerkt zich op dit punt als landelijk lint met achter de woningen een open landschap. Het lint is redelijk dicht bebouwd, maar er is nog wel zicht op het achterland. De bebouwing is kleinschalig. Veelal vrijstaande woningen en 2-onder-1 kap woningen. Bebouwingen hebben hun eigen identiteit, met een kap haaks of parallel aan de weg, de goot veelal vanaf de eerste laag, een verspringende rooilijn en zijn kleinschalig. Het geheel van deze elementen levert een gedifferentieerd beeld op en is bepalend voor de karakteristiek van deze locatie.

In zijn algemeenheid is het zo dat langs historische linten vanuit stedenbouwkundig oogpunt het realiseren van solitaire / zelfstandige woningen in de tweede lijn, langs een dwarspad of parallelweg niet wenselijk is.

Vertrekpunt is daarbij het behouden en versterken van de als waardevol benoemde ruimtelijke kwaliteiten van het historische lint. Bij meewerken aan dit soort initiatieven bestaan gerede risico's dat deze kwaliteiten en karakteristieken worden aangetast en het unieke woonmilieu van de dorpslinten als belangrijk identiteit van Zaanstad verdwijnen.

6.2 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving

Woonbebouwing

Bij het beoordelen van de vergelijkbaarheid van voorliggend initiatief met andere initiatieven valt onderscheid te maken op een aantal onderdelen:

- Onderscheid ten aanzien van het type aanvraag:
 - o Verdichting door toevoeging van woningbouw op plekken waar nog geen bebouwing aanwezig is of door het toevoegen van zelfstandige woningen op het erf van een bestaande woning;
 - o Herontwikkeling waarbij een bedrijfslocatie wordt getransformeerd naar woningbouw en bestaande ruimtelijke kwaliteiten en de herkenbaarheid en autonomie van het lint ter plaatse worden behouden en versterkt;
- Onderscheid ten aanzien van de locatie (welke van de voor het historische lint kenmerkende ruimtelijke kwaliteiten zijn nog in meerdere of mindere mate aanwezig?):
 - o Landelijk lint met lokale karakter;

Het realiseren van kleinschalige woonbebouwing aan een dwarspad is ruimtelijk een kwaliteitssprong ten opzichte van de bestaande situatie. Bestaande bedrijfshallen worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Bij een dergelijke herontwikkeling moet worden gezocht naar een goede aansluiting op de bestaande identiteit op deze plek:

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. De voorgestelde woning aan het lint sluit in maatvoering goed aan op het kleinschalige karakter van het lint en maakt het lint hier af. Ook de positionering past binnen het beeld.

De achterliggende bebouwing is ondergeschikt aan de bebouwing aan het lint. Het gebied achter de woningen betreft een open veenweide landschap. De woningen staan gepositioneerd aan een hof dat zich opent naar het landschap. Hiermee is het landschap maximaal beleefbaar vanaf de openbare ruimte. Dit geeft de plek zijn identiteit en kwaliteit.

Erfafscheiding

De erfafscheidingen zijn allemaal hagen. Dit geeft een eenduidige kwalitatieve afkadering van de grens van publiek en privé.

Openbare ruimte

De openbare ruimte is eenduidig vormgegeven. De parkeerplaatsen zijn vanaf de J.J. Allanstraat niet beleefbaar. Een smal pad/erf zoals in het plan is voorgesteld is passend op deze plek.

6.3 Verkeersontsluiting/-situatie

De planlocatie wordt ontsloten via de J.J. Allanstraat. De verkeersontsluiting is mee ontworpen in het planvorming. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de locatie van de bestaande 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 parkeerruimte 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.

6.4 Parkeren

In de beheersverordening 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 'Nota Ruimte voor Parkeren' en de daarbij behorende 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad', beide in werking getreden op 9 augustus 2016, worden hiervoor regels gesteld. Het onderhavige bouwplan voldoet

aan de beheersverordening in samenhang met het beleid vastgesteld in het gemeentelijk parkeerbeleid.

De locatie heeft als zone parkeernorm de zone stedelijk C.

In de nieuwe situatie zijn er vijf grondgebonden woningen in de categorie 'duur'. Vier woningen hebben één parkeerplaats op eigen terrein. Daarnaast liggen er in het gebied vier openbare parkeerplaatsen op eigen terrein naast elkaar en wordt er één parkeerplaats buiten het gebied gerealiseerd. Alle woningen hebben een berging.

Auto parkeren

Voor deze woningen geldt een parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen per woning waarvan 0,3 parkeerplaats toegankelijk moet zijn voor bezoekers. Het meest maatgevend moment daarbij is de werkdagavond (100%). Dit brengt een parkeereis met zich mee van $1,9 \times 5 = 9,5$ parkeerplaatsen waarvan $5 \times 0,3 = 1,5$ toegankelijk moet zijn voor bezoekers. In de oude situatie is gerekend met de functie voor een bedrijfsverzamelgebouw met een oppervlakte van 1315 m². Hiervoor geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per 100 m² oppervlakte waarvan 35% toegankelijk moet zijn voor bezoekers. Het meest maatgevend moment daarbij is de werkdagavond (5%). Dit betekent dat in de oude situatie op de werkdagavond een parkeereis gold van 1,1 parkeerplaats, waarvan 0,4 toegankelijk moet zijn voor bezoekers.

Bij een functiewijziging of vervangende nieuwbouw wordt het principe 'oud' voor 'nieuw' toegepast. Er wordt dan rekening gehouden met een bestaande vraag en de opgave van de parkeerruimte wordt alleen bepaald op basis van de toename van de vraag.

Als hiermee voor onderhavig plan rekening wordt gehouden is de parkeereis 8 parkeerplaatsen ($9,5 - 1,1 = 8,4$, afgerond 8) waarvan 1 toegankelijk moet zijn voor bezoekers ($1,5 - 0,4 = 1,1$, afgerond 1).

Het plan voorziet in 9 parkeerplaatsen waarvan 5 parkeerplaatsen toegankelijk zijn voor bezoekers.

Fietsparkeren

Voor deze woningen geldt een parkeernorm van 1 fietsparkeerplaats per 25 m² woonoppervlakte waarvan 0,5 fietsparkeerplaats per 25 m² woonoppervlakte toegankelijk moet zijn voor bezoekers. Het meest maatgevend moment daarbij is de werkdagavond (100%). Dit brengt een parkeereis met zich mee van 60,6 fietsparkeerplaatsen waarvan 20,2 fietsparkeerplaatsen die toegankelijk moeten zijn voor bezoekers. In de oude situatie is gerekend met de functie voor een bedrijfsverzamelgebouw met een oppervlakte van 1315 m². Hiervoor geldt een parkeernorm van 0,3 fietsparkeerplaats per 100 m² oppervlakte waarvan 35% daarvan toegankelijk moet zijn voor bezoekers. Het meest maatgevend moment daarbij is de werkdagavond (5%). Dit betekent dat in de oude situatie op de werkdagavond een parkeereis gold van 0,2 fietsparkeerplaatsen en 0,1 fietsparkeerplaatsen die toegankelijk moeten zijn voor bezoekers.

Ook bij fietsparkeren wordt het principe 'oud' voor 'nieuw' toegepast.

Als hiermee voor onderhavig plan rekening wordt gehouden is de parkeereis 60 fietsparkeerplaatsen ($60,6 - 0,2 = 60,4$, afgerond 60) waarvan 20 toegankelijk moet zijn voor bezoekers ($20,2 - 0,1 = 20,1$, afgerond 20).

Het plan voorziet in 60 fietsparkeerplaatsen die ook toegankelijk zijn voor bezoekers.

Conclusie

Het onderhavige bouwplan voldoet aan de beheersverordening in samenhang met het beleid vastgesteld in de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'

6.5 Welstandsnota Zaanstad

Het plan is meerdere keren (6 maal) door de Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria 'Gewogen bijzonder', 'landelijk lint'. Op 31 oktober is het volgende advies uitgebracht:

De vormgeving van de woningen aan de binnenstraat is akkoord. De commissie heeft waardering voor de kleurstelling van de houten topgevels (Oxidegroen), maar bezwaar tegen de zwarte baksteen voor de woning in het lint, dat is niet passend en de commissie vraagt om een minder donkere kleurstelling aan het lint. Ten aanzien van het buitenruimteplan wordt geadviseerd om in plaats van betonstraatstenen gebakken keiklinkers toe te passen (prijs technisch gelijkwaardig). De genoemde eenheid tussen de

verschillende zijpaden is niet relevant.

Indien op deze wijze aangepast volgt een positief advies, ter ambtelijke beoordeling.

Na deze datum is het plan aan het advies aangepast en is ter beoordeling een lichtere kleur bruine baksteen aangeleverd, waarna op 9 november 2017 definitief een positief advies is uitgebracht.

H.7 Water

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

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

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

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

Nabij de locatie zijn geen keringen of dijken en het bestaande terrein is bijna volledig verhard. In die zin wordt de waterhuishouding niet beïnvloed door de bouw van de woningen. In het nieuwe plan blijven de bestaande sloten gehandhaafd.

Voor het plan is wel een watervergunning noodzakelijk omdat:

- na realisatie van de woningen het eigendom gesplitst zal worden en daarmee andere eigenaren onderhoudsplichtig worden. Het schap wil dat vastleggen.
- het schap wil eisen stellen aan het plaatsen van oeverbeschoeiing
- het schap bepaalt de diameter van de duikers.

Op 21 september 2017 is, met inachtneming van bovenstaande, watervergunning verleend (reg. nr. 17.0109864) voor de beschoeiingen, de duiker en het verplaatsen van een brug.

Riolering

Binnen het plangebied zal een gescheiden riolsysteem gelegd moeten worden. Regenwater zal geloosd moeten worden (liefs per perceel) in oppervlaktewater. Het vuilwater kan geloosd worden in het vuilwaterriool in de Allanstraat. Als de openbare weg en het riool in beheer en onderhoud van de gemeente komt zal de openbare ruimte ingericht moeten worden conform de technische bepalingen van de gemeente en de ontwerpen overlegd worden.

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

Geluidoverlast kan niet alleen tot irritaties leiden maar ook gezondheidsschade veroorzaken. In de Wet geluidhinder zijn er allerlei beperkingen gesteld die dit moeten voorkomen. Echter ondanks dat deze Wet sinds 1978 regels stelt aan allerlei geluidbronnen, overdrachtsmaatregelen en gevelisolatie geeft de geluidbelasting voor een groot aantal burgers in de gemeente Zaanstad aanleiding tot klachten.

In de ruimtelijke milieuvisie van de gemeente Zaanstad is daarom tot doel gesteld om het aantal milieubelaste woningen met de helft te verminderen. Voor het aspect geluid, dat een groot deel uitmaakt van de milieubelaste woningen, zijn daarom de regels aangescherpt en opgenomen in het beleid voor de 'Hogere geluidgrenswaarden'.

Het bouwplan is getoetst aan de Wet geluidhinder voor de aspecten wegverkeer-, industrie- en railverkeerslawaai.

Wegverkeerslawaai

De locatie ligt binnen de geluidzone van 200 meter van de J.J. Allanstraat in Westzaan. In verband hiermee dienen de woningen 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 4.10. Als input voor het wegverkeerslawaai is het Zaanse verkeersmodel Proza, versie 5.0.1 gebruikt. In de onderstaande figuur 1 zijn de waarneempunten en in de onderstaande tabel 2 zijn de berekeningsresultaten, inclusief een correctie van 5 dB, weergegeven op de gevels van de woningen als gevolg van de J.J. Allanstraat in Westzaan. In tabel 2 zijn de invoergegevens voor deze berekening weergegeven.

Figuur 1. Waarneempunten woningen wegverkeerslawaaï.



Tabel 2. Berekende geluidbelasting wegverkeerslawaaï a.g.v. de J.J. Allanstraat op de waarneempunten van de woningen, inclusief een correctie van 5 dB ingevolge artikel 110G Wgh.

Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
Tstp. 1_A	Voorgevel woning 1	1,50	59	56	49	59
Tstp. 1_B	Voorgevel woning 1	4,50	59	56	49	59
Tstp. 2_A	Voorgevel woning 2	1,50	45	42	36	46
Tstp. 2_B	Voorgevel woning 2	4,50	46	43	37	47
Tstp. 3_A	Voorgevel woning 3	1,50	40	37	30	41
Tstp. 3_B	Voorgevel woning 3	4,50	42	39	32	42
Tstp. 4_A	Voorgevel woning 4	1,50	34	30	24	34
Tstp. 4_B	Voorgevel woning 4	4,50	35	32	25	35
Tstp. 5_A	Voorgevel woning 5	1,50	42	39	32	42
Tstp. 5_B	Voorgevel woning 5	4,50	43	40	34	44
Tstp. 6_A	Achtergevel woning 1	1,50	39	36	29	39
Tstp. 6_B	Achtergevel woning 1	4,50	41	37	31	41
Tstp. 7_A	Achtergevel woning 2	1,50	45	42	35	45
Tstp. 7_B	Achtergevel woning 2	4,50	46	43	36	47
Tstp. 8_A	Achtergevel woning 3	1,50	40	37	30	40
Tstp. 8_B	Achtergevel woning 3	4,50	41	38	32	42
Tstp. 9_A	Achtergevel woning 4	1,50	36	33	26	37
Tstp. 9_B	Achtergevel woning 4	4,50	38	35	28	38
Tstp. 10_A	Achtergevel woning 5	1,50	19	16	9	19
Tstp. 10_B	Achtergevel woning 5	4,50	16	12	6	16

Overschrijding van de voorkeursgrenswaarde

Uit de berekening blijkt dat:

- de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op de voorgevel van 1 woning, namelijk de woning direct gelegen langs de J.J. Allanstraat, ten hoogste 59 dB bedraagt;
- voor deze woning niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai;
- de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 63 dB niet wordt overschreden;
- er voor het project voor 1 woning een hogere waarde van 59 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 het bouwplan als gevolg van het industrielawaai niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

Railverkeerslawaai.

De locatie ligt niet binnen de geluidzone van een spoorlijn. In verband hiermee hoeft het bouwplan als gevolg van het railverkeerslawaai niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

Aanvaardbare geluidbelasting.

De ontwikkeling ondervindt alleen een geluidbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaai. Hierdoor is er van cumulatie van meerdere geluidbronnen geen sprake. De maximaal toegestane hogere waarde als gevolg van het wegverkeerslawaai voor nieuwbouw bedraagt 63 dB. Er is in dit geval nog sprake van een aanvaardbare geluidbelasting, omdat er geen cumulatie plaatsvindt en de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting voor nieuwbouw niet wordt overschreden.

Bouwbesluit 2012

Op grond van het Bouwbesluit 2012 moet de gevel van een gevoelige bestemming voldoende geluidwerend zijn. Het vereiste binnenniveau bedraagt volgens het Bouwbesluit 2012 voor het wegverkeerslawaai 33 dB. Om hieraan te kunnen voldoen dient de geluidwering van de gevels dusdanig te zijn dat wordt voldaan aan het vereiste binnenniveau voor de gecumuleerde geluidbelasting. De geluidwering dient te worden bepaald volgens de NEN 5077, 'Geluidwering in gebouwen'. De geluidbelasting op de voorgevel ter hoogte van toetspunt 1 bedraagt 64 dB zonder de correctie van 5 dB ingevolge artikel 110G van de Wet geluidhinder. De vereiste geluidwering dient voor de geluidgevoelige ruimten tenminste 31 dB te bedragen om te kunnen voldoen aan het vereiste binnenniveau van 33 dB. De initiatiefnemer zal een akoestisch onderzoek moeten indienen, waaruit blijkt dat de geluidwering van de gevel voldoende is om aan het vereiste binnenniveau volgens het Bouwbesluit 2012 te kunnen voldoen.

Conclusie

- *Wegverkeerslawaai*

De geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op de voorgevel van 1 woning, namelijk de woning direct gelegen langs de J.J. Allanstraat, bedraagt ten hoogste 59 dB, waardoor voor deze woning niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 63 dB wordt niet overschreden. Er moet voor het project voor 1 woning een hogere waarde van 59 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.

- *Industrielawaai*

De locatie ligt niet binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein. In verband hiermee hoeft het bouwplan als gevolg van het industrielawaai niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

- *Railverkeerslawaai*

De locatie ligt niet binnen de geluidzone van een spoorlijn. In verband hiermee hoeft het bouwplan als gevolg van het railverkeerslawaai niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

- *Bouwbesluit 2012*

De geluidbelasting op de zijgevel van de woning ter hoogte van toetspunt 1 bedraagt 64 dB zonder de correctie van 5 dB ingevolge artikel 110G van de Wet geluidhinder. De initiatiefnemer heeft een akoestisch onderzoek ingediend, waaruit blijkt dat de geluidwering van de gevel voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

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 het geurbeleid. 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?

1. Wat wordt er mogelijk gemaakt en zijn dat geurgevoelige objecten?

De ontwikkeling betreft de bouw van 5 woningen. Een woning wordt beschouwd als een standaard geurgevoelig object. Voor deze woningen 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
Eydenberg hout BV	162.1	J.J. Allanstraat 294, Westzaan	Ca. 55 m	0 m	Nee	Nee	Geen

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. Geur is daarom geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het bouwen van 5 woningen op deze locatie.

8.4 Luchtkwaliteit

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

- de grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer niet worden overschreden, of,

- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, of,
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, of
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het project betreft de nieuwbouw van vijf woning waarbij bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt. 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 vijf woningen aan de J.J. Allanstraat 353-361 in Westzaan.

8.5 Wet 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.

Voor de toets aan de Wet natuurbescherming zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Quickscan Duijvenbode natuur d.d. 12 juli 2017, rapport nr. BLWM2017-2-RAP2
- Ecologisch vervolgonderzoek naar beschermde soorten in het kader van de natuurwetgeving, d.d. 28 september 2017, door Van der Goes en Groot, rapport nr. G&G-rapport 2017-45

Deze zijn als bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd

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 grenst direct aan een Natura 2000 gebied, die tevens is aangemerkt als belangrijk Weidevogelgebied: Polder Westzaan. Aan de andere zijde, op circa 75 meter afstand, bevindt zich eveneens een terrein van dit Natura 2000 gebied. Dit gebied is ook onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN gebied).

Ten behoeve van de stikstofdeposito is voor het gebied in de Quickscan een Aerius berekening gemaakt. Daaruit volgt dat er geen natuurgebieden zijn met rekenresultaten die hoger zijn dan de drempelwaarden. Verder worden er geen negatieve effecten op het beschermde natuurgebied verwacht. Het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is derhalve niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

Om een goed oordeel te kunnen geven over de potentieel aanwezige beschermde planten en dieren is een ecologische Quicksan ('Quicksan Duijvenbode natuur') uitgevoerd. Ter plekke is, door een ecologisch adviseur (op 23 mei 2017), 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 vaste verblijfplaatsen voor gebouwbewonende vleermuissoorten in de bestaande bebouwing en verblijfplaatsen van kleine marterachtigen in het gebied niet kan worden uitgesloten. 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 ('Ecologisch vervolgonderzoek naar beschermde soorten in het kader van de natuurwetgeving') is bij nieuw veldbezoek gebleken dat er geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn op de bouwlocatie. Ook zijn geen kleine marters aangetroffen. Het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is derhalve niet noodzakelijk.

Houtopstanden

Voor dit project worden 26 bomen gekapt die op particuliere grond staan. De Wet natuurbescherming wordt niet overtreden omdat de te kappen bomen binnen de bebouwde kom houtopstanden valt. Deze bomen zijn op basis van de APV niet kapvergunningplichtig omdat de bomen niet op openbaar gebied staan en niet worden vermeld op de gemeentelijke lijst van behoudenswaardige bomen.

Wel dient de volgende voorwaarde uit de uitgevoerde onderzoeken te worden opgevolgd:

- Er dient te worden gewerkt buiten het broedseizoen (globaal van 15 maart tot en met 15 augustus) ter voorkoming van schade aan nesten van broedende vogels zonder jaarrond beschermd nest of werk bij twijfel na een broedvogelinspectie door een ecooloog. Deze voorwaarde zal als voorschrift worden opgenomen in de omgevingsvergunning. Daarnaast wordt gewezen op de algehele zorgplicht voor dergelijke gebieden zoals is opgenomen in artikel 1.1. van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor het bouwproject.

8.6 Bodem

Bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn de volgende onderzoeksrapporten betreffende de bodemgesteldheid ingediend.

- Actualiserend bodemonderzoek en verkennend asbest in grondonderzoek, GRS Milieu, 02 september 2016, kenmerk:201629378
- Aanvullend onderzoek, GRS Milieu, 1 september 2017, kenmerk 201712190

Deze onderzoeken zijn als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Het oppervlak van de onderzochte locatie is 2.200 m².

Het onderzoek voldoet aan de eisen die krachtens artikel 2.4 Regeling Omgevingsrecht en artikel 2.1.5 van de Bouwverordening van de gemeente

Zaanstad worden gesteld aan een bodemonderzoek. Het onderzoek is niet volledig uitgevoerd conform de norm NEN 5740.

Resultaten

Bodem en ondergrond

Op de locatie is sprake van licht tot sterke verontreinigingen met zware metalen, een licht tot matige verontreiniging met PAK en lichte verontreinigingen met PCB en minerale olie.

De verontreiniging is zeer heterogeen verdeeld dus de exacte verontreinigingsgraad is lastig vast te stellen. Wel is duidelijk dat ten noorden van de opslag/kantoor/montage sprake is van sterk verhoogde gehalten met lood en zink in de bovengrond. Hier zullen afhankelijk van de toekomstige inrichting sanerende maatregelen getroffen moeten worden. Indien hier sprake is van een tuin gecombineerd met verhoogde lood gehalten kan dit leiden tot humane risico's.

Het grondwater is op basis van de tot nu toe uitgevoerde rapportages maximaal licht verontreinigd met zware metalen en naftaleen.

In de ondergrond over het gehele perceel zijn vanaf een 0,5 m-mv tot circa 1,5 m-mv matig tot sterk verhoogde gehalten met zware metalen en PAK's aangetroffen. Voor graafwerkzaamheden in deze laag zullen ook sanerende maatregelen getroffen moeten worden.

Asbest

Ter plaatse van boring 18 is een asbestnest aangetroffen met zeer sterk verhoogde gehalten met asbest. In de puinhoudende grond over het gehele terrein zijn tevens asbesthoudende delen aangetroffen. Indicatief is hier een gehalte aangetroffen beneden de 100 mg/kg echter dit is niet representatief en conform de normstelling berekend. Vermoedelijk is in de gehele puinhoudende laag onder het pand asbest aanwezig.

Geadviseerd wordt om een nader asbest onderzoek (conform de NEN 5707) uit te voeren nadat de betonvloeren zijn verwijderd. Afhankelijk van de resultaten van dit onderzoek gecombineerd met de bouwplannen kan dan bepaald worden welke sanerende maatregelen noodzakelijk zijn.

Oplosmiddelen (VOC)

Uit een historisch onderzoek blijkt dat op J.J. Allanstraat achter nummer 353 in het verleden een voormalige wasserij gevestigd is geweest (eigenaar D. Havik). In 1994 is de locatie van een ondergrondse tank onderzocht. De activiteit chemische wasserij is niet onderzocht. In het onderzoek van GRS Milieu (2 september 2016) is deze locatie wel onderzocht maar niet op VOC. Gezien het feit dat hier woningbouw gaat plaatsvinden is het belangrijk dat hier aanvullend onderzoek wordt uitgevoerd in de grond- en het grondwater. In het rapport van GRS Milieu van 1 september 2017 is er aanvullend onderzoek verricht naar VOC. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat zowel in de grond als in het grondwater VOC niet boven de detectiegrens uitkomt.

Conclusies

Op basis van de beschikbare onderzoeksresultaten is er aanleiding een nader onderzoek naar asbest te verrichten. Dit kan echter pas uitgevoerd worden nadat de betonvloeren verwijderd zijn. Wanneer hierover duidelijkheid bestaat kan worden bepaald welke maatregelen nodig zijn ten aanzien van dit aspect.

Op basis van de resultaten kan wel geconcludeerd worden dat in de bovengrond sterk verhoogde gehalten met lood en zink worden aangetroffen. In combinatie met de inrichting van eventuele tuinen kan het leiden tot humane risico's waarbij sanerende maatregelen noodzakelijk zijn. Dit geldt ook voor de andere delen van het terrein waar sterk verhoogde gehalten zijn aangetroffen (maar dan niet op basis van humane risico's).

Voor de uitvoering van sanerende maatregelen dient een busmelding / saneringsplan ingediend te worden.

Dit betekent dat de onderliggende omgevingsvergunning voor dit project niet eerder in werking treedt dan nadat:

- met het (deel)saneringsplan is ingestemd, of
- is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is, of
- een BUS-melding is gedaan en de vijfwekentermijn is verstreken.

Het hierboven vermelde wordt als voorschrift opgenomen in de omgevingsvergunning.

Conclusie

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

8.9 Afvalinzameling

Zaanstad heeft een Gemeentelijk Afvalstoffen Plan (GAP) met verschillende inzamelmethoden en inzaamelfrequenties. Onderscheid van de inzamelmethoden wordt gemaakt voor hoog- en laagbouw. Het betreffen hier laagbouwoningen.

Inzameling bij laagbouwoningen vindt plaats via rolcontainers, per woning 3 stuks (restafval, papier en groente-, fruit- en tuinafval). Deze containers dienen op eigen terrein te worden gestald. Uit de bijgevoegde situatietekening blijkt, dat er voldoende ruimte is om de rolcontainers op eigen terrein te kunnen stallen.

Het is essentieel, dat voor het opslaan en aanbieden van het afval rekening wordt gehouden met de inzamelmethode, de manoeuvreerruimte, de route van de huisvuilauto en de afstand tot het inzamelpunt. Het opslaan en aanbieden van het afval wijkt in dit geval niet af van de opslag en aanbidding bij de overige woningen in de omgeving. Er wijzigt derhalve ook niets aan de inzamelmethode, de manoeuvreerruimte en de route van de huisvuilauto, alsmede de afstand tot het inzamelpunt.

Voor de grondstofstromen glas en kunststoffen zijn in de omgeving mogelijkheden geboden om deze aan te bieden.

Conclusie

De afvalinzameling vormt geen belemmering voor het bouwen van 5 woningen op deze locatie.

8.10 Milieueffectrapportage (MER)

De Wet milieubeheer kent een aantal regels waaraan getoetst wordt of een milieueffectrapportage een verplicht onderdeel is van een project. Voor dit project is geen onderzoek nodig in het kader van de MER, omdat het een zeer kleinschalig project betreft.

8.11 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 Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein uit het bestemmingsplan Lintbebouwing Westzaan gebaseerd.

In het bestemmingsplan Lintbebouwing Westzaan is de omgeving van de projectlocatie als een gemengd gebied met functiescheiding aangewezen. In een gemengd gebied met functiescheiding wordt gewerkt met richtafstanden op basis van de milieucategorie. De locatie heeft volgens het bestemmingsplan voornamelijk de bestemming Bedrijven en voor een deel Erven. Op deze locatie zijn volgens het bestemmingsplan geen woningen toegestaan. Om woningbouw op deze locatie toch toe te staan is onderzocht of de omliggende bedrijven een belemmering vormen voor de realisatie van het woningbouwplan.

Beoordeling omliggende bedrijven.

In het bestemmingsplan Lintbebouwing Westzaan wordt de omgeving van de projectlocatie als een gemengd gebied beschouwd. In de onderstaande tabel 1 is een inventarisatie uitgevoerd naar de omliggende bedrijven ten opzichte van de locatie aan de J.J. Allanstraat 353-361 in Westzaan.

Tabel 1. Beoordeling omliggende bedrijven (bron: advies zaaknummer V20100017D06)

Naam	Adres	Hoofd SBI-nr	Hoofdactiviteit:	Richtafstand*	Afstand tot plan	Woningen toelaatbaar
Eydenberg hout BV	J.J. Allanstraat 294	162.1	Timmerwerf fabriek, p.o. <200 m2	30 m	Ca 55 m.	Ja

* op basis van gemengd gebied

Conclusie

De ruimtelijke inpassing vormt geen belemmering voor het bouwen van vijf vrijstaande woningen aan de J.J. Allanstraat 353-361 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 kwetsbare objecten, maar deze liggen niet binnen het invloedsgebied van een risicobron;
- blootstelling aan elektromagnetische straling; er zijn geen hoogspanningsleidingen en of telecom-antennes in de buurt van de projectlocatie aanwezig;
- lichthinder; er komt geen lichthinder op de projectlocatie voor en het project zal geen lichthinder veroorzaken;
- duurzaamheid en klimaat; hoewel ieder project geschikt is om duurzaamheidsmaatregelen te treffen, kunnen deze niet worden geëist;
- milieuklachten; er zijn bij de gemeente geen milieuklachten over de nabijgelegen bedrijven bekend.

H.9 Monumenten en archeologie

In het onderhavige geval is geen sprake van een monument.

Het plan valt in een gebied van hoge 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 50 cm wordt verstoord.

De J.J. Allanstraat is een middeleeuwse dijk die tijdens de ontginning van het gebied is aangelegd met haaks daarop ontginningsloten. Aan weerszijden van de dijk is in de middeleeuwen bewoning, waarschijnlijk op terpen, ontstaan die tot op de dag van vandaag door gaat.

Midden op het plangebied heeft een grote zeventiende of achttiende eeuwse woning gestaan, mogelijk met een middeleeuwse voorganger op een terp, met ten noorden en zuiden daarvan dichtgegooide ontginningsloten die deels binnen het plangebied vallen en ten oosten de dichtgegooide wegsloot waarvan een deel binnen het plangebied valt.

De nieuwbouw kan de archeologische resten die mogelijk in de bodem liggen, beschadigen omdat de bodem 90 cm onder maaiveld, en plaatselijk zelfs 100 cm beneden maaiveld, wordt verstoord. Om deze reden is archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd (Vlaars, J. P. L., 2017: 'Archeologisch booronderzoek aan de J.J. Allanstraat 353-361 te Westzaan, gemeente Zaanstad' in: Argo 125, Zaandam). Uit het vooronderzoek blijkt onder meer dat het grootste deel van het terrein reeds is verstoord. Alleen de zuidwest hoek waar de grote zeventiende of achttiende eeuwse woning heeft gestaan is ongestoord. Op die plek wordt een huis (nr. 359) gebouwd van iets meer dan 80 vierkante meter en wordt de bodem meer dan 50 cm verstoord. De locatie is met een lichtblauwe lijnen aangegeven op onderstaande tekening.



Locatie mogelijke vindplaats (blauw)

Voorafgaand aan de bouw van het project dient eerst een archeologische proefsleuf te worden aangelegd om te kijken hoe diep de vindplaats precies ligt en of er een opgraving moet komen.

Blijkt uit het onderzoek middels de proefsleuf dat de vindplaats opgegraven moet worden, dan moet de initiatiefnemer de vindplaats eerst laten opgraven. Het trekken van de proefsleuf en de eventuele opgraving kunnen plaatsvinden voordat de omgevingsvergunning is verstrekt, maar ook daarna. In dat geval zal het trekken van de proefsleuf en het uitvoeren van de eventuele opgraving als een voorschrift voor de bouw in de onderliggende omgevingsvergunning worden opgenomen.

Er bestaat hierdoor een mogelijkheid dat het bouwplan zal moeten worden aangepast. Een eventuele planaanpassing zal als een voorschrift voor de bouw in de onderliggende omgevingsvergunning worden opgenomen.

Wanneer de zuidwesthoek echter kan worden opgehoogd met 50 cm grond, dan wordt de vindplaats niet verstoord en is archeologisch onderzoek verder niet nodig.

H.10 Grondexploitatie

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

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

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

H.11 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

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

11.1 Provincie

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

Dit is niet het geval omdat het project niet één van de gevallen betreft waarvoor is voorgeschreven dat vooroverleg is vereist.

11.2 Rijk

Het Rijk is per 1 januari 2012 gestopt met het vooraf toetsen van nieuwe gemeentelijke bestemmingsplannen en ruimtelijke plannen van de provincies op strijdigheid met nationale belangen zoals milieuregels. Het ministerie van Defensie, het ministerie van EL&I (Energie) en Rijkswaterstaat blijven de plannen wel beoordelen op hun eigen directe belangen.

Het onderhavige project raakt de hierboven genoemde belangen niet zodat er geen sprake is van noodzaak tot (voor)overleg.

11.3 Hoogheemraadschap

Sinds april 2012 heeft het hoogheemraadschap de digitale toets in werking. Op de site 'www.de watertoets.nl' wordt zichtbaar of een ruimtelijk plan raakt aan belangen van HHNK (watersysteem, waterkering, persleiding enz.). Indien daartoe aanleiding is, wordt contact opgenomen met het hoogheemraadschap. Op 21 september 2017 is, met inachtneming van bovenstaande, Watervergunning verleend (reg. nr. 17.0109864) voor de beschoeiingen, de duiker en het verplaatsen van een brug (zie verder Hoofdstuk 7).

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

In 2005 is met de invoering van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure in afdeling 3.4 Awb, de in het toenmalige art. 6a WRO voorgeschreven inspraakprocedure komen te vervallen. Ingevolge de op artikel 150 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.

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. Daarnaast is met initiatiefnemer een planschade overeenkomst aangegaan.

H.14 Conclusie

Het project voor het bouwen van een vijf woningen op de locatie J.J. Allanstraat 353-361 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

A) Verbeelding



VERKLARING

BESTEMMINGEN Bestemmingsaanduidingen

-  woondoeleinden
-  woonechepeningplaats
-  tuinen
-  erven
-  gemengde doeleinden
-  detailhandelsdoeleinden
-  bedrijfsdoeleinden

B(1*) max. cat. L.v.B.

- Ba aannemersbedrijf
- Bab autobedrijf
- Bbm lijstenmaker
- Bt timmerwerkfabriek
- w bedrijfswoning toegestaan

-  garages en bergplaatsen
-  groenvoorzieningen
-  verkeersdoeleinden
-  verblijfsdoeleinden
-  verblijfsdoeleinden groen
-  water met bijzondere waarden

DUBBELBESTEMMINGEN Bestemmingsaanduidingen

-  archeologisch waardevol gebied

AANDUIDINGEN

-  topografische gegevens

-  plangrens

-  bladgrens

-  bestemmingsgrens

-  bebouwingevlak

-  hoogtescheidinglijn

- (z) zonder gebouwen

- ..12 regeling maximale goot- en nokhoogte

- ..7 regeling maximale bouwhoogte plat dak

- ..5i maximale goothoogte

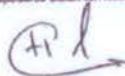
- ..10 maximale nokhoogte

-  brug

-  monument

-  geluidscherm

Geodatering op bestemmingsplan nr. 68-6109
Haarlem, 14 maart 2008
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland



voorzitter
H.C.J.L. Borghouts


provinciasecretaris
H.W.M. Oppenhuis de Jong

17489
14. Mrt 2008

B) Regels

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik

Artikel 6 Tuinen (T)

Doeleindenomschrijving

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

Bouwvoorschriften

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

Artikel 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.

Artikel 13 Bedrijfsdoeleinden (B)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Bedrijfsdoeleinden (B) zijn bestemd voor:
 - a. bedrijven zoals genoemd in de Lijst van bedrijfstypen behorende tot ten hoogste de categorie zoals op de plankaart staat aangegeven;
 - b. alsmede voor
 - ter plaatste van de bestemmingsaanduiding a: een bouw- en aannemersbedrijf met werkplaats categorie 3.1;
 - ter plaatste van de bestemmingsaanduiding lm: een lijstenmakerijen categorie 2;
 - ter plaatste van de bestemmingsaanduiding ab: een handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijf categorie 2;
 - ter plaatste van de bestemmingsaanduiding ap: een autoplaatwerkerij, categorie 3.2;
 - ter plaatste van de bestemmingsaanduiding t: een timmerwerkfabriek categorie 3.2;
 - ter plaatste van de bestemmingsaanduiding hb: een houtbewerkingbedrijf categorie 3.2;
 - ter plaatste van de bestemmingsaanduiding tb: een transportbedrijf categorie 3.1
 - ter plaatste van de bestemmingsaanduiding kv: een kunststofverwerkende bedrijf, zonder fenolharsen, categorie 4.1;
 - ter plaatste van de bestemmingsaanduiding mb: een stam-, pers-, dieptrek-, en forceerbedrijf, categorie 4.1;
 - ter plaatste van de bestemmingsaanduiding ra: een rubberartikelenfabriek categorie 3.2;
 - ter plaatste van de bestemmingsaanduiding tw: bedrijf voor de vervaardiging van textielwaren categorie 3.1
 - ter plaatste van de bestemmingsaanduiding sl: sign & lettering, een bedrijf voor de vervaardiging van reclameontwerpen, belettering, printwerk/stickers/displays/decors/lijstwerk/borden, waarvan de invloed op de omgeving niet meer mag bedragen dan een bedrijf behorend tot categorie 2;
 - c. behorende parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen;
 - d. ter plaatste van de aanduiding 'w' op de plankaart is per bebouwingsvlak maximaal één bedrijfswoning toegestaan, waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 500 m³, met dien verstande dat op het perceel Zuidende 83c de bedrijfswoning alleen aan de straatkant van het bebouwingsvlak mag worden gebouwd;
 - e. ter plaatste van de aanduiding B(1*) op de plankaart zijn ook bedrijven in de Lijst van bedrijfstypen aangemerkt als categorie 2 toelaatbaar mits het maatgevend milieuaspect alleen geluid is.
2. Onder bedrijven als bedoeld in lid 1, zijn niet begrepen:
 - a. detailhandelsbedrijven;

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik

- b. bedrijven, die zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, krachtens artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

Bouwvoorschriften

3. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. hoofdgebouwen;
 - b. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
 - c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
4. Voor het bouwen als bedoeld in lid 3, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte c.q. goot- of boeiboordhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in onderstaande tabel:

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

- b. daar waar op de plankaart de aanduiding "B(z)" (zonder gebouwen) voorkomt, mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- c. de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 15m² en de hoogte niet meer dan 3 meter.

Nadere eisen

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

Vrijstellingsbevoegdheden

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
 - a. lid 1 teneinde bedrijven toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan algemeen toelaatbaar, indien en voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Lijst van bedrijfstypen;
 - b. lid 1 teneinde bedrijven toe te laten die niet in de Lijst van bedrijfstypen zijn genoemd, indien en voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (ge-

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik

let op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Lijst van bedrijfstypen.

Wijzigingsbevoegdheid Lijst van bedrijfstypen

7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze voorschriften deel uitmakende Lijst van bedrijfstypen te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van bedrijven kan worden gewijzigd, indien en voor zover een wijziging van de milieubelasting van de desbetreffende typen van bedrijven daartoe aanleiding geeft.

Artikel 23 Archeologisch waardevol gebied

Doeleindenomschrijving

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

Aanlegvergunning

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

Medebestemming

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

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik

- k. Groenvoorzieningen (GR), artikel 14;
 - l. Verkeersdoeleinden (V), artikel 15;
 - m. Verblijfsdoeleinden (VD), artikel 16;
 - n. Verblijfsdoeleinden- groen (VDg), artikel 17;
 - o. Water, artikel 18
 - p. Water met bijzondere waarden, artikel 19;
 - q. Primair Waterkering, artikel 20;
 - r. Waterstaatsdoeleinden; artikel 21;
 - s. Primair Leidingen, artikel 22;
- mogen de krachtens deze artikelen en de met vrijstelling van burgemeester en wethouders ingevolge artikel 24 (Algemene Vrijstellingsbevoegdheden) toelaatbare bouwwerken slechts worden opgericht, indien en voorzover de belangen en bescherming van archeologie dit toestaan.
6. Alvorens omtrent een aanvraag om bouwvergunning te beslissen, wordt de gemeentelijk archeoloog om een advies gevraagd.

Bijlage 2: Nieuwe situatie

