

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het bouwen van een woning op de locatie Westzanerdijk 86 te Zaandam

Dossiernummer: O20180471

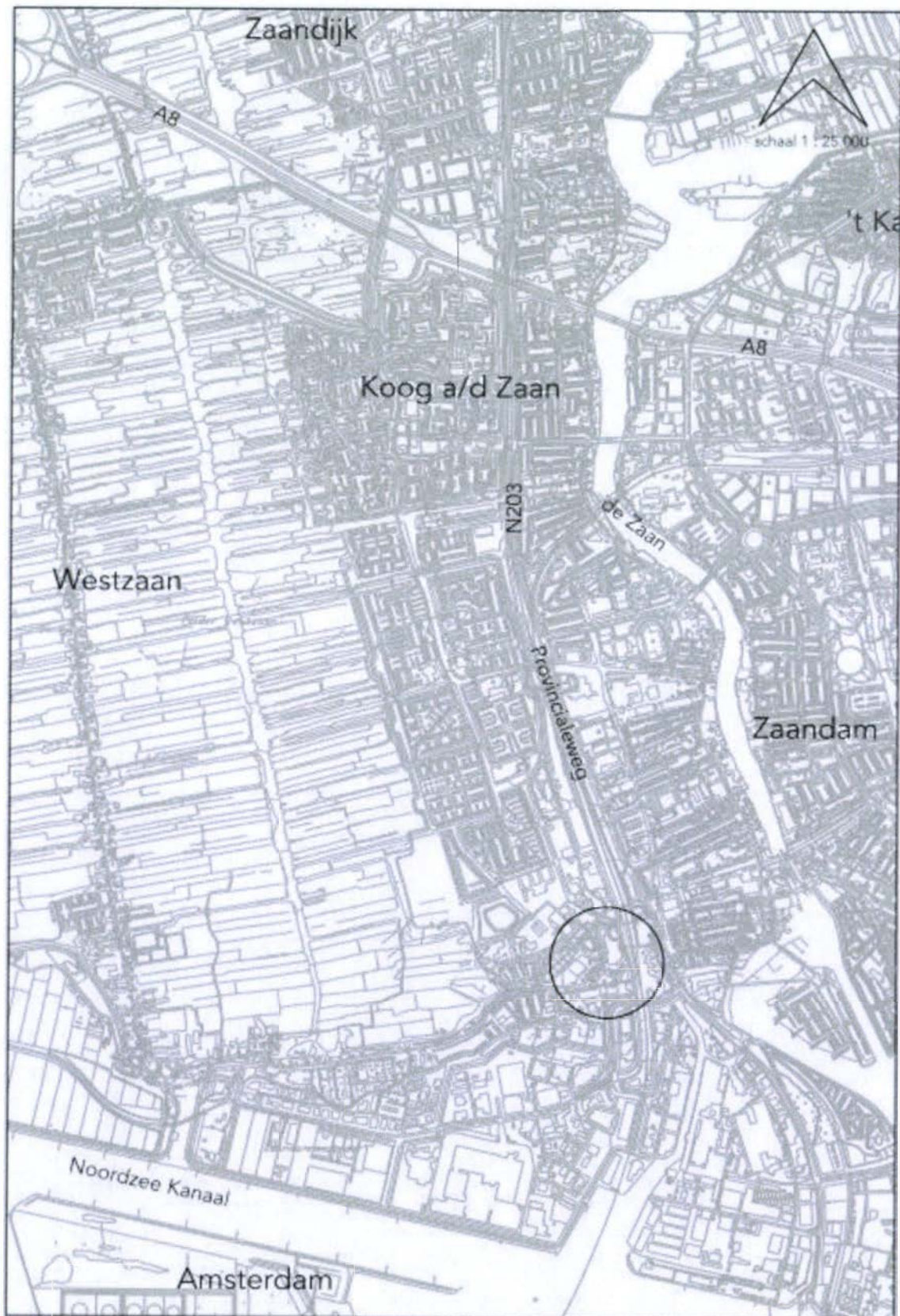


Inhoudsopgave

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	7
2.3 Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo.....	8
H. 3 Procedureel beleid.....	8
3.1 Raadsbeleid/Verklaring van geen bedenkingen	8
3.2 Beleid college van B&W	9
H. 4 Beleidskaders ruimtelijke beleid algemeen onderbouwd.....	9
4.1 Rijksbeleid.....	9
4.2 Provinciaal beleid.....	10
4.3 Gemeentelijk beleid	11
H. 5 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	12
5.1 Relatie met toekomstig bestemminggebied (indien van toepassing)	12
5.2 Functie gerelateerd aan omgeving	12
5.3 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving	13
5.4 Verkeersontsluiting/-situatie.....	14
5.5 Parkeren	14
5.6 Welstandsnota Zaanstad	15
H. 6 Water	16
H. 7 Milieuaspecten	17
7.1 Gemeentelijk (milieubeleid)	17
7.2 Bedrijven en milieuzonering.....	17
Het plan is op grond van de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering ruimtelijk inpasbaar.	17
7.3 Geluid.....	18
7.4 Geur	19
7.5 Luchtkwaliteit	19
7.6 Externe veiligheid.....	20
7.7 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen	21
7.8 Bodem.....	21
7.9 Milieueffectrapportage (MER)	21
7.10 Wet Natuurbescherming	22
H. 8 Monumenten en archeologie	23
H. 9 Grondexploitatie	23
H. 10 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	23
10.1 Provincie	24
10.2 Rijk	24
10.3 Hoogheemraadschap.....	24

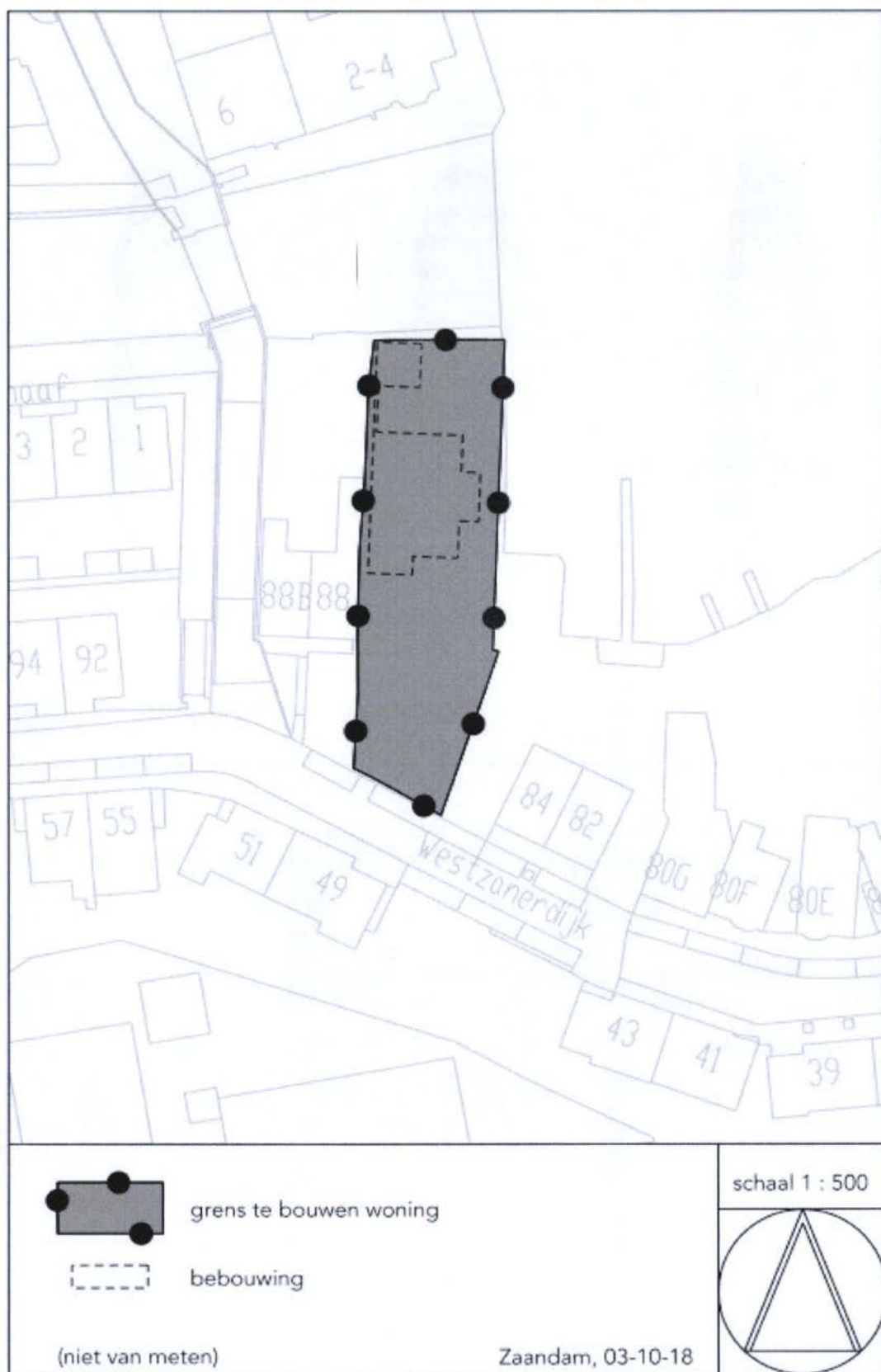
H. 11 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden en draagvlak	25
H. 12 Uitvoerbaarheid.....	25
H. 13 Conclusie.....	25
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	27
Verbeelding en legenda	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Planregels	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 2: Nieuwe situatie	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 3: Bodemonderzoek	28
Bijlage 4: Grondonderzoek.....	30
Bijlage 5: Technisch advies	31
Bijlage 6: Watervergunning	32
Bijlage 7: Planschadeovereenkomst	33

Afbeelding 1: Overzichtskaart plangebied en omgeving



Ligging Plangebied in Omgeving

Afbeelding 2: Situering nieuwe woning



H. 1 Inleiding

1.1 Omschrijving van het project

Het project betreft het bouwen van een vrijstaande woning. Met het bouwplan wordt voorgesteld een bestaande woning te vervangen door een duurzaam nieuw te bouwen woning.

1.2 Ligging en begrenzing van het project

Het project bestaat een perceel aan de Westzanerdijk 86. De locatie ligt in een bocht aan de dijk en geeft doordat de woning terugligt, aan de voet van de dijk een doorzicht naar het water en het landschap. Ook is de positionering van de bebouwing bijzonder ten overstaan van de naastgelegen en achterliggende bebouwing. De locatie wordt ontsloten via de Westzanerdijk.

1.3 Basisgegevens

De beoogde locatie betreft de Westzanerdijk 86 te Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaanstad sectie K nummer 13227.

H. 2 Bevoegd gezag en procedure

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

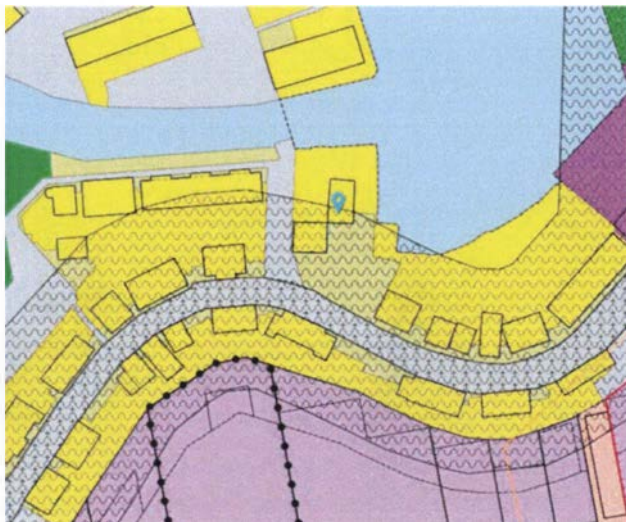
Het onderhavige project is getoetst aan het bestemmingplan.

2.1 Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Westzanerdijk' geldt. Het perceel heeft de bestemmingen 'Tuin' (artikel 12), 'Wonen' (artikel 17) en de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterkering' (artikel 21). Het bouwplan is hiermee in strijd. De te bouwen woning wordt voor een groot gedeelte buiten het aangewezen bouwvlak gebouwd. Tevens wordt een deel van de woning in de bestemming 'Tuin' gebouwd. Deze gronden zijn bestemd voor voor- en zijtuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. Een deel van de woning is ter plaatse dus niet toegestaan.

Ook de maximaal toegestane bouw- en goothoogten worden overschreden. De toegestane bouw- resp. goothoogte op grond van de bestemmingsplanregels is 7 en 4 meter. De bouwhoogte van het bouwplan is 8,50 meter, de goothoogte, als gevolg van de dakopbouw aan de zijkant, bedraagt 6 meter. Er is dus een overschrijding van 1,50 resp. 2 meter.

Voor het voorste gedeelte van de te bouwen woning geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterkering' (artikel 21). Dit betekent dat een aanlegvergunning nodig is en advies ingewonnen dient te worden bij de waterbeheerder. Dit advies was positief en vervolgens is een watervergunning afgegeven op 1 augustus 2018.



Afbeelding 3: uitsnede bestemmingsplankaart

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- (...)

Volgens deze bestemming mag het bestaande aantal woningen per bouwvlak niet worden uitgebreid en dienen de gebouwen binnen het bouwvlak te worden gebouwd met inachtneming van de maximale bouw- en goothoogte. Er wordt voor 78% buiten het bouwvlak gebouwd en de beoogde bouwhoogte wordt overschreden.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voor- en zijtuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- (...)

Volgens deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming toegestaan. Binnen de bestemming Tuin is een deel van de woning gesitueerd.

Vastgesteld bestemmingsplan Parapluplan Parkeren Zaanstad

Voor een groot deel van het grondgebied van de gemeente Zaanstad geldt het inmiddels vastgestelde 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 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.

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

Ook als wel sprake zou zijn van een stedelijke ontwikkeling voorziet het plan in een actuele regionale behoefte tot verbetering van de kwaliteit en wordt daarmee voldaan aan de 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 Zaans' vastgesteld die op 10 oktober 2012 in werking is getreden.

In de ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' is het gebied rond de onderhavige locatie aangeduid als 'Zaans 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 asfalt. 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.

Functionies

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 beleidsopgave is voor het bouwplan relevant. Het bouwplan sluit aan bij dit uitgangspunt aangezien een oude woning wordt vervangen door een nieuwe duurzame, energiezuinige en gasloze woning.

H. 5 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

5.1 Relatie met toekomstig bestemminggebied (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 vrijstaande woning. De functie wijzigt niet.

5.3 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving



Abbeelding 3: bouwplan

Strijdigheid

De woning overschrijdt qua bestemmingsplanvoorschriften in ruime mate het bebouwingsvlak op de kavel. Ook in hoogte is een overschrijding. De bouwhoogte is 8,5 i.p.v. 7 meter.

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

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

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

Specifiek ten aanzien van deze aanvraag

De aanvraag betreft de bouw van een woning. De woning is gesitueerd op een unieke kavel aan de Westzanerdijk. De Westzanerdijk is een van de historische linten/zeedijken die het landschap en bestaansrecht van de gemeente kenmerken. Ontwikkelingen langs deze dijk dienen met zorg ingepast te worden om de identiteit niet te schaden.

De locatie ligt in een bocht aan de dijk en geeft doordat de woning terugligt, aan de voet van de dijk een doorzicht naar het water en het landschap. De locatie ligt alzijdig beleefbaar vanaf de openbare ruimte. Op het kavel is zicht vanaf de dijk, de Houtveldweg en spoor, de Blokschaaf en het water. Ook is de positionering van de bebouwing bijzonder ten overstaan van de naastgelegen en achterliggende bebouwing. De bebouwing staat hier veelal aan de kruin van de dijk en is kleinschalig met veelal één laag met kap.

Algeheel

De nota woonbebouwing geeft aan dat sloopnieuwbouw buiten het bebouwingsvlak maatwerk betreft. "Wanneer verschuiving van het bouwvlak niet leidt tot inbreuk op de ruimtelijke samenhang van het ensemble, onevenredige aantasting van het bebouwingsbeeld, de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen en de gebruiksmogelijkheden van het perceel en de belendende percelen, is het college bereid mee te werken aan een afwijking van het bestemmingsplan of een ontheffing van de bouwverordening."

De bebouwing neemt in maat toe, maar komt op afstand van westelijk gelegen bebouwing. De maatvoering van het hoofdgebouw is mede door de ruimte van de kavel goed mogelijk. Het gebouw heeft een duidelijk gezicht vanaf de spoorzijde én vanaf de dijk. In hiërarchie is een goed gezicht aan de dijkzijde belangrijker.

De woning wordt in een uitbouw naar voren iets in de bestemming tuinen geplaatst. Op deze plek doet dit niets af van de herkenbaarheid en de ruimtelijkheid van de plek en de aanwezige doorzichten, mede doordat naastgelegen bebouwing dicht aan de dijk staan. Hiermee is de massa en positionering van het hoofdgebouw stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Dakterrassen

Er wordt een dakterras aan de achterzijde en aan de zijkant gepositioneerd. Aan de achterzijde is het kleinschalig en passend in de vormgeving. Het vormt geen onderdeel van de bijgebouwen, waarmee niet een onwenselijke schaalvergroting gerealiseerd wordt en de bijgebouwen als zodanig herkenbaar zijn.

Het dakterras aan de zijkant is fors en gericht op de openbare ruimte en zichtbaar vanaf de provinciale weg maar wel sterk terug gelegen vanaf de dijk. De afstand is dusdanig groot dat dit geen negatief effect heeft in de omgeving. Gegeven de oriëntatie van de woning (NO t.o.v. de belendingen) is het niet waarschijnlijk dat dit tot onevenredige aantasting van bezonning zal leiden.

Het dakterras is daarmee stedenbouwkundig aanvaardbaar.

5.4 Verkeersontsluiting/-situatie

Het perceel heeft in de huidige situatie geen ontsluiting op de Westzanerdijk. Het parkeren is gesitueerd op de dijk. Een inrit zou nodig zijn voor het mogelijk maken van parkeren op eigen terrein. In de "Beleidsregels Uitwegen Gemeente Zaanstad 2008" staat in paragraaf 3.2.2 Uitweg van Woningen het volgende:

"Het realiseren van een uitweg kan tot gevolg hebben dat de parkeermogelijkheden op de openbare weg worden beperkt. Daarom worden alleen in die gevallen de uitwegvergunningen verleend, indien de uitweg gebruikt wordt om het parkeren van twee of meerdere gemotoriseerde voertuigen op eigen terrein mogelijk te maken, maar niet in de voortuin (zie paragraaf 3.3 lid 1) en er maximaal één openbare parkeerplaats komt te vervallen."

Indien parkeren op eigen terrein zou gebeuren zou dit in de voortuin plaatsvinden. De inrit zou ten koste gaan van 2 op de dijk gesitueerde parkeerplaatsen en door de inrit wordt het talud van de dijk aangetast. Bovendien leidt het vervangen van de woning door een nieuwe woning niet tot een andere verkeersontsluiting. Redenen om geen inrit te maken en het parkeren op de dijk te laten plaatsvinden.

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 één woning. Het betreft de vervanging van de bestaande bebouwing op de Westzanerdijk 86. Bij de berekening van de parkeereis is 'oud voor nieuw' volgens de standaardregels toegepast (paragraaf 3.3 Uitvoeringsnota). Oud voor nieuw wil zeggen dat de opgave om parkeerruimte te realiseren alleen wordt bepaald op basis van de toename van de parkeervraag. De gemeente houdt dan rekening met een bestaande vraag en wordt de opgave voor parkeerruimte alleen bepaald op basis van de toename van de vraag.

Toepassen van oud voor nieuw wordt altijd toegestaan:

- indien de toename van de parkeerdruk kleiner of gelijk is aan drie parkeerplaatsen;
- bij verbouwing en/of functiewijziging;
- bij een toename van de parkeerdruk van meer dan drie parkeerplaatsen, wanneer de aanvrager aannemelijk maakt – bijvoorbeeld met een parkeertelling – dat de parkeerplaatsen beschikbaar zijn in de buurt.

Verder geldt dat een parkeerdruk die nu reeds op de openbare weg bestaat, niet gecompenseerd hoeft te worden. Wanneer door het plan (extra) parkeerplaatsen aan de openbare weg worden onttrokken, dan dienen deze gecompenseerd te worden.

Voor de beoordeling van dit bouwplan is rekening gehouden met de bestaande situatie zoals die is aangeleverd door de aanvrager. De woning betrof een woning in het middensegment waarbij de eis 1,5 pp per woning + 0,3 pp voor bezoekers uitgangspunt is. Voor de nieuwe woning, in het dure segment, geldt een norm van 1,7 + 0,3. Dit betekent in beide gevallen dus een norm van 2 pp voor de woning en derhalve kleiner dan de bovengenoemde voorwaarde van 3.

Met betrekking tot het fietsparkeren: op de tekeningen is een berging aangegeven die geschikt is voor fietsen. Het is daarom niet noodzakelijk om een eis te stellen voor bezoekersdeel van de fietsparkeereis en worden fietsen van bewoners in de berging gestald.

Het plan voldoet aan de parkeereisen.

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'.

5.6 Welstandsnota Zaanstad

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad heeft meerdere keren op het bouwplan geadviseerd. Eerst in de vooroverlegfase en later in de fase van vergunningaanvraag. Op 29 mei 2018 heeft de commissie, op grond van de gebiedsgerichte criteria 'Gewogen Bijzonder, landelijk lint' een positief advies afgegeven over het bouwplan. De diverse adviezen waren daarbij als volgt:

3-10-2017

Preadvies

Het betreft sloop van een (karakteristieke) woning en de bouw van een nieuwe woning van een bouwlaag, een samengesteld hoofdvolume met een aanbouw aan de achterzijde. Het nieuwe volume is groter dan het bestaande.

Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan en het stedenbouwkundige advies ontbreekt bij de beoordeling.

Het betreft een gewogen bijzonder welstandsgebied, het landelijke lint waarin onder andere staat:

De bouwmassa is evenwichtig en in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken langs de weg (hoofdvorm en nokrichting):

- gebouwen zijn kleinschalig en afwisselend en hebben in beginsel een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van één of twee lagen met een eenduidige kap, waarvan de nok veelal haaks op de weg staat of de verkavelingsrichting van het landschap volgt
- voorkom schaalvergroting door samenvoeging of grote op- en aanbouwen
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en eenvoudig

Naar de mening van de commissie voldoet het prefab ontwerp met het samengestelde volume niet

aan deze criteria en de woning past niet in deze omgeving. De vergroting van het volume leidt tot schaalvergroting. Ook zal het mogelijk verdwijnen van de bomen afbreuk doen aan de groene en landelijke uitstraling van deze karakteristieke plek.

17-10-2017

Er is een stedenbouwkundig advies en het plan is naar aanleiding hiervan op het punt van het dakterras gewijzigd.

De commissie onderschrijft het stedenbouwkundige advies waarin staat dat de woning op een unieke kavel aan de Westzanerdijk staat, een van de historische linten/zeedijken die het landschap en bestaansrecht van de gemeente kenmerken. De locatie ligt in een bocht aan de dijk en geeft, doordat de woning terugligt, aan de voet van de dijk een doorzicht naar het water en het landschap. De locatie ligt alzijds beleefbaar vanaf de openbare ruimte.

De commissie handhaaft haar conclusie dat het plan niet voldoet aan de gebiedsgerichte criteria in de welstandsnota. De commissie acht het ontwerp niet passend op deze locatie, omdat het ontwerp onvoldoende kleinschalig en qua architectonische expressie te weinig reageert op de situationele kenmerken. Daarmee voldoet het plan niet aan redelijke eisen van welstand.

De commissie handhaaft het vorige advies en ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.

09-01-2018

De opdrachtgever van het plan en zijn adviseur zijn aanwezig om een toelichting te geven op een gewijzigd plan.

De commissie heeft kennis kunnen nemen van een schriftelijke reactie op de vorige adviezen, met als belangrijkste opmerking dat de kwaliteit van de Westzanerdijk op dit deel al zeer is gewijzigd en veranderd. Een toelichting historische foto's over de ontwikkeling van dit gebied en omgeving (sluizen, bruggen, en achterliggende terrein met houtloodsen, de schaalvergroting van de bebouwing aan de dijk). Op de locatie zelf zijn de bomen al gekapt. Het pand staat niet aan de dijk en criteria voor bebouwing aan de dijk zijn hier niet van toepassing.

In het gewijzigde ontwerp is materiaal en kleur aangepast, donkergroen hout met toepassing van Zaanse karakteristieken als windveren.

Naar de mening van de commissie is het gewijzigde ontwerp verbeterd door de kleur en de windveren. De commissie handhaaft echter de vorige adviezen, waarbij het belangrijkste bezwaar het samengestelde volume betreft. Het ontwerp voegt zich niet in deze omgeving, gekenmerkt door enkelvoudige volumes. Het betreft een bijzondere plek en eenvoud is kenmerkend voor het lint of de dijk.

Oplossingsrichtingen worden besproken, waarbij aanbevolen wordt om de vorm te vereenvoudigen (bijvoorbeeld door het voorhuis/de aanbouw in het volume op te nemen).

De commissie ziet een aangepast plan tegemoet en nodigt de ontwerper uit voor overleg.

Handhaven vorige adviezen.

23-01-2018

Er is een gewijzigde tekening, waarbij overtuigend is gereageerd op het punt van vereenvoudiging van het samengestelde volume.

Er is nu sprake van een enkelvoudig hoofdvolume met twee plat afgedekte aanbouwen, uitgevoerd in groene beplanking met witte windveren.

Akkoord

29-05-2018

Advies aanvraag omgevingsvergunning.

De aanvraag omgevingsvergunning is uitgewerkt conform het eerder goedgekeurde schetsplan.

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.

Geoordeeld is dat voor zowel het bouwen van de woning als voor de geplande beschoeiing als onderdeel van de nieuwe vlonder/veranda een waterwet vergunning benodigd is. Deze is verleend op 1 augustus 2018.

Het plan geen consequenties voor de waterhuishouding.

Riolering

Binnen het plan kan voor de rioolaansluiting gebruik gemaakt worden van de bestaande aansluiting, regenwater kan (en moet) geloosd worden op de sloot.

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, alsmede 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.

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'.

De omliggende bedrijvenbestemmingen (BT, B) laten bedrijven toe van categorie 2 of categorie B. Deze bedrijfscategorieën hebben een milieuaafstand tot woningen van 30 m. Het bouwplan valt buiten die afstand. Daarbij is het bouwplan voor geen van de bedrijven de dichtstbij gelegen woning, het bouwplan vormt derhalve geen belemmering voor de reeds aanwezige bedrijven

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 het project de Wet geluidhinder van toepassing. De gemeente heeft de geluidsbelasting vanwege industrielawaai, wegverkeerlawaai, railverkeerlawaai berekend met het programma Geomilieu 4.10. Als input voor het wegverkeerslawaai is het Zaanse Verkeersmodel prognose 2027 (Proza 5) gebruikt.

Wegverkeerslawaai

Westzanerijk: 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 het Zuideinde daarom niet aan de orde.

Houtveldweg: De locatie ligt binnen de geluidzone van de Houtveldweg. In verband hiermee dienen de woningen op deze locatie getoetst te worden aan de Wet geluidhinder.

Geen van de wegcategorieën leidt tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarden.

Uit de berekening blijkt dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai.

Industrielawaai

De locatie ligt binnen de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein Westpoort in Amsterdam. In verband hiermee dient het bouwplan als gevolg van het industrielawaai getoetst te worden aan de Wet geluidhinder.

Door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied is met behulp van het rekenmodel, dat ten grondslag ligt aan de vigerende geluidzone, de geluidbelasting ter plaatse van het woningbouwplan berekend. De geluidbelasting bedraagt 48 dB(A), er wordt derhalve voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor industrielawaai.

Railverkeerslawaai

De locatie ligt op ongeveer 130 meter afstand van de spoorlijn Zaandam – Uitgeest. Langs alle spoorwegen bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones. De grootte van een geluidszone kan per traject verschillen. Voor spoorwegen, die zijn aangegeven op de geluidplafondkaart, wordt in art. 1.4a van het Besluit geluidhinder (Bgh) de omvang van de geluidzone geregeld. De breedte van de zone is afhankelijk van de hoogte van het geluidproductieplafond. Het geluidproductieplafond bedraagt ter hoogte van de locatie 60,5 dB. Volgens art. 1.4a Bgh bedraagt bij een geluidproductieplafond van 63,1 dB de geluidzone ter hoogte van de locatie 200 meter, waardoor de locatie binnen de geluidzone voor deze spoorlijn ligt. De locatie dient voor het railverkeerslawaai te worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

De gemeente Zaanstad heeft de geluidsbelasting vanwege het railverkeerlawaai bepaald en vastgelegd in de ZaanAtlas. Ter plaatse van het project bedraagt de geluidbelasting in Lden 53 dB. Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

Cumulatie geluidbelasting

Cumulatie is niet aan de orde omdat geen van de bronnen de voorkeursgrenswaarde overschrijdt.

Conclusie

Geluid ten gevolge van wegverkeer, railverkeer of industrielawaai vormt geen belemmering 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 er ter plaatse van de ontwikkeling sprake is van een goede 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 er 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 is 1 geurgevoelig object voorzien. 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 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 bouw van een woning. Het Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdragen' is op het project van toepassing. In bijlage 3A van de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' is als categorie, die in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de

luchtkwaliteit, aangewezen:

- kantoorlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 200.000 m² omvat.
- 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 bodem- en asbestonderzoek, Lankelma/PJ Milieu BV, 12 juli 2018, kenmerk: 18053001A.

Het oppervlak van de onderzochte locatie is 278 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 bodem bestaat over het algemeen vanaf het maaiveld tot 1,0 à 2,5 m –mv. uit klei met daaronder veen. In de boringen 1, 5 en 6 bestaat de toplaag uit zand. De kleiige boven- en ondergrond bevatten zwakke bijmengingen met bakstenen en/of plastic. De kleiige bovengrond is sterk verontreinigd met lood, matig met koper en licht met kwik, zink en PAK. Er is geen asbest gemeten. De kleiige ondergrond bevat ten hoogste licht verhoogde gehalten aan kwik en lood.

Het grondwater is ten tijde van het onderzoek aangetroffen op een diepte van 1,0 m –mv. en bevat een licht verhoogd gehalte aan barium.

Bodemadvies

Uit vorengenoemd rapport blijkt dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met lood. Omdat de verontreiniging zich in de onverharde bovengrond bevindt, is sprake van actuele humane risico's. In het kader van de Woningwet dient er, wat de bodem betreft, rekening te worden gehouden met het volgende:

Voor het toekomstig gebruik dienen contactmogelijkheden met de sterk met lood verontreinigde grond te worden tegengegaan. Dit vindt enerzijds plaats door het bouwen van de woning (duurzame afdeklaag). Het onbebouwde deel van het terrein dient te worden voorzien van een leeflaag. Het afdekken van de sterk verontreinigde grond betreft een maatregel in het kader van de Wet bodembescherming. Daarom is het noodzakelijk om een BUS-melding in te dienen. In het kader van de Woningwet zijn er, wat de bodem betreft, geen belemmeringen voor de afgifte van de omgevingsvergunning, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De locatie dient te worden gesaneerd volgens een BUS-melding;
- De aanvraag om omgevingsvergunning treedt pas in werking nadat de BUS-melding is goedgekeurd;
- Na de saneringswerkzaamheden dient binnen drie maanden een BUS-evaluatie te worden overgelegd bij de regio Zaanstad van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Pas nadat de BUS-evaluatie) door de regio Zaanstad van de Omgevingsdienst is goedgekeurd mag begonnen worden met de bouwwerkzaamheden.

Conclusie

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

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 er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er 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 niet in of nabij een van de beschermde natuurgebieden.

Soortenbescherming

Het bouwplan is geprojecteerd op het perceel Westzanerdijk 86 te Zaandam. Uit de toets van de aanvraag blijkt dat het project geen aspecten in zich heeft die een bedreiging vormen voor de flora- en fauna.

Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor het bouwproject.

7.11 Afvalinzameling

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

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.

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 1 woning betreft, tussen de bestaande bebouwing en op vergelijkbare afstand van de wegrand vinden hier geen wijzigingen plaats in de inzamelmethode van het afval.

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

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 geluidsoverlast. 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 is de Westzanerdijk zelf aangegeven met een dubbelbestemming Waarde – Archeologie en een functieaanduiding cultuurhistorische waarden. Echter, ter plaatse van de woning is de dubbelbestemming en aanduiding niet aangegeven.

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 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.

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.

Het HHNK heeft als volgt geadviseerd op het plan.

De woning is gelegen aan de regionale waterkering Noorder IJ- en Zeedijken. Deze waterkering valt onder het beheer van HHNK. Voor deze kering is geen zonering bekend. Derhalve is de zonering afgeleid uit bijlage 2 van Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2016. Hieruit volgt dat Beschermingszone A een lengte heeft van 45 meter uit de binnentoe van de waterkering. Hiermee valt zowel de te slopen als de nieuw te realiseren woning binnen deze Beschermingszone.

HHNK gedooft, vanuit maatschappelijke overwegingen, bestaande bebouwing in Beschermingszone A, ondanks de extra risico's en beheerskosten. Bij verbouw of herbouw dient allereerst bekeken te worden of verplaatsen van de bebouwing tot buiten het profiel van vrije ruimte (gelijk aan Beschermingszone A) mogelijk is. Gezien de grootte en de ligging van het perceel blijkt verplaatsing van de bebouwing tot buiten het profiel van vrije ruimte niet mogelijk.

Op de locatie valt te zien dat de woningen aan Westzanerdijk 86, 88 en 88b lager en verder van de waterkering af liggen dan de omliggende woningen. Vanuit beheer en onderhoud streeft HHNK naar een uniforme situatie op de waterkering. Het heeft daarom de voorkeur dat de nieuw te realiseren woning op gelijke hoogte als de woningen in de omgeving komt te liggen. Dit brengt echter zeer hoge kosten voor de perceeleigenaar en risico's voor Westzanerdijk 88 en 88b mee dat dit niet realistisch wordt geacht. In geval van een dijkversterking is maatwerk op deze locatie derhalve hoe dan ook noodzakelijk.

Voor het slopen en nieuw bouwen van de woning dient een watervergunning te worden verkregen. Op basis van bovenstaande ziet HHNK vooralsnog geen reden om een aanvraag van deze vergunning niet te verlenen. Hierbij dienen de volgende aandachtspunten wel in acht te worden genomen:

- Het vloerpeil wordt zo hoog mogelijk gekozen maar minimaal gelijk aan het vloerpeil van de bestaande woning Westzanerdijk 86.
- Om toekomstige dijkversterkingen/-verbeteringen mogelijk te kunnen maken dienen de gevels van de nieuwe woningen zo veel mogelijk van de waterkering af te worden geplaatst. Het is de wens de lijn van de huidige gevel ook voor de nieuw te realiseren woning te gebruiken. Indien dit niet mogelijk is dient de afstand dat de woning richting de waterkering wordt geplaatst zoveel mogelijk te worden beperkt. De gevel van de nieuwe woning mag zeker niet voorbij de gevel van Westzanerdijk 88 en 88b liggen.
- Indien een paalfundering wordt toegepast dienen de palen grond verdringend te worden aangebracht mogen géén verbrede voet aan de onderzijde bevatten. Eventuele aanwezige paalfundering dient

men 'te laten zitten'.

- Indien er plannen zijn om een kelder toe te passen gelden hier nadere voorwaarden voor die in overleg met HHNK besproken dienen te worden
- Gezien de beperkte ruimte adviseren wij met ons in overleg te treden over de uitvoeringswijze en het toe te passen materieel. Tijdens de werkzaamheden mag de functie van de waterkering niet in gevaar komen. Dit kan betekenen dat er aanvullende maatregelen tijdens de uitvoering toe moeten worden gepast.

Naast bovenstaande zaken rondom waterveiligheid dient er voor de geplande beschoeiing als onderdeel van de nieuwe vlonder/veranda eveneens een waterwet vergunning te worden aangevraagd. Vooralsnog zien wij echter geen bezwaren om deze aanvraag te weigeren.

Zoals in Hoofdstuk 6 is aangegeven is dit in het onderhavige geval wel aan de orde.

H. 11 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden en draagvlak

De bewoner en eigenaar van Westzanerdijk 88b, tevens aanvrager van de woning op Westzanerdijk 86, heeft geen bezwaar tegen een te realiseren dakterras of balkon op het perceel Westzanerdijk 86. Dit heeft hij bij brief van 6 juni 2017 aangegeven.

De bewoner en eigenaar van Westzanerdijk 88, heeft geen bezwaar tegen een te realiseren dakterras of balkon op het perceel Westzanerdijk 86. Dit heeft hij bij brief van 6 juni 2017 aangegeven.

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 inzage termijn 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.

H. 12 Uitvoerbaarheid

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

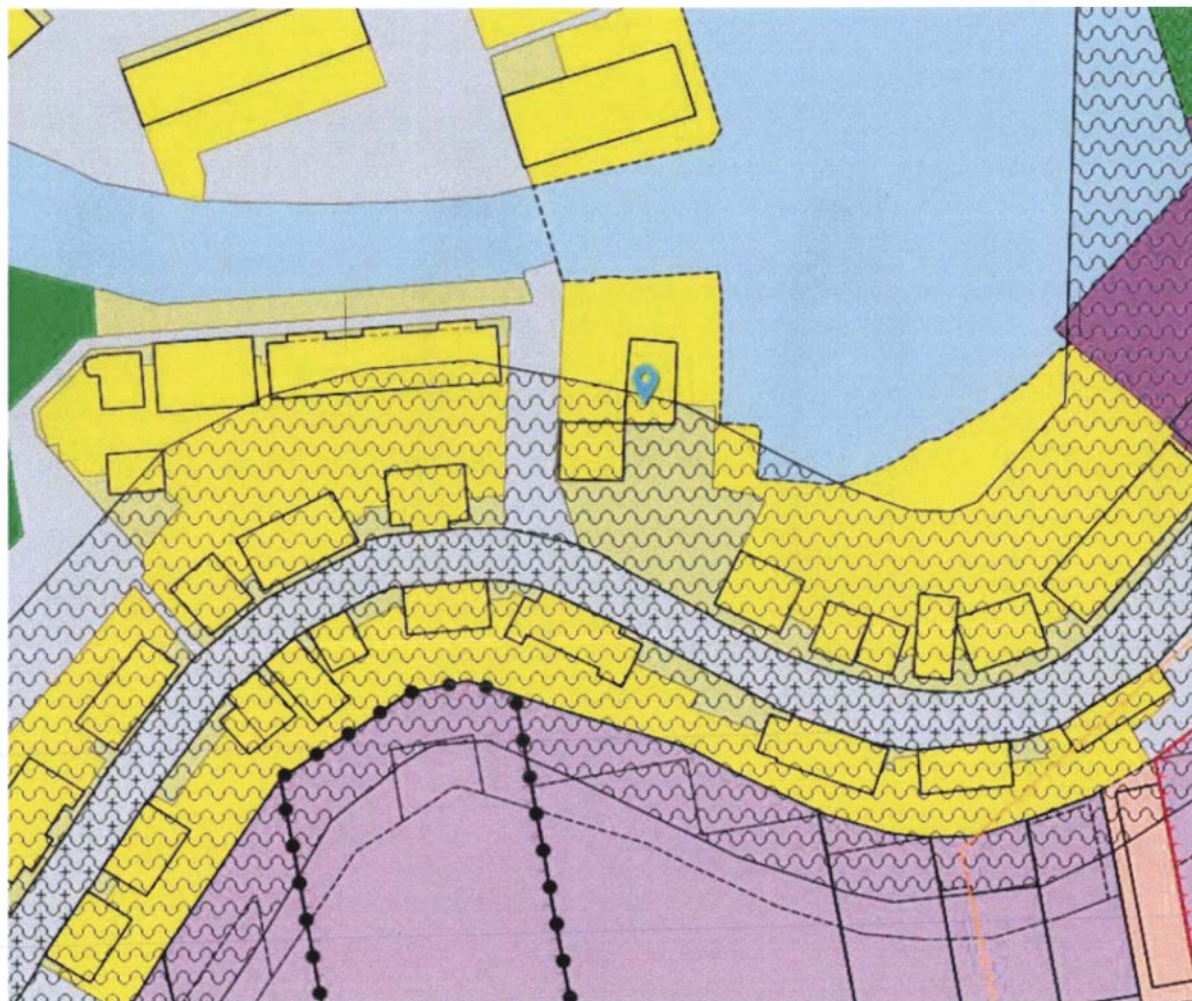
Met aanvrager is een planschadeovereenkomst gesloten. Hierin is geregeld dat schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening kan voortvloeien uit de planologische maatregel, dat de gemeente bereid is de planologische maatregel zoals deze door de aanvrager is verzocht, verder in 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 een woning op de locatie Westzanerdijk 86 te Zaandam 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.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan



Artikel 12 Tuin

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voor- en zijtuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport' is een carport toegestaan;
- c. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

11.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 1 genoemde gronden zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. aan de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw is een erker/serre toegestaan;
- b. de breedte van de erker/serre mag niet meer bedragen dan 65 % van de breedte van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
- c. de voorzijde van de erker/serre mag niet meer dan 1,5 meter voor de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw beslaan;
- d. de hoogte van de erker/serre mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdiepingvloer van het bijbehorende hoofdgebouw +0,30 meter bedragen;
- e. een afdak boven de voordeur verbonden met de erker/serre is toegestaan tot een maximum van 65% van de diepte van de erker/serre;
- f. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- g. voor carports geldt de bestaande maatvoering als maximale maatvoering.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Algemeen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 2 ten behoeve van het maken van een bijbehorend bouwwerk, zoals bedoeld in artikel Bouwregels, aan de zijgevel van het hoofdgebouw grenzend aan het openbaar toegankelijk gebied.

11.3.2 Voorwaarden

Bij toepassing van het bepaalde in lid 11 lid 3.1 wordt getoetst of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. het bebouwingsbeeld van het aangrenzende gebied;
- b. de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;
- c. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen;
- d. het openbare karakter van het aangrenzende gebied.

Artikel 17 Wonen

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats', zijn uitsluitend woonwagenstandplaatsen toegestaan;
ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', is tevens een bedrijf zoals nader geregeld in artikel 27.1 'Toegelaten bedrijven' toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is tevens een onderdoorgang toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gestapelde bouw' is tevens gestapelde woningbouw toegestaan;

met de daarbij behorende:

- e. groenvoorzieningen;
- f. (openbare) nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- g. verkeersvoorzieningen;
- h. water;
- i. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

17.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 17.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

17.2.1 Hoofdgebouwen ten behoeve van wonen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen gelden de volgende bepalingen:

- a. het bestaande aantal woningen per bouwvlak mag niet worden uitgebreid;
- b. woningen die ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan bestaan uit één of meerdere bouwlagen, een kapverdieping inclusief kapvorm, dienen in die vorm te worden gehandhaafd;
- c. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan.

17.2.2 Hoofdgebouwen ten behoeve van woonwagenstandplaatsen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van woonwagenstandplaatsen gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen het bouwvlak zijn 13 woonwagenstandplaatsen toegestaan;
- b. de lengte van de woonwagen mag niet meer dan 15 meter bedragen;
- c. de breedte van de woonwagen mag niet meer dan 8 meter bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan.

17.2.3 Bijbehorende bouwwerken ten behoeve van wonen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van wonen gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen de bouwvlakken en op de bij het hoofgebouw behorende erven die liggen binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
- b. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50% van het achter de achtergevel van het hoofgebouw gelegen deel van de in lid 1 bedoelde gronden tot een maximum van 75 m². Indien het oppervlak van het erf achter de achtergevel van het hoofgebouw groter is dan

- 300 m², mag maximaal 100 m² worden bebouwd;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw + 0,25 meter;
 - d. de dakhelling van bijbehorende bouwwerken is gelijk aan of kleiner dan die van het hoofdgebouw;
 - e. de nok van bijbehorende bouwwerken ligt minstens 1,50 meter onder de nok van het hoofdgebouw;
 - f. naast het hoofdgebouw gelegen bijbehorende bouwwerken zijn alleen toegestaan aan één zijde van het hoofdgebouw;
 - g. de maximale breedte van naast het hoofdgebouw gelegen bijbehorende bouwwerken is 60% van de breedte van het hoofdgebouw met een maximum van 5 meter;
 - h. de afstand tussen bijbehorende bouwwerken en het hoofdgebouw (inclusief eventuele aanwezige bijbehorende bouwwerken) moet ten minste 2 meter bedragen;
 - i. voor de bouw van een erker of serre mag de voorgevelrooilijn overschreden worden mits wordt voldaan aan de volgende regels:
 1. de breedte van de erker/serre mag niet meer dan 66 % van de breedte van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw bedragen;
 2. de voorzijde van de erker/serre mag niet meer dan 1,5 meter voor de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw en mag niet meer dan 50% van de diepte van de afstand voorgevelrooilijn tot perceelsgrens beslaan;
 3. de hoogte van de erker/serre mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdiepingvloer van het bijbehorende hoofdgebouw +0.25 meter bedragen;
 4. een afdak boven de voordeur verbonden met de erker/serre is toegestaan tot een maximum van 66% van de diepte van de erker/serre.

17.2.4 Bijbehorende bouwwerken ten behoeve van woonwagenstandplaatsen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van woonwagenstandplaatsen gelden de volgende bepalingen:

- a. per woonwagen mogen bijbehorende bouwwerken met een maximale oppervlakte van 15 m² worden opgericht;
- b. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 2,5 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen;

17.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel en het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. maximale bouwhoogte andere bouwwerken: 3 meter;
- c. ten aanzien van dijktrappen mag de hoogte niet meer dan 1 meter uit het talud van de dijk worden gebouwd.

17.3 Specifieke gebruiksregels

17.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt:

- a. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing ten behoeve van seksinrichtingen en risicovolle inrichtingen;
- b. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden als permanente standplaats voor kampeermiddelen;
- c. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- d. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en gebouwen voor de stalling en/of opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik) onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;

- e. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij woningen als zelfstandige woning en/of afhankelijke woonruimte en/of kamerverhuur.

17.3.2 Toegestaan gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen en/of bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een huisgebonden beroep of bedrijf behorende tot ten hoogste categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, indien en voor zover: mits:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het vloeroppervlak voor een huisgebonden beroep en/of bedrijf mag niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken bedragen, met een maximum van 65 m²;
- c. ten behoeve van een huisgebonden beroep en/of bedrijf wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- d. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het (vaar)verkeer;
- e. geen horeca en geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd bed & breakfast (max. 6 bedden) en een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van een huisgebonden beroep en/of bedrijf;
- f. het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend.

Artikel 21 Waterstaat - Waterkering

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de instandhouding en de bescherming van de waterkering;
met de daarbij behorende;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- c. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

Voor zover op de verbeelding nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangegeven, is de volgende voorrangregeling van toepassing:

- a. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 21 ('Waterstaat - Waterkering');
- b. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 18 ('Leiding - Riool');
- c. in de derde plaats de bepalingen van artikel 19 ('Waarde - Archeologie 1');
- d. in de derde plaats de bepalingen van artikel 20 ('Waarde - Archeologie 4').

21.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 21.1 genoemde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken ten dienste van de waterkeringen. Bij het bouwen zijn de regels van de betreffende primaire bestemming van toepassing.

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Algemeen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 21.2 teneinde gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende primaire bestemmingen toe te staan.

21.3.2 Voorwaarden

Bij toepassing van het bepaalde in lid 21.3.1 wordt getoetst of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de leiding. Voorts dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

21.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

21.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 50 centimeter;
- b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;

- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het scheuren van grasland;
- j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 centimeter, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

21.4.2 Uitzondering

Het in lid 21.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor het aansluiten van bouwwerken op het net van (openbare) nutsvoorzieningen.

21.4.3 Voorwaarden voor verlening

De in lid 21.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterkering en advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

Bijlage 2: Nieuwe situatie

Bijlage 3: Bodemonderzoek

Bijlage 4: Grondonderzoek

Bijlage 5: Technisch advies

Bijlage 6: Watervergunning



WATERVERGUNNING

Ten name van:
S. Overmars
Westzanerdijk 88 B
1507 AK ZAANDAM

DEEL I BESLUIT EN VOORSCHRIFTEN

1 Besluit

De aangevraagde vergunning als bedoeld in artikel 3.2, lid 1 van de Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2016 aan S. Overmars te verlenen voor:

het bouwen van een woning en plaatsen van een vlonder nabij een regionale waterkering bij Westzanerdijk 88B in Zaandam

- a. De gewaarmerkte tekeningen van de Aanvraag omgevingsvergunning Woning fam. Overmars met bladnummers 0 tot en met 4 en 6 tot en met 9, van 11 april 2018, deel te laten uitmaken van de vergunning.
- b. De voorschriften van deel I, hoofdstuk 2, aan deze vergunning te verbinden.

Namens het college van dijkgraaf en hoogheemraden,

N. Ansano
Hoofd cluster Vergunningen
Afdeling Vergunningen, Handhaving, Inkoop, Juridische Zaken & Grondzaken

Bezwaar

- *Het besluit wordt gepubliceerd op de website www.overheid.nl.*
- *U en andere belanghebbenden kunnen binnen zes weken bezwaar maken tegen dit besluit. Het bezwaar kunt u sturen naar Adviescommissie Bezwaren, Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard. Voor meer informatie verwijzen wij u naar onze website: www.hhnk.nl.*
- *Het indienen van bezwaar heeft geen schorsende werking. Daarvoor kunt u een verzoek indienen bij de rechtbank Noord-Holland, Postbus 1621, 2300 BR Haarlem.*



Datum
1 augustus 2018

2 Voorschriften

2.1 Voorschriften van algemene aard

1. U voert de werkzaamheden uit volgens de bij dit besluit behorende bijlagen.
2. U houdt na realisatie de vergunde werken op uw kosten in een goede staat.
3. U meldt minstens tien dagen voordat de werkzaamheden beginnen de start van de werkzaamheden bij de in de begeleidende brief genoemde toezichthouder. Binnen vijf dagen na beëindiging van de werkzaamheden meldt u dit eveneens bij deze toezichthouder.
4. Als u, of degene die de werkzaamheden uitvoert, met het werk bezig is, moet de vergunning (of een kopie ervan) op het werk aanwezig zijn. U moet ervoor zorgen dat degene die de werkzaamheden uitvoert, op de hoogte is van de voorschriften in deze vergunning.
5. U bent verplicht de redelijkerwijs mogelijke maatregelen te nemen om schade aan eigendommen van het hoogheemraadschap en/of derden, als gevolg van het gebruik van deze vergunning, te voorkomen.
6. U voert de werkzaamheden zonder onderbreking uit om eventuele nadelige effecten te voorkomen. Daarbij moeten alle aanwijzingen door de toezichthouder onmiddellijk worden opgevolgd.
7. U neemt contact op met het hoogheemraadschap indien u geen gebruik meer wenst te maken van het vergunde werk om de locatie zo nodig in oorspronkelijke staat te herstellen.

2.2 Bijzondere voorschriften

Bijzondere voorschriften werken waterkeringen

1. *Wateroverlast en hoge waterstanden*
 - a. De werkzaamheden worden niet uitgevoerd indien de waterstand meer dan 0,20 meter boven het streefpeil staat. Het streefpeil ter plaatse is NAP-1,04 meter.
 - b. Bij verweking van de waterkering of bij andere waterkeringbedreigende omstandigheden (bijvoorbeeld hoog water, storm, droogte en calamiteiten) worden er geen werkzaamheden uitgevoerd. De toezichthouder beoordeelt dit.
2. *Neerslag*

Er worden geen (graaf)werkzaamheden verricht indien:

 - er meer dan 5 mm per uur aan neerslag valt;
 - er de 24 uur voorafgaand aan de werkzaamheden meer dan 15 mm aan neerslag is gevallen;
 - de week voorafgaand aan de start werkzaamheden meer dan 50 mm aan neerslag is gevallen.

De start van de werkzaamheden wordt daarom altijd afgestemd met de toezichthouder.



Datum
1 augustus 2018

3. *Ontgravingen en aanvullingen algemeen*

- a. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden vinden niet meer (open) ontgravingen plaats dan strikt noodzakelijk is.
- b. De ontgravingen zijn zo spoedig mogelijk, maar in ieder geval aan het eind van iedere werkdag, aangevuld.
- c. De aanvulling met grond, zand of ander materiaal vindt plaats in lagen van maximaal 0,30 meter dikte die laagsgewijs mechanisch worden verdicht. De verdichting van de aanvulling geschiedt zodanig dat die de oorspronkelijke dichtheid zo goed mogelijk benadert.
- d. De houder voert overtollig of uitgekomen grond, puin of ander materiaal dat naar het oordeel van de toezichthouder ongeschikt is, direct af en vervangt dit voor zoveel als nodig is door schone grondsoorten. Onder een grasmatvegetatie bestaat de bovenste aanvulling uit 0,20 meter teelaarde.
- e. De aanvulling is homogeen zonder vreemde bestanddelen zoals zand, stenen, wortels en verontreinigingen. De afwerking is zodanig dat boven en terzijde van de aanvulling geen plasvorming ontstaat.
- f. Bij aanvullingen in het talud worden de taluds afgewerkt in goede aansluiting op de taludhelling. Voor de grondwal ten behoeve van de parkeervoorziening betekent dit taluds van 1:3.

4. *Bekleding waterkering*

- a. Direct voorafgaand aan de werkzaamheden wordt het gras gemaaid en afgevoerd.
- b. De zoden van de grasmat worden vakkundig afgestoken en terzijde gelegd.
- c. De ontgraving wordt zo spoedig mogelijk na voltooiing van de werkzaamheden aangevuld en afgedekt met de afgestoken zoden. Indien hergebruik van de zoden niet mogelijk is, wordt de bekleding hersteld door het inzaaien van een dijkgrasmengsel. De toezichthouder bepaalt de eisen waaraan het dijkgrasmengsel moet voldoen.

5. *Damwanden en heipalen*

Het is verboden damwanden en funderingspalen uit de waterkering te verwijderen. Bij toepassing van buispalen mag het verschil in diameter tussen voetplaat en doorgaande buispaal niet meer bedragen dan 12 millimeter.

6. Na voltooiing van de werkzaamheden worden materialen en materieel direct verwijderd van de waterkering.

7. *Verplaatste objecten*

De voor de werkzaamheden verplaatste materialen, zoals hekwerken en afrasteringen, worden direct na voltooiing van de werken op dezelfde plaats teruggebracht.

8. *Schouw*

Na gereedkomen van de werkzaamheden wordt het werk geschouwd door onze toezichthouder en de vergunninghouder. Bij verpachting wordt het werk ook naar tevredenheid van de pachters opgeleverd.



Datum
1 augustus 2018

3 Overige zaken om rekening mee te houden

1. Naast deze watervergunning heeft u wellicht nog ontheffingen en/of vergunningen nodig van de gemeente of andere overheidsinstanties. Wij raden u aan dit na te vragen.
2. Als het werk aansluit op een openbare weg, of in de berm van de openbare weg ligt (bijvoorbeeld het maken of veranderen van een uitrit of het leggen van een kabel), dan moet vergunning of toestemming worden gevraagd aan de wegbeheerder.
3. Als de werkzaamheden klaar zijn, voert het hoogheemraadschap een controle uit. De vergunning is pas definitief opgeleverd als de controle heeft plaatsgevonden.
4. Mocht u de werkzaamheden uitvoeren in strijd met de voorschriften van deze vergunning, dan kan het bestuur van het hoogheemraadschap besluiten om de vergunning in te trekken.
5. Als de uitvoering van de werken waarvoor deze vergunning is verleend niet uiterlijk drie jaar na dagtekening van deze watervergunning is gestart, kunnen wij deze vergunning geheel of gedeeltelijk intrekken.



Datum
1 augustus 2018

DEEL II JURIDISCH KADER

4 Aanleiding aanvraag

De aanvraag is ingediend om een nieuwe woning te kunnen bouwen en een vlonder te kunnen aanleggen.

5 Toetsingskaders

Bij de behandeling van de aanvraag letten we op de bepalingen van de Waterwet, het Waterbesluit, de Waterregeling, de Algemene wet bestuursrecht en de Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2016.

Daarnaast toetsen we de aanvraag aan de van toepassing zijnde Europese en nationale wet- en regelgeving en de relevante regionale kaders:

- De Kaderrichtlijn Water;
- Het Nationaal Waterplan 2016-2021
- Watervisie 2021 van de provincie Noord-Holland;
- Het Waterprogramma 2016-2021 van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- Beleidsnota waterkeringen 2012-2017;
- De Beleidsregels keurontheffingen van 24 april 2007;

6 Overwegingen Keurbesluit

Toetsing waterlopen

Het hoogheemraadschap toetst aanvragen voor activiteiten in of nabij waterlopen aan:

- bergingscapaciteit waterloop;
- doorstroomcapaciteit waterloop;
- stabiliteit taluds;
- effect op waterkwaliteit;
- effect op ecologie;
- effect op grondwaterregime;
- doelmatig onderhoud waterloop.

Toetsing waterkeringen

Aanvragen om vergunning van de Keur voor activiteiten in of nabij waterkeringen worden, voor zover voor de betreffende activiteit geen absoluut verbod geldt, getoetst op:

- nadelige effecten op kerende hoogte;
- nadelige effecten op stabiliteit;
- nadelige effecten op de erosiebestendigheid;
- mogelijke hinder voor efficiënt uitvoeren van onderhoud en inspectie;
- profiel van vrije ruimte voor toekomstige dijkverbetering;
- periode van uitvoeren van activiteiten;
- staat van onderhoud van vergund object;
- verwijderbaarheid van vergund object;
- buiten gebruik stelling van object.



Datum
1 augustus 2018

Motivering toetsing en beleid

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier zorgt o.a. voor voldoende water, schoon water en waterveiligheid. Tijdens de behandeling en beoordeling van de aanvraag is gebleken dat de waterhuishoudkundige, waterkeringstechnische en ecologische belangen van het waterlichaam door de verlening en/of uitvoering van de gevraagde vergunning niet (onevenredig) worden geschaad.

De door de aanvrager gevraagde werken en werkzaamheden zijn niet in strijd met het beleid van hoogheemraadschap. De nieuw te bouwen woning zal ten opzichte van de bestaande woning dichter op de regionale waterkering worden gebouwd, maar zal achter de bestaande gevellijn blijven en binnen een bebouwde dijkstrekking. Daarnaast blijkt uit het ontwerp dat er geen kelder zal worden aangelegd waardoor het beoordelingsprofiel van de waterkering niet doorsneden zal worden. Afsluitend kan worden vermeld dat de aanleg van de parkeervoorziening, zoals aangegeven op de tekening, valt onder het besluit van de vergunning. Vanuit het belang van waterveiligheid heeft deze ingreep geen invloed op de stabiliteit van de waterkering. De grondwal dient afgewerkt te worden met taluds 1:3 en van een nieuwe grasbekleding te worden voorzien.

7 Belangen derden en horen aanvrager

Belangen van derden

Bij de beoordeling van de aanvraag is niet gebleken dat er sprake is van relevante belangen van derden die niet door andere wet- of regelgeving worden beschermd en die door het verlenen van de vergunning kunnen worden geschaad.

Horen belanghebbenden en aanvrager

De vergunning wordt verleend conform de aanvraag, daarom is de aanvrager niet apart gehoord.

8 Samenvatting juridisch kader

- Het belang van de aanvrager bij het verkrijgen van de vergunning is afgewogen tegen de waterhuishoudkundige, waterkeringstechnische en ecologische belangen van het waterlichaam die door de Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2016 worden beschermd.
- Uit de belangenafweging is gebleken dat bij honorering van de aanvraag, met inachtneming van de aan dit besluit verbonden voorschriften, de zorg voor de waterhuishouding, de waterkeringen en de ecologie voldoende worden gewaarborgd.
- Bij de beoordeling van de aanvraag is niet gebleken dat er sprake is van relevante belangen van derden, anders dan genoemd, die niet door andere wet- of regelgeving worden beschermd en die door het verlenen van de vergunning kunnen worden geschaad.

9 Proceduregegevens

De aanvraag is ingediend door de heer P.M Planting van NG Woonconcepten namens S. Overmars.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 3765301/18.0228125.

Registratienummer
18.0243870

Pagina
7



Afschrift verzonden aan:

- de heer B. Klaver, toezichthouder hoogheemraadschap
- de heer D. Kooi, gebiedsbeheerder hoogheemraadschap (digitaal)
- NG Woonconcepten, t.n.v. de heer P.M. Planting, info@planhus.nl

Bijlage 7: Planschadeovereenkomst