

2021/10840

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 11 startersappartementen en 11 bergingen op de locatie Dorpsstraat 174-176 te Assendelft

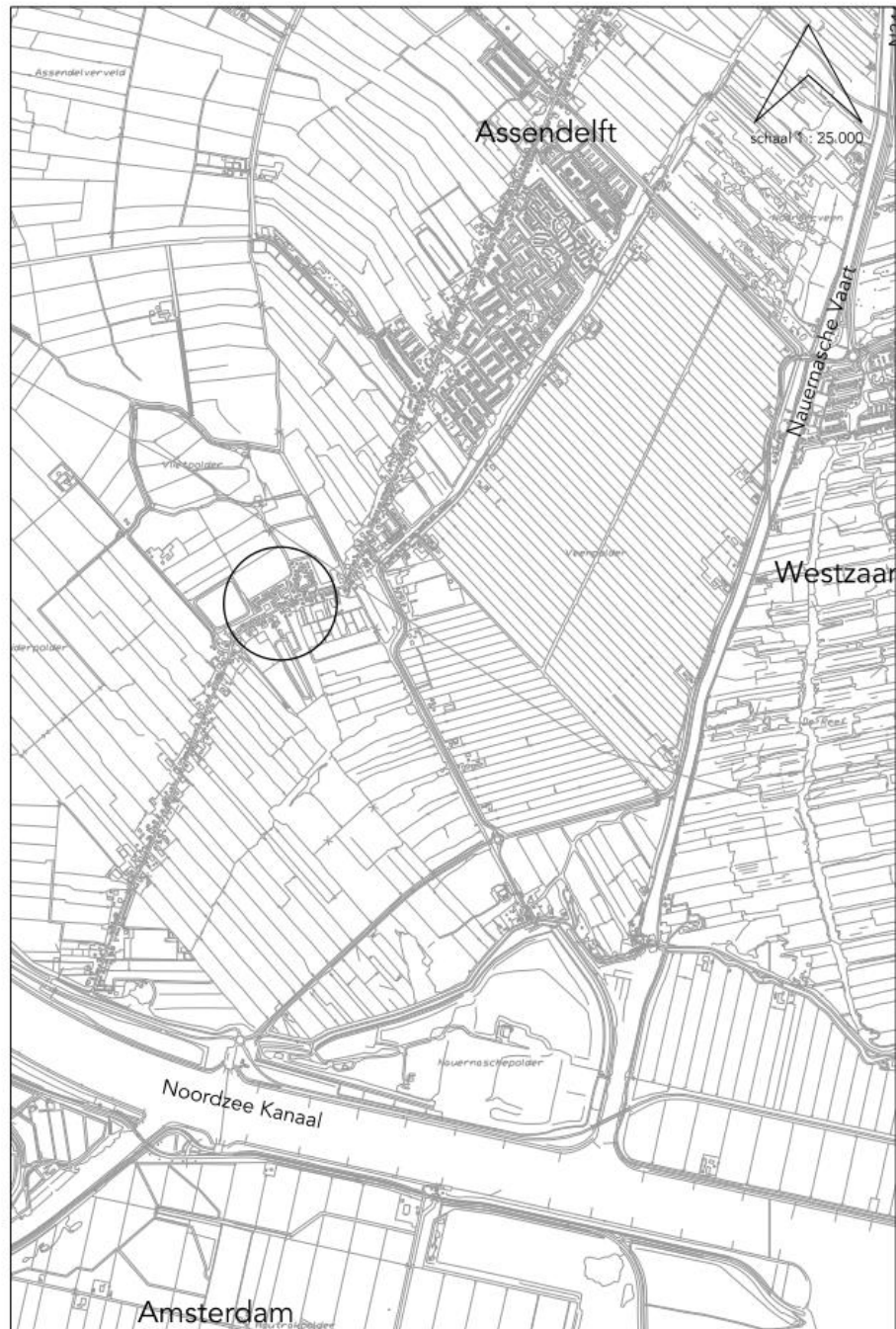
Dossiernummer: O20180163

Inhoudsopgave

H. 1 Inleiding	6
1.1 Omschrijving van het project	6
1.2 Ligging en begrenzing van het project.....	6
1.3 Basisgegevens.....	6
H. 2 Bevoegd gezag en procedure.....	6
2.1 Bestemmingsplan	6
2.2. Procedure	9
2.3 Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3 ^o van de Wabo.....	9
H. 3 Procedureel beleid.....	9
3.1 Raadsbeleid/Verklaring van geen bedenkingen	9
3.2 Beleid college van B&W	10
H. 4 Beleidskaders ruimtelijke beleid algemeen onderbouwd.....	11
4.1 Rijksbeleid.....	11
4.2 Provinciaal beleid.....	12
4.3 Gemeentelijk beleid	12
H. 5 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	14
5.1 Relatie met toekomstig bestemmingsgebied (indien van toepassing)	14
5.2 Functie gerelateerd aan omgeving	14
5.3 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving	14
5.4 Verkeersontsluiting/-situatie.....	15
5.5 Parkeren	15
5.6 Welstandsnota Zaanstad	16
H. 6 Water	18
H. 7 Milieuaspecten	18
7.1 Gemeentelijk (milieubeleid)	18
7.2 Bedrijven en milieuzonering.....	18
Het plan is op grond van de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering ruimtelijk inpasbaar.	19
7.3 Geluid.....	19
7.4 Geur	20
7.5 Luchtkwaliteit	21
7.6 Externe veiligheid.....	22
7.7 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen	22
7.8 Bodem.....	22
7.9 Milieueffectrapportage (MER).....	23
7.10 Wet Natuurbescherming	23
H. 8 Monumenten en archeologie	25
H. 9 Grondexploitatie	25
H. 10 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen.....	25
10.1 Provincie	26
10.2 Rijk	26
10.3 Hoogheemraadschap.....	26

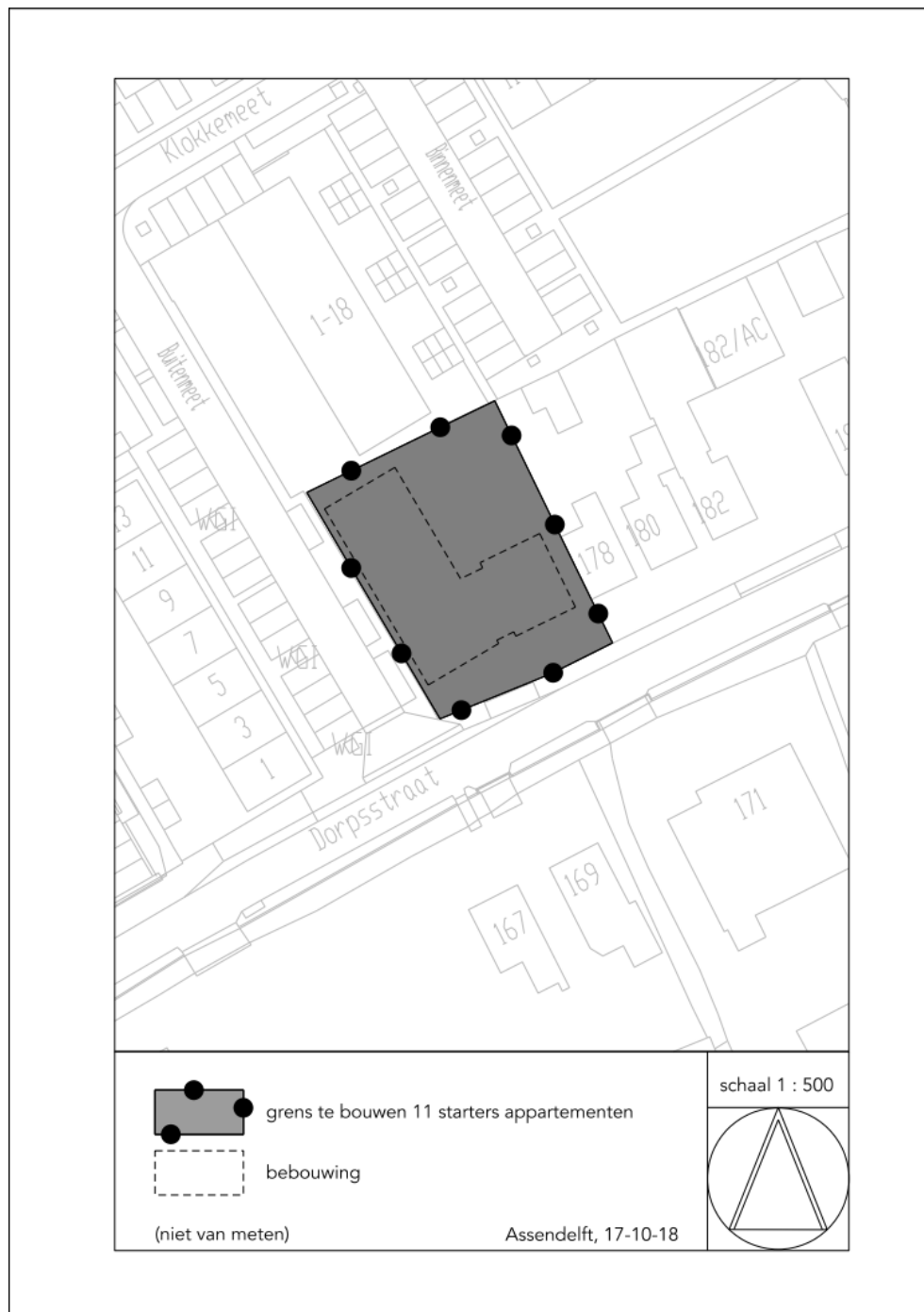
H. 11 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden en draagvlak	26
H. 12 Uitvoerbaarheid.....	26
H. 13 Conclusie.....	27
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 2: Nieuwe situatie	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 3: Ontwerpbesluit Hogere waarden	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 4: Burenakkoord	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 5: Planschadeovereenkomst	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 6: Onderzoeken.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Afbeelding 1: Overzichtskaart plangebied en omgeving



Ligging Plangebied in Omgeving

Afbeelding 2: Situering nieuwe appartementen



H. 1 Inleiding

1.1 Omschrijving van het project

Het project betreft het bouwen van 11 startersappartementen. Met het bouwplan wordt voorgesteld een verhard terrein in te vullen en een bestaande woning te vervangen. Op het verharde terrein heeft tot ca. 15 jaar terug een woning gestaan. In de tussenliggende jaren is ter plaatse een opslag van motorvoertuigen gevestigd geweest maar al een aantal jaren betreft het een braakliggend terrein. De te vervangen woning is aan renovatie toe maar wordt thans gesloopt om deel uit te kunnen maken van het project.

1.2 Ligging en begrenzing van het project

Het project beslaat percelen aan de Dorpsstraat 174 en 176. De locatie ligt op de hoek van de Dorpsstraat met de Buitenmeet, in lijn met de aanwezige bebouwing aan de Dorpsstraat. De locatie wordt ontsloten via de Dorpsstraat aan de voorzijde en de Binnenmeet aan de achterzijde.

1.3 Basisgegevens

De beoogde locatie betreft de Dorpsstraat 174-176 te Assendelft, kadastraal bekend gemeente Zaanstad sectie P nummers 00508 en 00509.

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

De desbetreffende percelen zijn gelegen in het gebied waarvoor de bestemmingsplannen 'Landelijk Gebied Assendelft' en 'Parapluplan Parkeren Zaanstad' gelden.

In het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Assendelft' hebben de percelen de bestemmingen 'Gemengd' (artikel 8) en 'Wonen' (artikel 23) en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' (artikel 26). Tevens liggen op de percelen de gebiedsaanduidingen luchtvaartverkeerszone 1 en 2.



Afbeelding 3: uitsnede bestemmingsplankaart

Gemengd

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in categorie A, B1 en B2 zoals genoemd in de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging;
- b. (ondergeschikte) horeca tot en met categorie 1, zoals genoemd in de Staat van Horeca-activiteiten;
- c. cultuur en ontspanning;
- d. (ondergeschikte) detailhandel met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen;
- e. maatschappelijke voorzieningen c.q. dienstverlening;
- f. een woning per bouwvlak;
- g. binnenopslag met uitzondering van mest, explosieve stoffen, brandbare stoffen en delfstoffen, met dien verstande dat verkoop aan huis niet is toegestaan.
- (...)
- n. tuin- en groenvoorzieningen;
- o. openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- p. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
- q. water;
- r. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- a. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
- b. de inhoud van de woning bedraagt maximaal 500 m³;
- c. voor wonen gelden de bouwregels zoals die zijn genoemd in artikel 23 Wonen;
- d. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan.
- e. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte en het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- (...)

Begripsbepalingen

Artikel 1.30 Bijbehorende bouwwerken

Een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel verbonden met een zich op hetzelfde bouwvlak bevindend hoofdgebouw, daar al of niet tegen aangebouwd op de grond

staand gebouw of ander bouwwerk met een dak

Artikel 1.67 Hoofdgebouw

Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

De realisatie van een nieuw hoofdgebouw met 11 appartementen is in strijd met de bestemming Gemengd (perceel Dorpsstraat 174) omdat gebouwd dient te worden binnen het bouwvlak (hier ook deels erbuiten) en dat binnen het bouwvlak met deze bestemming slechts 1 woning is toegestaan. Op het perceel (nr 174) worden 9 appartementen voorzien. Bovendien wordt de maximaal toegestane hoogte overschreden: 10,55 ipv 10,00 m.

De realisatie van het nieuwe hoofdgebouw is ook in strijd met de bestemming Wonen (perceel Dorpsstraat 176) omdat het bestaande aantal woningen per bouwvlak niet mag worden vergroot en hier 1 woning wordt 'ingewisseld' door 2 appartementen. Bovendien wordt niet voldaan aan de maximaal toegestane bouwhoogte van 7 m. Er wordt gebouwd tot een hoogte van 7,14 m.

Het bouwplan behelst daarnaast de realisatie van 11 bergingen, elk ten behoeve van één van de appartementen. De bergingen worden deels (9) gerealiseerd op de bestemming Wonen en deels op de bestemming Gemengd (2). Nu uit het voorgaande blijkt dat de realisatie van het nieuwe hoofdgebouw in strijd is met het bestemmingsplan, alsmede op twee verschillende percelen is gelegen, kunnen de bergingen niet als 'bijbehorende bouwwerken' bij het hoofdgebouw in de zin van het bestemmingsplan worden gezien, mede gelet op de definitie van het begrip 'hoofdgebouw'. De bergingen zijn daarmee ook in strijd met het bestemmingsplan.

Voor de percelen geldt tevens de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1. Dit betekent dat de aangewezen gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning dient door de aanvrager een rapport overlegd te worden waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Het rapport is overlegd en hieruit komt het volgende naar voren: Dit plan ligt in een gebied van archeologische waarde. Voorafgaand aan de bouw moet daarom eerst een archeologisch vooronderzoek worden uitgevoerd, eventueel gevolgd door plaanpassing of een opgraving. Dit archeologisch vooronderzoek is inmiddels uitgevoerd. Hieruit bleek dat het terrein voor een groot deel is verstoord. Het onderzoeksbureau adviseert om verder geen archeologisch vervolgonderzoek te doen. De gemeente neemt dit advies over. Dit betekent dat er verder geen maatregelen met betrekking tot archeologie meer hoeven te worden genomen. Het onderdeel Archeologie is hiermee afgehandeld.

De op de percelen gelegen gebiedsaanduidingen luchtvaartverkeerzone 1 en 2 geven aan dat:

- Zone 1: ter plaatse geldt een hoge geluidsbelasting waardoor geen nieuwe woningen, woonwagens, scholen en gezondheidszorggebouwen zijn toegestaan. Met een verklaring van geen bezwaar is nieuwbouw van geluidgevoelige bebouwing wel mogelijk;
- Zone 2: ter plaatse geldt een hoogtebeperking van 150 m.

Bovenstaande betekent dat rekening gehouden moet worden met het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. In artikel 2.2.1c van dit besluit is geregeld dat op de gronden die op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit met nummer 4 zijn aangewezen, met het oog op geluidbelasting geen geluidgevoelige gebouwen zijn toegestaan, behoudens:

- a. bestaand gebruik van een geluidgevoelig gebouw;
 - b. toevoeging binnen bestaand stedelijk gebied van niet meer dan 25 woningen per bouwplan of binnen lintbebouwing van niet meer dan 3 woningen per bouwplan;
- (....)

In onderhavig plan wordt een bouwplan gerealiseerd van niet meer dan de gestelde 25 woningen, aansluitend op een achter de lintbebouwing gelegen woonbuurtje. Het plan moet gezien worden als een bouwplan dat aansluit op een woonbuurt en niet als uitbreiding binnen een lintbebouwing.

Voor een groot deel van het grondgebied van de gemeente Zaanstad geldt tevens het bestemmingsplan Parapluplan Parkeren Zaanstad, zo ook voor dit perceel. Hierin is opgenomen dat bij een omgevingsvergunning bouwen er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid

voor zowel auto's als fietsen. Het bouwplan is niet in strijd met dit bestemmingsplan. Verwezen wordt naar paragraaf 5.5.

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 bestemmingplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3° van de Wabo gevoerd dient te worden.

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

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

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

H. 3 Procedureel beleid

3.1 Raadsbeleid/Verklaring van geen bedenkingen

Artikel 6.5 van het Bor bepaalt:

- 1. Voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet, wordt de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft, tenzij artikel 3.2, aanhef en onder b, van dit besluit of artikel 3.36 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is.*
- 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 een 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 zijn verwoord in de Actualisatienotitie 2006 zoals tot stand gekomen onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

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 ruimtelijke 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 wegnnet 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.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden.

Het project heeft geen betrekking op de gebieden die in hoofdstuk 2 van het Barro per onderwerp zijn opgesomd.

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 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.

De ladder is kaderstellend voor juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de 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.

Planspecifiek

Het onderhavige plan voorziet in het bouwen van een appartementencomplex, van elf appartementen, aan de Dorpsstraat 174 en 176 te Assendelft. 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 1e trede. De tweede en derde trede zijn daarmee niet aan de orde.

Conclusie

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.

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

Gebiedskenmerken

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.

Openbare ruimte

De linten hebben een groene uitstraling, door het weidse landschap achter de bebouwing. Daarnaast dragen de erven met hun beplanting voor een belangrijk deel bij aan dit groene karakter. De openbare ruimte wordt bepaald door het lint zelf, meestal geflankeerd door diepe voorerven en op sommige plaatsen begeleid door een dijksloot. Elk lint heeft zijn eigen kenmerken, welke karakteristieken moeten worden behouden en versterkt. De inrichting bestaat overwegend uit gebakken materialen en authentiek straatmeubilair. Voor een aantal linten geldt een inrichting in asphalt. Het behouden en stimuleren van streekeigen inrichting van het erf is een belangrijk uitgangspunt bij het versterken van de identiteit van het lint. De sociale samenhang van deze linten is sterk ontwikkeld. Een aandachtspunt is de gerichtheid van de functies op het lint. Voor het autoverkeer dienen de linten meestal als buurtontsluiting. De uiteinden van de linten zijn vaak zwaar belast. Parkeren vindt hoofdzakelijk plaats op eigen terrein of als langsparkeren. Vanwege de uitgestrektheid van de linten is de bereikbaarheid per openbaar vervoer niet optimaal te regelen. De bereikbaarheid per auto is tamelijk goed. De linten vormen de drager van de langzaam verkeersstructuur. De linten vormen voor fietsers te lange routes, die het fietsverkeer belemmeren. Meer oost-west verbindingen zijn gewenst. De linten zijn over het algemeen aantrekkelijke en sociaal veilige routes.

Functies

Van oorsprong kent het profiel een sterke menging van functies. Nu ligt het zwaartepunt meer op wonen, maar nog steeds is de uitwisselbaarheid van functies en flexibiliteit van bebouwing van belang. Een sterke variatie in eigendom en individualiteit van kavels en panden is duidelijk herkenbaar.

Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

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.

Voor de eerste en tweede beleidsopgave is voor het bouwplan relevant. Het bouwplan sluit aan bij deze uitgangspunten. De appartementen vormen een welkome aanvulling op de reeds aanwezige woningen in het lint en de buurt achter de Dorpsstraat, zowel qua type (startersappartementen i.p.v. eengezinshuizen) als aantal (11 wooneenheden i.p.v. 2 woningen per kavel). Bovendien is een deel van het perceel thans een braakliggend terrein. Op deze locatie heeft tot 15 jaar terug een woning gestaan.

H. 5 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

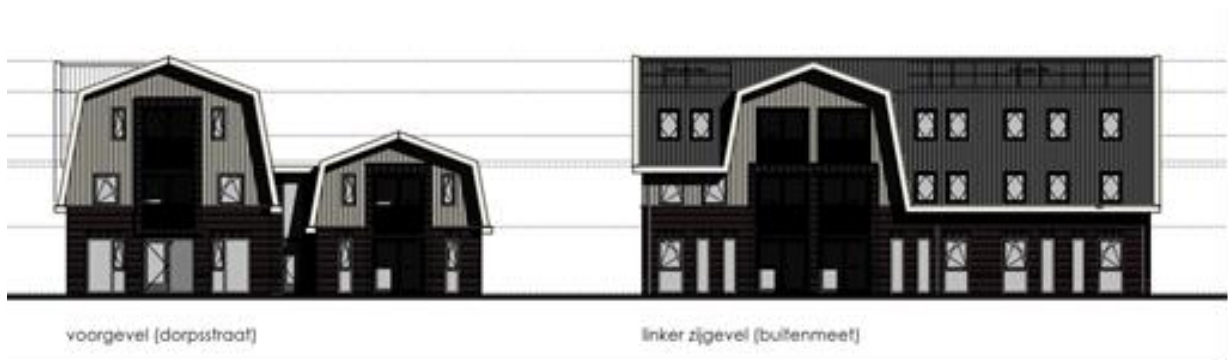
5.1 Relatie met toekomstig bestemmingsgebied (indien van toepassing)

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

5.2 Functie gerelateerd aan omgeving

Het project betreft het bouwen van een twee woongebouwen, onderverdeeld in elf appartementen. De functie wijzigt niet.

5.3 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving



Afbeelding 3: bouwplan

Strijdigheid

De appartementen overschrijden qua bestemmingsplanvoorschriften het bebouwingsvlak (in de breedte) op de beide kavels. Ook in hoogte is een (minimale) overschrijding. De bouwhoogte van het gebouw op nr. 174 bedraagt 10,55 meter terwijl maximaal 10,00 meter is toegestaan en op nr. 176 7,14 meter terwijl maximaal 7 meter is toegestaan.

Aangezien de realisatie van het nieuwe hoofdgebouw in strijd is met het bestemmingsplan, alsmede op twee verschillende percelen is gelegen, kunnen de bergingen niet als 'bijbehorende bouwwerken' bij het hoofdgebouw in de zin van het bestemmingsplan worden gezien, mede gelet op de definitie van het begrip 'hoofdgebouw'. De bergingen zijn in strijd met het bestemmingsplan.

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 en vervolgens wordt een afweging gemaakt tussen het belang van de initiatiefnemer en het belang van de omgeving.

Specifiek ten aanzien van de appartementen

Locatie

De aanvraag betreft de bouw van een appartementencomplex op de hoek van de Dorpsstraat en de Middenmeent. Het betreft 11 appartementen. Het gebouw is met mansardekap uitgevoerd.

De bouwhoogte komt nagenoeg overeen met de bouwhoogte van het bestaande bouwvlak. Wel wordt buiten het bouwvlak gebouwd.

De Dorpsstraat is een historisch dorpslint binnen de gemeente. De historische linten zijn identiteit bepalend voor veel plekken in de gemeente. In de ontwikkeling dient de identiteit te worden versterkt of behouden. Achter het lint is op de plek van voormalige bedrijvigheid een woonbuurt gerealiseerd. Deze woonbuurt kenmerkt zich met een sterke rechthoekige oriëntatie.

Het bouwplan is voorzien op twee kavels. Op één kavel staat een woning, de andere kavel is na verloop van de tijd vrijgekomen van bebouwing. De woning is onderdeel van een reeks van kleinschalige bebouwing, wat typerend is voor het lint in landschappelijke setting. De nok is maximaal

7 meter en de goot maximaal 4 meter hoog. Op de vrije kavel is een bebouwing mogelijk met een nok tot 10 meter en een goot tot 6 meter. De kavels hebben een duidelijke oriëntatie aan het lint. De kleinschaligheid en de oriëntatie dienen het uitgangspunt te zijn voor een ontwikkeling op deze locatie.

Positionering

De gewenste bebouwing staat in lijn met de aanwezige bebouwing aan de Dorpsstraat. De ritmiek van de gevels aan de Dorpsstraat geeft een duidelijke relatie met de Dorpsstraat. In hiërarchie is de Buitenmeet secundair. Het hoekpand volgt de oriëntatie van de Buitenmeet, net als aan de overzijde van de Buitenmeet aan de Dorpsstraat. Deze oriëntatie geeft een natuurlijke overgang deze straat in. Ook wordt de straat sterker begeleid en de achterkantsituatie er achter wordt meer verhuld. Het plan is in positionering een combinatie van het afmaken van de uitbreidingswijk, waar de Buitenmeet onderdeel van is, en het continueren van het historische lint.

Massa

Aan de Buitenmeet wordt in massa aangesloten op de aanwezige schaal. Het accent deelt de gevel op en geeft het gebouw een tweede voorkant aan de Buitenmeet.

Aan de Dorpsstraat wordt in massa aangesloten op deels het historische lint (door de 2 noordelijk gelegen appartementen) en deels op de uitbreidingswijk waar de Buitenmeet onderdeel van is (de andere 9 appartementen).

Specifiek ten aanzien van de bergingen

Het bouwplan staat op twee kavels. Het hoofdgebouw vormt een wand richting de Dorpsstraat en de zijstraat. De inrichting van het bouwplan is gericht op het mogelijk maken van een kwalitatieve inrichting van het binnenterrein voor de nieuwe appartementen. De bergingen staan rondom een centrale buitenruimte.

De in het bestemmingsplan opgenomen 50%-regel voor bijbehorende bouwwerken (artikel 23.2.2 a) is bedoeld om enerzijds bijbehorende bouwwerken te kunnen plaatsen in het achtererfgebied en anderzijds om voldoende ruimte vrij te houden, zodat erven niet dichtslibben.

Met de voorgestelde compositie wordt voor de appartementen een gezamenlijke buitenruimte geregeld over de twee percelen. Minder dan 50% van het achtererf van het gehele bouwplan wordt bebouwd. Over de twee percelen is er op die manier geen negatieve ruimtelijke consequentie.

De afwijking zorgt voor meer bebouwing op het noordelijke perceel op de perceelsgrens van de naastgelegen woning. Dit levert een hogere wand op dan enkel met een erfafscheiding zou worden bewerkstelligt. Dit levert extra schaduwwerking en een hardere wand op. Ook in de situatie vóór realisatie van dit bouwplan was het mogelijk om op de locatie van de bergingen erfbebouwing te realiseren met een vergelijkbaar effect. De negatieve impact op het noordelijk gelegen perceel is hierdoor niet onevenredig.

Conclusie

Stedenbouw is akkoord.

5.4 Verkeersontsluiting/-situatie

Het perceel Dorpsstraat 176 beschikt in de huidige situatie over een inrit op de Buitenmeet. In de toekomstige situatie wordt geen parkeerplaats gerealiseerd op het eigen terrein en wordt daarmee de inrit verwijderd. Ter plaatse van de inrit zijn de parkeerplaatsen t.b.v. de appartementen gepland.

5.5 Parkeren

Paraplubestemmingsplan parkeren:

Dit paraplubestemmingsplan voorziet in een dynamische verwijzing naar het geldende parkeerbeleid. De geldende Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 wordt van toepassing verklaard, met de mogelijkheid hiervan af te wijken als nieuw parkeerbeleid wordt vastgesteld. Zo blijft de parkeerregeling up-to-date bij beleidswijzigingen zonder dat daarvoor een herziening van een

bestemmingsplan plaats hoeft te vinden.

De werkingssfeer van dit bestemmingsplan omvat het gehele gemeentelijke grondgebied, met uitzondering van de gronden waarvoor een bestemmingsplan geldt waarin reeds de parkeerbepaling is opgenomen. Ook gebieden waar geen planologische regime of een beheersverordening geldt vallen buiten het plangebied.

Wij hebben het bouwplan getoetst aan het nieuwe beleid.

Algemene beschrijving naar aanleiding van de bouwtoets en een korte conclusie

Het bouwplan betreft de bouw van 11 woningen. Het betreft de vervanging van de bestaande woning op Dorpsstraat 176 en bebouwing van het braakliggende kavel i.c. Dorpsstraat 174. Bij de berekening van de parkeereis is uitgegaan van 4 woningen goedkoop ($GBO \geq 55m^2 < 80m^2$) en 7 startersappartementen ($GBO < 55m^2$). De woning op de Dorpsstraat 176 was in 2006 al niet meer aanwezig. Gezien de redelijke termijn van afwezig zijn van deze woning wordt oud voor nieuw hier niet toegepast (redelijke termijn is 5 jaar). De ontwikkeling ligt in parkeerzone: niet stedelijk zone C.

Parkeereis Auto

De parkeereis is berekend en bedraagt 18 parkeerplaatsen.

Op tekening zijn 4 parkeerplaatsen op de Buitenmeet en 2 parkeerplaatsen op de Dorpsstraat aangegeven als behorende bij dit plan. Ten behoeve van dit project wordt er 1 nieuwe parkeerplaats op de Buitenmeet en 1 nieuwe parkeerplaats op de Dorpsstraat gerealiseerd. Realisatie van deze parkeerplaatsen moet in overleg met de gemeente Zaanstad gerealiseerd worden. Deze 2 nieuwe parkeerplaatsen zijn in de parkeertoets meegenomen.

Op privéterrein aan de andere kant van de Dorpsstraat worden nog eens 10 parkeerplaatsen t.b.v. de appartementen beschikbaar gesteld waarvan 3 voor bezoek. In een mail van 18-12-2018 van BOA Bouwkundig Ontwerp en Advies die naar de gemeente Zaanstad is gestuurd is het volgende aangegeven: 'Om te garanderen dat er voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is voor de toekomstige bewoners van de appartementen wil dhr. Kat het parkeren reguleren door een slagboom te plaatsen en een pasjessysteem in te voeren.' In de parkeertoets is ervan uitgegaan dat deze slagboom geplaatst wordt. Deze stond nog niet op tekening aangegeven.

Verder zijn in de parkeertoets de percelen Dorpsstraat 163 A-C en 165 meegenomen. Hier zijn ook nog eens 11 parkeerplaatsen beschikbaar.

Uit bovenstaande blijkt dat het bouwplan voldoet aan de parkeereis voor auto's.

Parkeereis Fiets

De parkeereis is berekend en bedraagt 14 parkeerplaatsen.

Op de tekeningen zijn 11 bergingen aangegeven. Tevens worden er 6 fietsparkeerplaatsen t.b.v. bezoek op het erf gerealiseerd. Aangenomen wordt dat de bergingen geschikt zijn voor het stallen van fietsen van bewoners. Hiermee wordt voldaan aan de fietsparkeereis.

Conclusie

Het onderhavige bouwplan voldoet aan de voorschriften zoals opgenomen in het (Paraplu)bestemmingsplan in samenhang met beleid vastgesteld in de 'Nota Ruimte voor Parkeren' en 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'. Het plan voldoet (na afkoop) voor wat betreft parkeren auto en fiets.

5.6 Welstandsnota Zaanstad

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad heeft op 30 oktober 2018 op grond van de gebiedsgerichte criteria 'Gewogen Bijzonder, landelijk lint' een positief advies afgegeven over het bouwplan, nadat zij eerder al meerdere (pre)adviezen heeft gegeven.

7-08-2018

Preadvies

Het plan betreft het bouwen van een appartementencomplex met 11 startersappartementen op de

hoek Dorpsstraat-Buitenmeet. Het plan heeft de volgende kenmerken:

- Het gebouw bestaat uit twee volumes met daartussen de entree en het trappenhuis. Het hoge volume aan de Buitenmeet heeft 1 laag en een hoge mansardekap met daarin twee lagen. Het lage volume aan de Dorpsstraat heeft 1 laag en een minder hoge mansardekap.
- De kopse gevels hebben een groot kader met daarin balkons.
- Het gebouw heeft veel dakramen met daarachter verblijfsruimten.
- De bergingen bevinden zich achter het lage volume en zijn van hout.
- De begane grond heeft een gevel van baksteen, de kopgevels erboven zijn van Keralit, de kozijnen van hout en het dak heeft vlakke keramische pannen.

Bevindingen/ motivatie:

De commissie vindt het concept van het hoge en lage volume met daartussen de ontsluiting in opbouw denkbaar, maar heeft vragen over de indeling van de gevel, de dakramen op de verdieping, de dakrand, de onderbouw van het complex en materialisatie, kleur en detaillering. Ook mist ze ruimtelijke kwaliteit in de uitwerking van het achterterrein.

Het plan is onvoldoende uitgewerkt wat betreft maat, schaal, materiaal en kleur voor een vergunning.

De commissie nodigt de ontwerper uit voor nader overleg.

18-09-2018

Er is nog geen gewijzigde tekening, maar er bestaat behoefte aan een gesprek en collegiaal overleg met de commissie, over de interpretatie van het vorige advies. De stedenbouwkundige opzet, de volume-opbouw en de massa is in overleg met de afdeling stedenbouw tot stand gekomen en een 3D kleurenafbeelding wordt getoond. In de toelichting worden enkele vragen beantwoord, bijvoorbeeld over de dakramen, die in het ritme van de begane grond zijn doorgezet.

Gevels, materialen en kleuren:

Begane grond van roodbruin metselwerk, kozijnen tot op maaiveld doorgetrokken, kopgevels aan lint en variatie in goothoogtes afgestemd op belendingen. De balkons zijn inpandig als loggia's ontworpen en omkaderd met (naar buiten stekend) metselwerk en een stalen hekwerk.

Topgevels van een lichtgrijze keralit-beplanking, houten kozijnen.

Een functionele uitwerking van het binnenterrein, met twee rijen bergingen en terrassen voor de begane grond.

De toelichting en het collegiaal overleg werken verhelderend voor de commissie en de commissie heeft waardering voor de hoge woonkwaliteit van deze startersappartementen.

De stedenbouwkundige opzet voldoet en de commissie vraagt in de uitwerking nog aandacht voor:

- De inrichting van het binnenterrein, dat nu een gebrekkige verblijfskwaliteit heeft. Wijziging van de situering (en omvang) van de bergingen kan veel kwaliteit opleveren voor het binnengebied.
- Ook de architectonische typologie is op hoofdlijnen passend in deze omgeving, maar ten aanzien van de geveluitwerking van de straatgevel vraagt de commissie om nog een ontwerpsslag te maken (een opleving van deze gevel als eyecatcher zou de kwaliteit van het straatbeeld ten goede komen).
- Er is geen bezwaar tegen de dakramen (die evenals de zonnepanelen verzonken in een vrij vlak dak zijn aangebracht), maar de gevels zouden meer hiërarchie in ramen en raamindeling kunnen gebruiken.
- Het tussenelement tussen beide volumes kan transparanter, of meer eenduidig, worden vormgegeven.

Indien uitgewerkt met aandacht voor de gemaakte opmerkingen biedt het plan zicht op een positief advies.

02-10-2018

Er is een gewijzigd ontwerp:

- Indeling binnenterrein; de bergingen zijn anders gesitueerd en dat vormt weliswaar een verbetering maar is nog niet optimaal naar de mening van de commissie. De commissie vraagt zich af of de bergingen niet toch nog anders gegroepeerd kunnen worden, in een rij langs de erfgrans, ten behoeve van een meer open, lichte vierkante en grotere binnenruimte, ten behoeve van sociale en gebruikskwaliteit en voorkoming van een overdekte buitengang.
- Gevelindeling begane grond is verbeterd door een wijziging van de raamindeling en toepassing van meerdere raamvormen.
- Het tussenelement is gewijzigd; van hout naar metselwerk en komt daarmee los van de twee volumes.

Ten aanzien van het gebouw zelf zijn de opmerkingen in het vorige advies verwerkt, maar de commissie houdt het plan nog aan in verband met de inrichting van het binnenterrein.

30-10-2018

Er is een gewijzigd plan waarin het advies van de commissie is verwerkt. De bergingen zijn verplaatst. Hierdoor zijn de containers in het midden beland.

Hiermee is voldoende tegemoet gekomen aan het advies van de commissie. Het bouwplan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet, naar de mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand.

H. 6 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.

Waterhuishouding

De bouw van de appartementen beïnvloedt de waterhuishouding niet. Dit omdat er geen waterkeringen of dijken in de buurt liggen en de toename van verhard oppervlakte minder is dan 800 m² (de oppervlakte van de percelen is ca 600 m²).

Riolering

Het plan wordt aangesloten op de reguliere voorziening.

H. 7 Milieuaspecten

7.1 Gemeentelijk (milieubeleid)

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 2020;
- 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 als gevolg van vervoer van, of handelingen met gevaarlijke stoffen in het kader van de 'externe veiligheid'. Ook andere milieugevoelige projecten worden op dezelfde wijze als de woningen op een goede leefomgeving getoetst.

De Zaanse energieagenda wordt verder uitgewerkt in het Integraal Klimaatprogramma Zaanstad 2010-2020.

7.2 Bedrijven en milieuzonering

De ruimtelijke inpassing van het plan is beoordeeld aan de hand van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. 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 milieugevoelige bestemmingen. 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'.

In het bestemmingsplan "Landelijk gebied Assendelft" is de omgeving van de projectlocatie als een gebied met functiemenging aangewezen. De locatie heeft onder andere de bestemming Gemengd. Op deze locatie is volgens het bestemmingsplan een woning toegestaan, maar het aantal woningen per bouwvlak mag niet worden uitgebreid. Door de bouw van 11 startersappartementen wordt het aantal woningen wel uitgebreid. Om de bouw van de 11 startersappartementen op deze locatie toch toe te staan is onderzocht of de omliggende bedrijven een belemmering vormen voor de realisatie van het appartementencomplex.

In gebieden met enige vorm van functiemenging kan niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen. Vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. Daarom wordt in gebieden met functiemenging gewerkt met de Staat van Bedrijfsactiviteiten met functiemenging. De Staat van Bedrijfsactiviteiten met functiemenging hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C, met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid. Aan de hand van deze criteria zijn in dit bestemmingsplan de categorieën bepaald die binnen de bestemmingen zijn toegestaan.

Uit de beoordeling is naar voren gekomen dat een drietal bedrijven mogelijk invloed kunnen hebben op het project, te weten de bedrijven aan Dorpstraat 161, 163 en 182. De bedrijven op 161 en 163 zijn categorie 3.1 bedrijven en hanteren – o.b.v. gemengd gebied - een richtafstand van 30 m. De afstand tot het plan bedraagt resp. 90 en 80 m. Het bedrijf op nr. 182 is een categorie 2 bedrijf en voldoet aan de milieucategorie. Geen van de bedrijven vormt een belemmering voor het project.

Conclusie

Het plan is op grond van de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering ruimtelijk inpasbaar.

7.3 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'.

Binnen het project zijn geluidgevoelige objecten betrokken die binnen een geluidszone van een weg, spoorlijn of industrieterrein liggen en dus is op dit project de Wet geluidhinder van toepassing. De gemeente heeft de geluidsbelasting vanwege industrielawaai, wegverkeerlawaaai, railverkeerlawaaai berekend met het programma Geomilieu 4.10. Als input voor het wegverkeerlawaaai is het Zaanse Verkeersmodel prognose 2027 (Proza 5) gebruikt.

Wegverkeerlawaaai

Buitenmeet: het project ligt langs de Buitenmeet. Dit betreft een 30 km-weg en heeft als gevolg hiervan geen geluidzone op grond van de Wet geluidhinder. Toetsing voor de Wet geluidhinder is voor de Buitenmeet daarom niet aan de orde. Voor de vaststelling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerlawaaai van de Buitenmeet wel berekend. Nergens komt de waarde boven de 54 dB uit.

Dorpsstraat: het project ligt binnen de geluidzone van de Dorpsstraat. In verband hiermee dienen de woningen op deze locatie getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Uit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerlawaaai op de gevels van de startersappartementen op enkele plekken hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, namelijk tot ten hoogste 54 dB. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 63 dB wordt niet overschreden. Voor de appartementen

1, 2, 5, 6 en 9 moet een hogere waarde van ten hoogste 54 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.

Luchtverkeerslawaaï

De locatie valt binnen het beperkingengebied geluid volgens het Luchthavenindelingsbesluit (LIB art 2.2.1 lid 4) van Schiphol. De situatie aan de Dorpsstraat 174 en 176 past binnen het door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) gehanteerde afwegingskader (zie paragraaf 2.1) en wordt beschouwd als een bijzonder geval. Het betreft een open gat met omringende bebouwing in een dorpsgebied. Het maximum aantal van 25 woningen wordt voor dit bouwplan niet overschreden.

Bouwbesluit

De vereiste geluidwering dient voor de geluidgevoelige ruimten tenminste 34 dB te bedragen om te kunnen voldoen aan het vereiste binnenniveau van 33 dB. Dit komt goed overeen met de volgens het Bouwbesluit 2012 vereiste karakteristieke geluidwering van 33 dB bij een geluidbelasting van 40 Ke als gevolg van het luchtverkeerslawaaï.

Door de initiatiefnemer is het akoestisch onderzoek 'Geluidwering uitwendige scheidingsconstructies', rapportnummer 18.047.1, d.d. 25 mei 2018, aangeleverd. Hieruit blijkt, dat met de voorzieningen, zoals die zijn beschreven in paragraaf 4.2 van het akoestisch onderzoek (beter geluidwerend glastype, hardhouten kozijnen van minimaal 90 mm dikte, gebalanceerde ventilatie), aan het vereiste binnenniveau, volgens het Bouwbesluit 2012, wordt voldaan.

Conclusie

Voor 5 appartementen dient een hogere waarde te worden vastgesteld. Verder zijn er geen belemmeringen voor het bouwplan.

7.4 Geur

De doelstelling van het landelijk beleid (1995) is dat in 2000 maximaal 12% van de Nederlandse bevolking geurhinder mag ondervinden en dat in 2010 geen ernstige hinder meer mag voorkomen. Om dit te realiseren zijn er regels en richtlijnen die voorschrijven hoe het acceptabel hinderniveau moet worden vastgesteld, zoals de Nederlandse emissierichtlijn (NeR) en de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). In juni 2016 is door de Raad van de gemeente Zaanstad het geurbeleid vastgesteld. Het Zaans geurbeleid is van toepassing op geuremitterende bedrijven, waarvoor de gemeente het bevoegd gezag vormt. Voor de ruimtelijke ordening gaat het er om of ter plaatse van de ontwikkeling sprake is van een goed woon- en leefkwaliteit met betrekking tot de geurgevoelige objecten. In het geurbeleid is voor de geurgevoelige objecten een onderscheid gemaakt in het beschermingsniveau.

Beschermingsniveau.

Het Zaans geurbeleid onderscheidt drie typen geurgevoelige objecten. In het kader van het te hanteren beschermingsniveau bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt de volgende indeling gehanteerd:

1. Type 1, de standaard geurgevoelige objecten, zoals een woning deel uitmakend van aaneengesloten woonbebouwing en zorginstellingen, alsmede objecten die met deze objecten gelijk gesteld kunnen worden. Streefkwaliteit is $H=-1$.
2. Type 2, de minder geurgevoelige objecten, zoals verspreid liggende woningen in het landelijk gebied, bedrijfswoningen, zelfstandige kantoren, winkels en scholen alsmede objecten die met deze objecten gelijk gesteld kunnen worden. Streefkwaliteit is $2 \times H=-1$.
3. Type 3, de minst geurgevoelige objecten, zoals bedrijven alsmede objecten die met deze objecten gelijk gesteld kunnen worden. Streefkwaliteit is $4 \times H=-1$.

Uit het onderzoek blijkt dat er in de nabijheid van de geurgevoelige objecten geen bedrijven zijn die relevante geurhinder veroorzaken. De aanwezige bedrijven overschrijden niet de richtafstanden tot de geurgevoelige objecten en er zijn ook geen andere aspecten waaruit blijkt dat de streefkwaliteit zou kunnen worden overschreden.

Deze bedrijven veroorzaken geen geurhinder die relevant is voor deze ontwikkeling.

Daarnaast zijn geen concrete plannen bekend waarmee relevante geurhinder zal worden veroorzaakt. Met het oog op deze bedrijven is geur daarom geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Conclusie

Op de ontwikkellocatie zijn 11 startersappartementen voorzien die als standaard geurgevoelige objecten worden beschouwd. Er is onderzocht of er bedrijven zijn die geurhinder veroorzaken en of deze geurhinder aanvaardbaar is.

Uit het onderzoek blijkt dat de onderzochte bedrijven nu en naar verwachting in de toekomst geen geurhinder veroorzaken die relevant is voor deze ontwikkeling.

Geur is daarmee geen belemmering voor deze ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat op de ontwikkellocatie ten aanzien van het aspect geur sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

7.5 Luchtkwaliteit

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

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

Het project betreft de bouw van 11 appartementen. 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.

Conclusie

Het bouwproject valt ruimschoots binnen deze aangewezen categorie. Hierdoor vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling.

7.6 Externe veiligheid

Het rijksbeleid voor externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, het gebruik, de opslag en transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van de luchthaven Schiphol. De risico's van de productie, het gebruik, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen legt beperkingen op aan de directe omgeving.

De externe veiligheidsaspecten voor de opslag of de handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven is geregeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling Externe veiligheid inrichtingen (Revi).

De externe veiligheidsaspecten voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor zijn geregeld in het Basisnet (Wet Basisnet). Het Basisnet is een stelsel van wetten en regels die hun oorsprong hebben liggen in verschillende gebieden. De Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs), het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) en de Regeling basisnet vormen de wetgevingsonderdelen van het Basisnet. De externe veiligheidsaspecten voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). De externe veiligheidsaspecten voor het gebruik van Schiphol is geregeld in de Luchtvaartwet met het daarop gebaseerde Luchthavenverkeerbesluit (LVB) en Luchthavenindelingbesluit (LIB). De externe veiligheidsaspecten voor de windturbines is geregeld in het artikel 3.15a van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit milieubeheer).

- Risicodragende activiteiten bij bedrijven.

De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle bedrijf.

- Transport gevaarlijke stoffen over de weg.

De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een weg, waarop het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

- Transport gevaarlijke stoffen over het spoor.

De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een spoortraject, waarop het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

- Transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie.

- Transport gevaarlijke stoffen over het water.

De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een traject, waarop het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water plaatsvindt.

Conclusie.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het project op deze locatie. Het project betreft een kwetsbaar object maar ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicobron.

7.7 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen

Er zijn geen hoogspanningsleidingen en of telecom-antennes in de buurt van de projectlocatie aanwezig.

7.8 Bodem

In verband met de voorgenomen bouwactiviteiten op de locatie dient inzicht te worden verkregen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Daarmee dient aangetoond te worden dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigde stoffen in gehalten boven de achtergrondwaarde aanwezig zijn in de grond of freatisch grondwater.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid ingediend: Verkennend bodemonderzoek, Bodembelang BV, 11 juni 2018, kenmerk: 051003458.

De oppervlakte 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

De bovengrond (0,0 – 0,5 m –mv) is licht verontreinigd met de stoffen zink en minerale olie.
De ondergrond (0,5 – 2,0 –mv) is licht verontreinigd met de stoffen kobalt, kwik, lood, zink, PCB's en PAK.
In het mengmonster van de puinlaag is in het laboratorium geen asbest aangetroffen.
Het grondwater is licht verontreinigd met de stoffen kwik en xylenen.

Uit vorengenoemd rapport blijkt dat er, gelet op de toekomstige bestemming wonen met tuin, geen actuele risico's zijn voor de gezondheid van de gebruiker van het bouwwerk.

Conclusie

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

7.9 Milieueffectrapportage (MER)

Een m.e.r. beoordeling is een toets van het bevoegde gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet een m.e.r. procedure worden doorlopen.

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.

7.10 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.

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 op ruim 2 km van een van de beschermde natuurgebieden (Polder Westzaan). Gelet op de aard van het bouwwerk en de afstand ervan tot het natuurgebied, is een nadelig effect op het natuurgebied niet te verwachten.

Soortenbescherming

Het bouwplan is geprojecteerd op het perceel Dorpsstraat 174/176 te Assendelft. Uit de aanvraag blijkt dat het project geen aspecten in zich heeft die een bedreiging vormen voor de flora- en fauna. Het braakliggend terrein is verhard en voor de woning op het naastgelegen perceel is reeds een sloopmelding afgegeven.

Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor het bouwproject.

7.11 Afvalinzameling

Zaanstad heeft een Gemeentelijk Afvalstoffen Plan (GAP) met verschillende inzamelmethoden en inzamel frequenties.

Inzameling bij laagbouw woningen vindt plaats via rolcontainers, per woning 3 stuks (restafval, papier en groente-, fruit- en tuinafval). Deze containers dienen op eigen terrein te worden gestald.

In alle gevallen is het essentieel, dat in het bouwproject voor het opslaan en aanbieden van het afval rekening is gehouden met de inzamelmethode, de manoeuvreerruimte, de route van de huisvuilauto en de afstand tot het inzamelpunt.

Aangezien het hier de bouw van een appartementencomplex betreft, moeten op eigen terrein voorzieningen getroffen worden voor de opslag en afvoer van afval. Bij voorkeur dient dit te geschieden door opslag in een ondergrondse container welke voldoet aan de eisen van de HVC ten behoeve van inzameling:

- per 40 huishoudens 1 restcontainer;
- per 100 huishoudens 1 pmd container (pmd: plastic, metalen verpakkingen en drankenkartons);
- per 100 huishoudens 1 opk container (opk: oud papier en karton).

In dit project betekent dit een aansluiting op een bestaande container voor restafval in de directe omgeving. Er wordt vanaf 2019 in dit gebied gewerkt aan de invoering van het grondstoffenplan. Inwoners van laagbouw woningen brengen hun restafval naar een ondergrondse container. Er kan dus sprake zijn van het plaatsen van nieuwe containers in de nabijheid van dit complex. Locaties worden in overleg met inwoners bepaald via bewonersbijeenkomsten.

Indien er ruimte is op eigen terrein, kan de opslag in 3 minicontainers een alternatief zijn. Inwoners ontvangen 1 container voor gft, 1 voor plastic en 1 voor papier en brengen hun restafval naar de ondergrondse afvalcontainer. Eens per week worden de minicontainers geleegd, hiervoor moeten aanbiedplaatsen aangewezen worden aan de openbare weg. Per 15/20 woningen is 1 aanbiedplaats nodig. De aanbiedplaats moet bereikbaar zijn voor een inzamelvoertuig met een breedte van 2,5 meter en een draaicirkel van 21 meter.

Restafval moet worden opgeslagen in ondergrondse containers. Per 150 woningen 1 restcontainer. De aansluiting op een bestaande afvalcontainer is bij de ontwikkelaar nog niet bekend. Dit zal vanuit de gemeente moeten komen, waar in 2019 mee zal worden gestart.

7.12 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. Een van de twee gebieden betreft in het Luchthaven Indelingen besluit de kleine strook die loopt over het zuiden van Assendelft, waarin beperkingen gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen als gevolg van het gevaar van incidenten met vliegtuigen. Een veel grotere contour loopt over de landelijke en bebouwde gebieden van Assendelft, Westzaan en een deel van de Achtersluispolder die ruimtelijke en bouwkundige beperkingen heeft opgelegd gekregen om de bewoners van deze gebieden te beschermen tegen geluidoverlast. De hoogtebeperking betreft een groot deel van het centrum en het daaronder meer zuidelijk gelegen industriegebied met een maximale hoogte van 150 meter.

Vanwege Schiphol is alleen het hoogtebeperkingengebied relevant voor het project. De hoogtebeperking van Schiphol vormt echter geen belemmering voor het bouwproject omdat de locatie weliswaar in dit beperkingengebied ligt maar ruimschoots onder de toegestane hoogte van 150 m ligt.

H. 8 Monumenten en archeologie

Archeologie

In de nota Archeologienota Zaanstad 2009 zijn de uitgangspunten van de vernieuwde Monumentenwet 1988 verwerkt. Met deze archeologienota kan de gemeente haar taak om archeologische vindplaatsen te beschermen of op te graven, goed vervullen.

In de nota staat dat de gemeente in haar bestemmingsplannen de archeologische waarde aangeeft van gebieden die door de provincie zijn aangewezen en van de extra gebieden die zijn aangewezen in het archeologische deel van de Cultuurhistorische Waardenkaart. In het bestemmingsplan staan regels om archeologische vindplaatsen in de bodem te beschermen. Op deze manier zal worden voorkomen dat archeologische vindplaatsen tijdens grondwerkzaamheden ongezien verloren gaan.

In het geldende bestemmingsplan zijn voorwaarden met betrekking tot archeologie opgenomen. Dit plan ligt in een gebied van archeologische waarde. Voorafgaand aan de bouw moet daarom eerst een archeologisch vooronderzoek worden uitgevoerd, eventueel gevolgd door planaanpassing of een opgraving. Dit archeologisch vooronderzoek is inmiddels uitgevoerd: *Boer, A. de, 2018: Bureau voor Archeologie Rapport 666. Dorpsstraat 174-176, Assendelft, gemeente Zaanstad: een inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase, Utrecht.*

Blijkens dit onderzoek is het terrein voor een groot deel verstoord. Het onderzoeksbureau adviseert om verder geen archeologisch vervolgonderzoek te doen. De gemeente neemt dit advies over. Dit betekent dat er verder geen maatregelen met betrekking tot archeologie meer hoeven te worden genomen.

Monument

In het onderhavige geval is geen sprake van een monument.

H. 9 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. 10 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

In de procedurebepalingen ex 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 voorgeschieden, dat van toepassing is op grond van artikel 5.20 Bor jo artikel 3.1.6, lid 1 sub c Bro.

10.1 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.

10.2 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 LNV/Economische zaken 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.

10.3 Hoogheemraadschap

Sinds april 2012 heeft het hoogheemraadschap de digitale toets in werking. Op de site 'www.dewatertoets.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. Zoals in Hoofdstuk 6 is aangegeven is dit in het onderhavige geval wel aan de orde.

H. 11 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden en draagvlak

Een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan 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 ontwerpbesluit kan een ieder gedurende de inzagetermijn mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen bij het college. De vastgestelde ruimtelijke onderbouwing wordt samen met het ontwerpbesluit ter inzage gelegd. Mochten hierop zienswijzen worden ingebracht, dan volgt een belangenafweging, waarna het college een besluit neemt.

De inspraakverordening Zaanstad 2006 bepaalt dat inspraak over de totstandbrenging van ruimtelijke plannen en vrijstellingsbesluiten uitputtend is geregeld in de op deze beslissingen van toepassing verklaarde afdeling 3.4 Awb. Gelet op de uitgangspunten van deze UOV ligt het niet in de rede in aanvulling hierop te voorzien in een tweede, daaraan voorafgaande wettelijke inspraakvoorziening. Er zijn geen signalen dat er negatief op het project zal worden gereageerd. Enkele omwonenden hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de bouw van de appartementen.

H. 12 Uitvoerbaarheid

Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat de (economische) uitvoerbaarheid van het project op problemen zou stuiten dan wel onmogelijk zou zijn.

Met aanvrager is een planschadeovereenkomst gesloten. Hierin is geregeld dat schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening kan voortvloeien uit de planologische maatregel, dat de gemeente bereid is de planologische maatregel zoals deze door de aanvrager is verzocht, verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de aanvrager zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van deze planologische maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren.

H. 13 Conclusie

Het project tot het bouwen van 11 startersappartementen op de locatie Dorpsstraat 174-176 te Assendelft 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 het bouwplan wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien als goed passend binnen de omgeving. De motivering van dit besluit omvat de ruimtelijke onderbouwing, waarin het project uitgebreid ruimtelijk onderbouwd wordt.

Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden.