

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 afwijken van de bestemming voor het realiseren van een woning op de locatie Dorpsstraat 737b te Assendelft

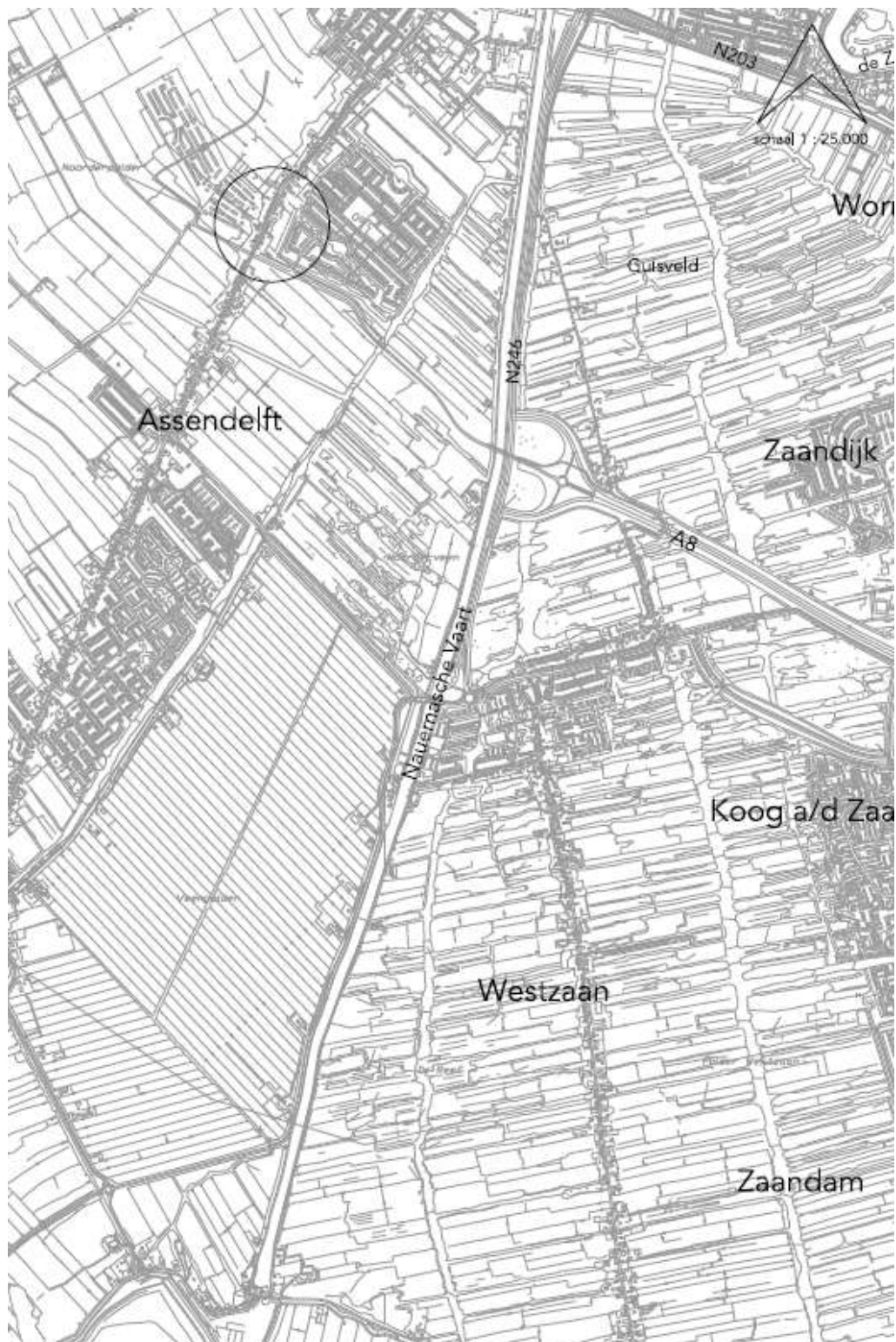
Dossiernummer: O20181499

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.....	7
H. 3 Procedureel beleid.....	8
3.1 Raadsbeleid/Verklaring van geen bedenkingen	8
3.2 Beleid college van B&W	8
H. 4 Beleidskaders ruimtelijke beleid algemeen onderbouwd.....	9
4.1 Rijksbeleid.....	9
4.2 Provinciaal beleid.....	10
4.3 Gemeentelijk beleid	10
H. 5 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	12
5.1 Functie en bouwmassa gerelateerd aan omgeving	12
5.2 Verkeersontsluiting/-situatie.....	13
5.3 Parkeren	14
H. 6 Water	14
H. 7 Milieuaspecten	16
7.1 Gemeentelijk (milieubeleid)	16
7.2 Bedrijven en milieuzonering.....	16
7.3 Geluid.....	17
7.4 Geur	17
7.5 Luchtkwaliteit	18
7.6 Externe veiligheid.....	18
7.7 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen	19
7.8 Bodem.....	19
7.9 Milieueffectrapportage (MER).....	19
7.10 Wet Natuurbescherming	20
H. 8 Monumenten en archeologie	21
H. 9 Grondexploitatie	22
H. 10 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen.....	23
10.1 Provincie	23
10.2 Rijk	23
10.3 Hoogheemraadschap.....	23
H. 11 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden en draagvlak	23
H. 12 Uitvoerbaarheid.....	23
H. 13 Conclusie.....	24
Bijlage 1: Nieuwe situatie	25

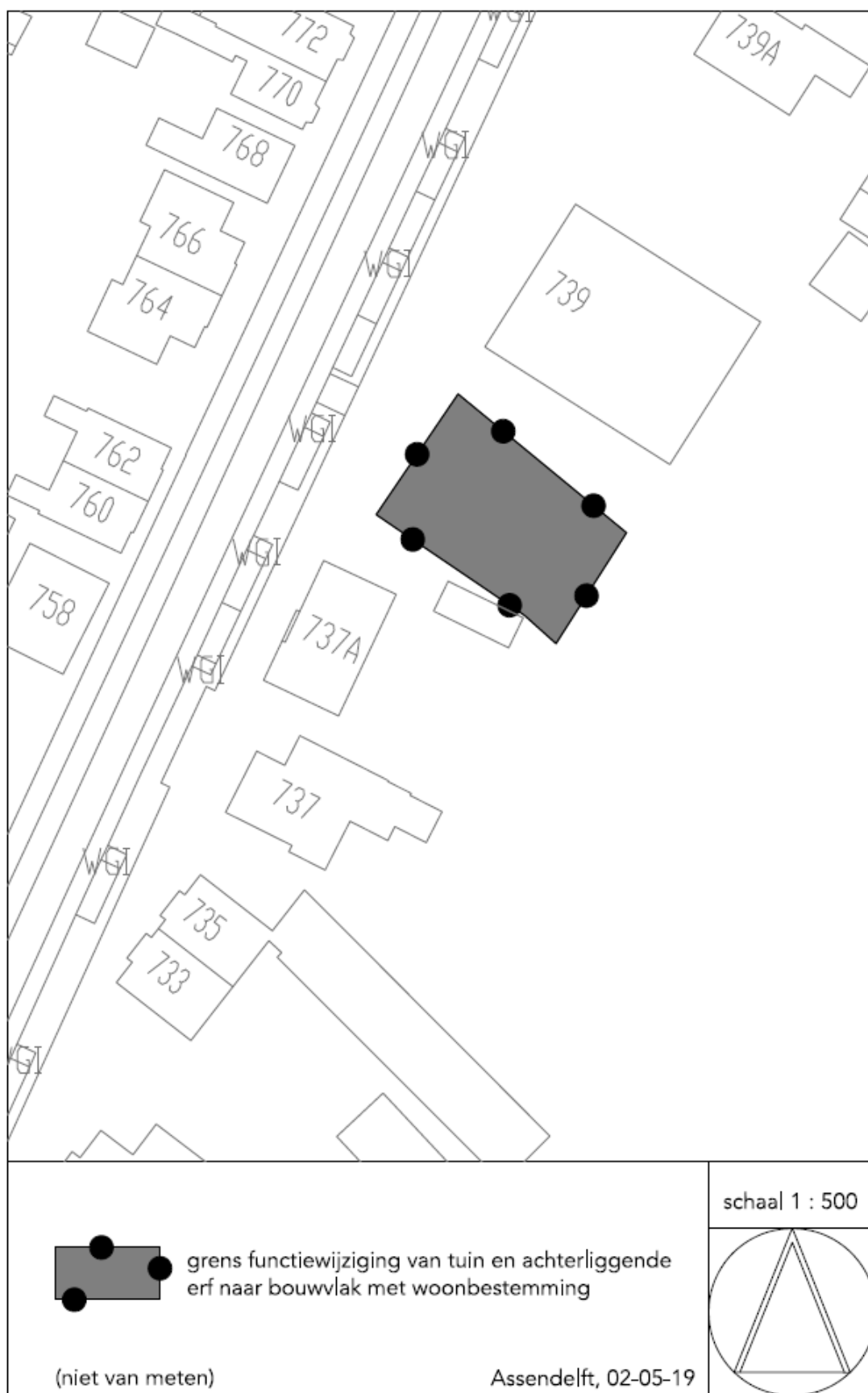
Bijlage 2: Onderzoeken.....	26
------------------------------------	-----------

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 afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van een vrijstaande woning met berging aan Dorpsstraat 737b te Assendelft. Verder behelst het project de verplaatsing van een bestaande uitrit.

1.2 Ligging en begrenzing van het project

Het project beslaat een perceel aan de Dorpsstraat 737b. De locatie is een lege kavel gelegen in het lint van Assendelft, tussen een vrijstaande woning en een stolp. Op de kavel wordt een vrijstaande woning voorzien. Het te realiseren bouwvlak waarin de woning zal worden opgenomen zal met de voorgevelrooilijn aansluiten aan de voorgevel van de stolp. De locatie wordt ontsloten via een nieuw te realiseren uitrit op de Dorpsstraat.

1.3 Basisgegevens

De beoogde locatie betreft de Dorpsstraat 737b te Assendelft, kadastraal bekend gemeente Zaanstad sectie N nummer 499.

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 'Saendelft' geldt. Het perceel heeft de bestemmingen 'Tuin' (artikel 13), 'Wonen' (artikel 18), de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 1' (artikel 22) en de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone – 2' (artikel 26). Het plan is hiermee in strijd.

De te realiseren woning wordt op de bestemming 'Tuin' voorzien, het bijgebouw op de bestemming 'Wonen'.

De gronden binnen de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Op deze gronden, indien behorend bij een hoofdgebouw, zijn uitsluitend een erker, een afdak boven de voordeur en erfafscheidingen toegestaan. Een woning is in ieder geval niet toegestaan.

Binnen de bestemming 'Wonen' (waarop het bijgebouw is voorzien) zijn binnen het bouwvlak woningen toegestaan met daarbij behorende overige voorzieningen ten behoeve van de bestemming. Ter plaatse is geen sprake van een bouwvlak, een woning is dus ook op deze gronden niet mogelijk. Een bijgebouw is slechts mogelijk op de bij de woning behorende erven. Daar is hier geen sprake van en derhalve is een bijgebouw ten behoeve van dit perceel ook niet toegestaan.

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Voor dit gebied geldt dat voorafgaand aan de bouw een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd moet worden wanneer de totale bodemverstoring door het bouwplan groter is dan 50 m² én wanneer de bodem dieper dan 50 cm wordt verstoord. Een vooronderzoek houdt in het zetten van boringen en/of het graven van één of meerdere sleuven. Dus indien een omgevingsvergunning voor het bouwen (woning en bijgebouwen) wordt ingediend zal hier aan voldaan moeten worden.



Afbeelding 3: uitsnede bestemmingsplankaart

Vastgesteld bestemmingsplan Parapluplan Parkeren Zaanstad

Voor een groot deel van het grondgebied van de gemeente Zaanstad geldt het bestemmingsplan Parapluplan Parkeren Zaanstad, zo ook voor dit perceel. Hierin is opgenomen dat bij een omgevingsvergunning bouwen er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor zowel auto's als fietsen. 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 bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3° van de Wabo gevoerd dient te worden.

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

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

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

H. 3 Procedureel beleid

3.1 Raadsbeleid/Verklaring van geen bedenkingen

Artikel 6.5 van het Bor bepaalt:

1. Voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet, wordt de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft, 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 beheersverordeningen (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 een afwijking ten behoeve van woningbouw. Het gevraagde is overigens niet in strijd met gemeentelijk beleid en is ruimtelijk wenselijk en toelaatbaar.

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 het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van een vrijstaande woning. De Dorpsstraat 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 februari 2019 in werking getreden.

In de PRV 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 PRV.

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 - Dorp'. Hierover wordt het volgende gezegd:

Gebiedskenmerken

Het profiel 'dorp' beschrijft de dorpslinten en de directe bebouwing rond deze linten. De dorpslinten zijn belangrijke identiteitsdragers voor Zaanstad. Zij dragen bij tot het historische besef van de stad en de wens om de dorpen dorps te houden. Dit profiel bevindt zich in de kernen van de oude linten Krommenie, Assendelft en Westzaan en in de oude kernen langs de Zaan: Wormerveer, Zaandijk, Koog.

In een aantal opzichten is het profiel gelijk aan het profiel van de linten, maar dynamischer en met een iets hogere dichtheid van zo'n 30-50 woningen per hectare, en de direct aangrenzende buurten. De dorpen en de linten vormen een ruimtelijke eenheid maar zijn ondanks de verwevenheid nog duidelijk afzonderlijk herkenbaar. De aangrenzende buurten zijn beschreven in 'tuinstedelijk'. Bovendien zijn de buurten overzichtelijke kleine eenheden en liggen ze onder de invloedssfeer van de linten. Deze buurten maken deel uit van dit profiel. Er is een groot onderscheid tussen de delen van het lint die aan de Zaan grenzen, buitendijks gelegen, en de delen die aan de binnenzijde van de dijken zijn gelegen. De grotere complexen liggen bijna allemaal aan de Zaanzijde. Bij transformatie kan de dichtheid op complexniveau sterk toenemen en ruim boven de dichtheid van dit profiel uitkomen.

Openbare ruimte

De openbare ruimte is kleinschalig. De uitstraling is groen, dit wordt ondersteund door de bomen die vaak op eigen terrein staan. Een uitzondering hierop vormen de dijken die gezien hun taak als waterkering minder tot geen boombeplanting kennen. Het groen- en waternetwerk in deze buurten is van oorsprong sterk. Vooral in de vorige eeuw zijn veel van de daarbij behorende kwaliteiten verdwenen. Op een aantal plekken liggen kleinere ontmoetingsplaatsen en dorpspleinen. Deze bijzondere plekken zijn veelal gekoppeld aan de kruisingen tussen het groen-blauwe netwerk en het netwerk van de wijk. Voor de linten langs de Zaan is er een onderscheid tussen de oostzijde en de westzijde. De oostzijde is gericht op routes langs de Zaan afgewisseld met bijzondere plekken aan de Zaan. Voor de westzijde geldt dat vooral bijzondere plekken aan de Zaan worden gemaakt. Voor beide zijden geldt dat deze ontwikkelingen gericht zijn op het netwerk van de aanliggende wijken en het de historische structuren versterkt. Voor het overige zijn de karakteristieken als beschreven bij de linten van toepassing. Behoud en versterking van het bestaande karakter van de openbare ruimte is de basis. De omliggende buurten zijn vergelijkbaar met het profiel van tuinstedelijk. Gestapelde bebouwing komt alleen voor op bijzondere plekken en gerelateerd aan bijzondere huisvestingsopgaven als bijvoorbeeld ouderenhuisvesting. Voor het autoverkeer dienen de linten meestal als buurtontsluiting. De uiteinden van de linten zijn vaak zwaar belast. Parkeren vindt hoofdzakelijk op eigen terrein plaats of als langsparkeren. Bij intensivering wordt ingezet op gebouwd parkeren. De bereikbaarheid per auto is tamelijk goed. De linten vormen de drager van de langzaam verkeer structuur. De linten vormen voor fietsers lange routes, maar goede oostwestverbindingen ontbreken. Meer oost-west verbindingen zijn dan ook gewenst. De linten zijn over het algemeen aantrekkelijke en sociaal veilige routes.

Vervoer over water kan de verbondenheid met de Zaan en de relaties tussen de diverse kernen versterken.

Functies

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

Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

Woonvisie 'Metselen aan het Zaanse Mozaïek' (2019)

De woonvisie 'Metselen aan het Zaanse Mozaïek' is de actualisatie van de woonvisie 'Samen verder met Zaanse Mozaïek' uit 2015. De woonvisie 'Metselen aan het Zaanse Mozaïek' beschrijft de woonambitie van Zaanstad voor de komende jaren. Aan deze woonvisie is de 'Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024' gekoppeld. Wonen vormt één van de belangrijkste pijlers van het beleid van Zaanstad.

Zaanstad zet zich in om de woningbouwproductie de komende jaren te verhogen van 600 naar minimaal 1.000 woningen per jaar. Daarnaast wil Zaanstad een gedifferentieerd woonprogramma opstellen dat de doorstroming stimuleert en ervoor zorgt dat het woningaanbod zo veel mogelijk ten goede komt aan Zaanse woningzoekenden. Verder is het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad één van de uitgangspunten, bijvoorbeeld door het versnellen van het tempo van funderingsherstel van particuliere woningen. Ook het laten groeien van de sociale huurvoorraad is één van de beleidsdoelen.

In de gemeentelijke Woonvisie kijkt de gemeente tot 2024 vooruit op het wonen in Zaanstad en op de wijze waarop dit zich verder moet ontwikkelen. Deze woonvisie bevat de volgende doelstellingen:

1. Stevig inzetten op de woonkwaliteit;
2. Versnellen van de nieuwbouwproductie;
3. Sturen op een divers en betaalbaar aanbod;
4. Betere benutting en hogere kwaliteit bestaande woningvoorraad;
5. Versterken van leefbaarheid en kansengelijkheid in wijken;
6. Zelfstandig gaan wonen (jongeren), zelfstandig blijven wonen (ouderen);
7. Duurzaamheid als norm en kans voor verbeteren kwaliteit woningen.

Met dit bouwplan wordt een lege kavel binnen het bestaand stedelijk gebied ingevuld met een nieuw te bouwen woning. Hiermee wordt een kleine bijdrage geleverd aan de doelstellingen uit de Woonvisie.

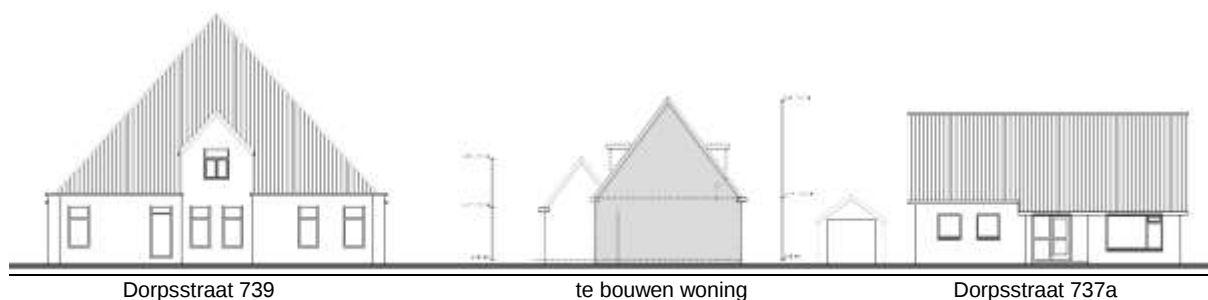
H. 5 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

5.1 Functie en bouwmassa gerelateerd aan omgeving

Het project betreft het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van een vrijstaande woning en de verplaatsing van een bestaande uitrit.

Het plan zal er dan als volgt uitzien:





Afbeelding 3: plan

Strijdigheid

De woning wordt gerealiseerd op gronden bestemd als Tuin. Dit is strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

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

Specifiek ten aanzien van deze aanvraag

De bestaande situatie betreft een kavel gelegen aan de Dorpsstraat te Assendelft. De kavel is gelegen tussen een vrijstaande woning aan het lint en een stolp en is momenteel in gebruik als tuin. Het terrein hoorde bij de naastgelegen kerk (stolp). De kerk is uit dienst genomen en verkocht, het naastgelegen perceel is nog eigendom van de kerkgemeenschap en wordt verkocht aan initiatiefnemer.

De aanvraag die het gevolg zal zijn van de wijziging betreft het realiseren van een vrijstaande woning in één laag met kap met een breedte van 7m, een diepte van 12m, een goothoogte van 3m en een nokhoogte van maximaal 8 meter. De kapvorm kan binnen de gestelde maatvoering bij de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit nog nader bepaald worden. Achter de woning wordt een berging gerealiseerd met de voorgevel op de denkbeeldige achtergevelrooilijn van de naastgelegen stolp. Deze berging wordt uitgevoerd conform de regels uit de 'Nota woonbebouwing Zaanstad 2019' (2018/40174).

In de huidige situatie mag er op de locatie geen woonbebouwing worden gerealiseerd. De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse valt hiermee af te meten aan de onbebouwde situatie ten opzichte van de naastgelegen stolp, de ruimte ten opzichte van het lint van de Dorpsstraat en het zicht vanaf het openbare gebied van het lint op het achterland.

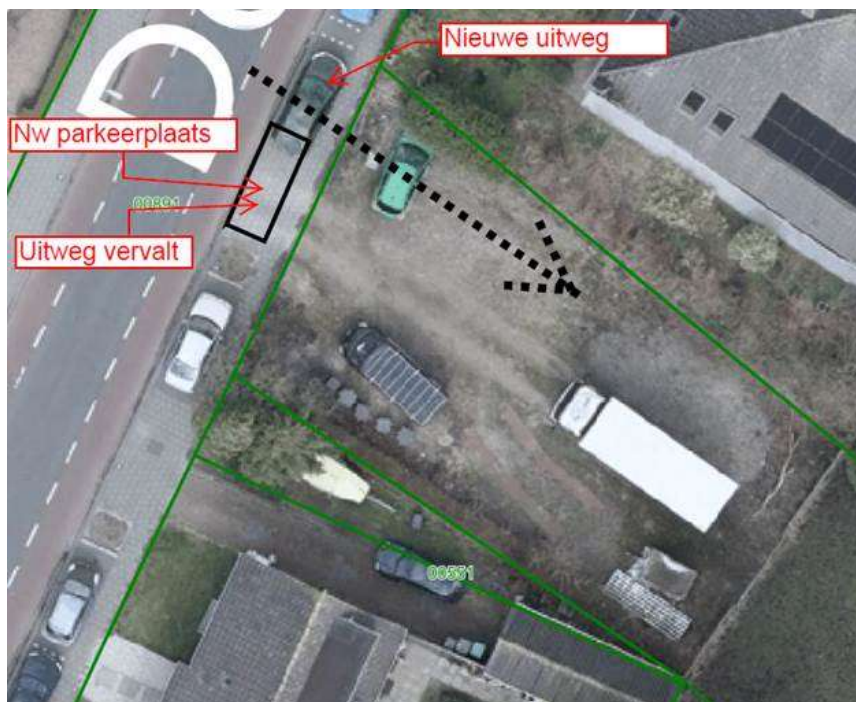
Voor wat betreft het laatste is deze locatie aan het lint afwijkend van andere plekken gezien de achtergelegen woonwijk Saendelft. Van transparantie en zicht vanaf het lint op het open veenweidegebied is daarom hier geen sprake. Het realiseren van een kleinschalig volume op de kavel is daarmee vanuit stedenbouwkundig oogpunt denkbaar met behoud van ruimtelijke kwaliteit.

De naastgelegen stolp heeft in de bestaande situatie ten opzichte van andere stolpen in meer verdichte delen van het lint nog relatief veel onbebouwde ruimte om zich heen. Met de voorgestelde nieuwbouw zou er nog zo'n 10m afstand tot de zijgevel van de stolp blijven. Samen met de kleinschaligheid van de voorgestelde nieuwbouw is dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt voldoende om medewerking te kunnen verlenen aan de voorgestelde woning en derhalve met de afwijking van het bestemmingsplan.

Wel van belang is de ruimte tussen stolp en nieuwbouw zo veel mogelijk vrij van bebouwing te houden. In dat kader is de realisatie van het nieuwe bijgebouw achter de achtergevelrooilijn van de stolp positief.

5.2 Verkeersontsluiting/-situatie

Het perceel zal aan de noordkant van de voorzijde van het perceel worden ontsloten op de Dorpsstraat. Hierdoor verdwijnt er een openbare parkeerplaats. Deze wordt weer ingevuld door op de plek waar nu een ontsluiting is gelegen weer een parkeerplaats terug te plaatsen.



5.3 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.

Het plan is getoetst aan bovengenoemd beleid.

Algemene beschrijving naar aanleiding van de bouwtoets en een korte conclusie

Het plan betreft de afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van een vrijstaande woning. Voor de beoordeling van dit plan is uitgegaan van nieuwbouw van een woning. Op het erf worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd en fietsparkeren zal in de schuur en/of op het erf worden geplaatst. Het plan voldoet hiermee aan de parkeereisen.

Verder wordt de bestaande uitrit verplaatst. Dit gaat ten koste van een bestaande parkeerplaats in de openbare ruimte. Deze parkeerplaats wordt gesitueerd op de plek van de huidige uitrit. Voor verplaatsing van de uitrit moet een uitritvergunning aangevraagd worden.

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 de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'.

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 het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding. Er ligt geen waterkering of dijk in de buurt en er worden geen sloten gedempt of verlegd. De uiteindelijke nieuwbouw zorgt ook niet voor een toename van de verharding met meer dan 800 m².

H. 7 Milieuaspecten

7.1 Gemeentelijk (milieubeleid)

Het gemeentelijke beleid is er op gericht het leefklimaat voor de burgers in Zaanstad te verbeteren. De doelstellingen hiervoor zijn in de ruimtelijke milieuvisie Zaanstad opgenomen, vastgesteld op 24 september 2009 door de gemeenteraad. Het betreft een tweetal grote doelstellingen:

- het aantal milieubelaste woningen terug te dringen van 60.000 naar 30.000 woningen vóór 2020;
- in 2020 klimaatneutrale gemeente te zijn.

Onder milieubelaste woningen wordt verstaan: woningen die in een overmatig geluid- of geurbelaste omgeving liggen, almede woningen waar bewoners zich in een 'matig of onaanvaardbaar verantwoord leefklimaat' bevinden op basis van een 'goede ruimtelijke ordening'. Ook worden daaronder gerekend: bewoners die een matig leefklimaat ondervinden als gevolg van emissies van luchtverontreinigende stoffen of een hoog risico's als gevolg van vervoer van, of handelingen met gevaarlijke stoffen in het kader van de 'externe veiligheid'. Ook andere milieugevoelige projecten worden op dezelfde wijze als de woningen op een goede leefomgeving getoetst.

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

7.2 Bedrijven en milieuzonering

De ruimtelijke inpassing van het plan is beoordeeld aan de hand van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk is uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).

Deze handreiking geeft richtafstanden voor de ruimte die moet worden aangehouden tussen bedrijven en milieugevoelige bestemmingen. Deze richtafstand is afhankelijk van de omgeving waarin de woningen zich bevinden. In het algemeen geldt dat de richtafstand tot een gevoelige bestemming in een 'rustige woonomgeving' groter moet zijn dan tot een gevoelige bestemming in 'gemengd gebied'.

In het bestemmingsplan Saendelft is de omgeving van de projectlocatie als een gebied met functiemenging aangewezen. De locatie waar de woning voorzien is, heeft de bestemming 'Tuin'. Op deze locatie zijn volgens het bestemmingsplan geen woningen toegestaan. Om woningbouw op deze locatie toch toe te staan is onderzocht of de omliggende bedrijven een belemmering vormen voor de realisatie van de woning.

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

Voor dit gebied is een inventarisatie van bedrijven uitgevoerd die mogelijk invloed kunnen hebben op de locatie. Het betreft een zestal bedrijven met milieucategorie A, waar tot B2 is toegestaan.

Naam	Straat	Nr.	SBI 2008	Milieucategorie VNG	Algemene toelaatbaarheid	Belemmering t.o.v. de woningen
HelderOverEnergie	Dorpsstraat	739	461	A	B2	Geen
Cor Schavemaker Besteldienst	Dorpsstraat	737	50	A	B2	Geen
Technische Handelsonderneming Olie	Dorpsstraat	735	461	A	B2	Geen
Dierenartspraktijk Assendelft	Dorpsstraat	733	8621	A	B2	Geen
2-phases	Dorpsstraat	762	9609-B	A	B2	Geen
Shield Beveiliging B.V	Dorpsstraat	756	8020	A	B2	Geen
De overige bedrijven bevinden zich op meer dan 100 m afstand en vormen geen belemmering						

Dit betekent dat de omliggende bedrijven geen belemmering vormen voor de geplande woning.

Conclusie

De ruimtelijke inpassing vormt geen belemmering voor de te realiseren woning op de locatie Dorpsstraat 737b in Assendelft.

7.3 Geluid

Geluidsoverlast 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.

Wegverkeerslawaaai

Dorpsstraat en Noorderveenweg:

De locatie ligt binnen de geluidzones van de Dorpsstraat en de Noorderveenweg in Assendelft. In verband hiermee dient de te realiseren woning op deze locatie getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting is vanwege het wegverkeerslawaaai berekend door middel van de Standaard Rekenmethode 2 met behulp van het programma Geomilieu, versie 4.30. Als input voor de verkeersintensiteiten is het Zaanse verkeersmodel Proza, versie 5.0.2 gebruikt.

Uit de berekening blijkt dat:

- de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaaai van de Dorpsstraat op de gevel ten hoogste 60 dB bedraagt;
- voor de Dorpsstraat niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaai;
- de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 63 dB niet wordt overschreden;
- er voor het project een hogere waarde van 60 dB moet worden vastgesteld als ook aan de Beleidsregel hogere waarden Zaanstad wordt voldaan. Voorwaarde van deze beleidsregel bij het verlenen van een hogere waarde is dat de woning ook een geluidluwe gevel heeft.

Industrielawaaai

De locatie ligt niet binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein.

Railverkeerslawaaai

De locatie ligt niet binnen de geluidzone van een spoorlijn.

Cumulatie geluidbelasting

De hoogste cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de te realiseren woning aan de Dorpsstraat 737b in Assendelft bedraagt ongecorrigeerd 65 dB. De maximaal toegestane hogere waarde als gevolg van het maatgevende wegverkeerslawaaai voor nieuwe woningen bedraagt ongecorrigeerd 68 dB. Er is in dit geval nog sprake van een aanvaardbare geluidbelasting, indien de cumulatieve geluidbelasting als gevolg van het weglawaaai niet hoger is dan 71 dB. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Conclusie

Geluid ten gevolge van wegverkeer, railverkeer of Industrielawaaai vormt geen belemmering voor het bouwplan.

De geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaaai van de Dorpsstraat overschrijdt de voorkeursgrenswaarde maar niet de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. Er kan voor het project een hogere waarde worden vastgesteld als ook aan de Beleidsregel hogere waarden Zaanstad wordt voldaan. Voorwaarde van deze beleidsregel bij het verlenen van een hogere waarde is dat de woning ook een geluidluwe gevel heeft. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

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

Geur is 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

Formeel gezien dient in het kader van een afwijking van het bestemmingsplan (over het algemeen middels een bodemonderzoek) aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Aangezien het bestemmingsplan aan de betreffende gronden waar de woning komt te liggen gevoelige functies (bestemming 'Tuin' en 'Wonen') heeft toegekend is er geen noodzaak om te onderzoeken of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Verder zal bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid worden ingediend.

7.9 Milieueffectrapportage (MER)

De Wet milieubeheer kent een aantal regels waaraan getoetst wordt of een milieueffectrapportage een

verplicht onderdeel is van een project. 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 een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

In dit geval is het project niet genoemd in één van de bijlages bij het Besluit m.e.r., dus is er geen m.e.r.-beoordeling of milieueffectrapportage nodig. Het project past in het karakter van de omgeving en gaat niet gepaard met aanzienlijke potentiële milieugevolgen.

7.10 Wet Natuurbescherming

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 betreft de nieuwbouw van één woning met een externe berging op het perceel Dorpsstraat 737b te Assendelft. In het kader van de Wet natuurbescherming is beoordeeld of het project leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in de omliggende Natura2000-gebieden. Het project ligt niet in of nabij een van de beschermde natuurgebieden. Het initiatief is beoordeeld ten aanzien van mogelijkheden op significante effecten van stikstof. De relatieve afstand van het initiatief tot Natura2000-gebieden en de geringe potentiële uitstoot van het initiatief zorgen ervoor dat geen nadere stikstofbeoordeling hoeft te worden uitgevoerd. Het initiatief heeft geen meetbare depositie van stikstof op nabijgelegen Natura2000-gebieden. De Wet natuurbescherming vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige project.

Soortenbescherming

Het bouwplan is geprojecteerd op het perceel Dorpsstraat 737b te Assendelft. Uit de toets van de aanvraag blijkt dat het project geen aspecten in zich heeft die een bedreiging vormen voor de flora en fauna. De ontwikkellocatie betreft slechts een klein gebied dat momenteel gebruikt wordt als tuin en heeft verder een lage verwachtingswaarde ten aanzien van flora en fauna. Er staan slechts een paar kleine bomen en is verder niet verwilderd. Ook is er geen sprake van sloopactiviteiten. Ten aanzien van beschermde soorten is geen ontheffing noodzakelijk in het kader van de Wet natuurbescherming.

Zorgplicht

De zorgplicht is wel van kracht. Voor alle in het wild levende soorten en hun leefomgeving geldt de zorgplicht. Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:

- Zorg dat de werkzaamheden binnen het plangebied plaatsvinden. Mocht er tijdens de uitvoer van het werk onverhoopt bijzonderheden worden aangetroffen, raadpleeg een inzake deskundige;
- Om schade aan broedsels te voorkomen dient buiten het broedseizoen te worden gewerkt. De piek van het broedseizoen ligt in de periode half maart-half juli, maar eerdere en latere broedgevallen komen voor. Het is mogelijk om tijdens het broedseizoen te werken wanneer maatregelen zijn genomen om broedgevallen te voorkomen of wanneer een inspectie door een deskundige uitwijst dat geen broedsels aanwezig zijn;
- Alle aanwezige bebouwing, vegetatie of bodemmateriaal kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft aanwezige fauna de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;
- Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig worden gewerkt dat richting te behouden leefgebied van aanwezig fauna wordt gewerkt en dieren niet ingesloten raken en

- (meer) kans hebben te vluchten.
- Bij bouwwerkzaamheden moet voorkomen worden dat 's nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt in de actieve periode van vleermuizen (globaal maart t/m november).

Natuurinclusief

De gemeente Zaanstad wil graag natuurinclusief bouwen. Met behulp van enkele eenvoudige maatregelen kan de natuur in de stad versterkt worden en krijgen planten en dieren ook in nieuwe ontwikkelingslocaties de ruimte. Vanwege de omliggende biotopen is het plaatsen van voorzieningen in nieuwbouw kansrijk. Hiervoor worden voor dit plan de volgende aanbevelingen gedaan;

- Plaatsing vleermuiskasten of geschikt maken van spouwmuren van nieuwbouw voor vleermuizen,
- Plaatsen voorzieningen voor Huismussen, Spreeuwen en Gierzwaluwen d.m.v., speciale dakpannen, vogelvides of inmetselstenen;
- Beplanten en aanleggen van groenstructuren met inheemse soorten die insecten, vogels en vlinders kunnen aantrekken.

Dergelijke maatregelen bevorderen de leefbaarheid van nieuwbouwprojecten aanzienlijk. De onderhavige bouwlocatie aan de Dorpsstraat leent zich bij uitstek voor het nemen van bovenstaande maatregelen. Voor advies kan de aanvrager zich wenden tot de ecooloog van de gemeente.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het bouwproject.

7.11 Afvalinzameling

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

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

In alle gevallen is het essentieel, dat in het bouwproject voor het opslaan en aanbieden van het afval rekening is gehouden met de inzamelmethode, de manoeuvreerruimte, de route van de huisvuilauto en de afstand tot het inzamelpunt. Aangezien het hier de bouw van 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 Dorpsstraat zelf aangegeven met een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1. Voor dit gebied geldt dat de aanvrager van de vergunning voorafgaand aan de bouw een archeologisch vooronderzoek moet laten uitvoeren wanneer het bouwplan groter is dan 50 vierkante meter én wanneer de bodem dieper dan 50 cm wordt verstoord.

Een vooronderzoek in de vorm van een booronderzoek is inmiddels uitgevoerd. Daaruit bleek dat op het terrein mogelijk een archeologische vindplaats ligt. Het terrein zal worden opgehoogd met 50 cm grond, dan wordt de vindplaats niet verstoord en is archeologisch onderzoek verder niet nodig.

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 zónder gemeentelijk grondbezit). De nieuwe wetgeving verplicht om de kosten die de gemeente maakt ten behoeve van die ontwikkeling te koppelen aan de ruimtelijke doelstellingen en te verhalen op diegene die de ontwikkeling tot stand brengt. Het gaat hierbij om zowel fysieke kosten (uitvoeringskosten) als ontwikkelingskosten (planvoorbereidings- en planbegeleidingskosten).

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

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

H. 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. In het onderhavige geval is dit niet aan de orde.

H. 11 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden en draagvlak

Een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan wordt voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Awb (Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure). Van het ontwerpbesluit wordt kennisgegeven in het Zaans Stadsblad en in de Staatscourant.

Ten aanzien van het ontwerpbesluit kan een ieder gedurende de 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.

De initiatiefnemer heeft de directe burens op de hoogte gesteld van het bouwplan. Voor zover bekend zijn er op dit moment vanuit de omgeving geen bezwaren.

H. 12 Uitvoerbaarheid

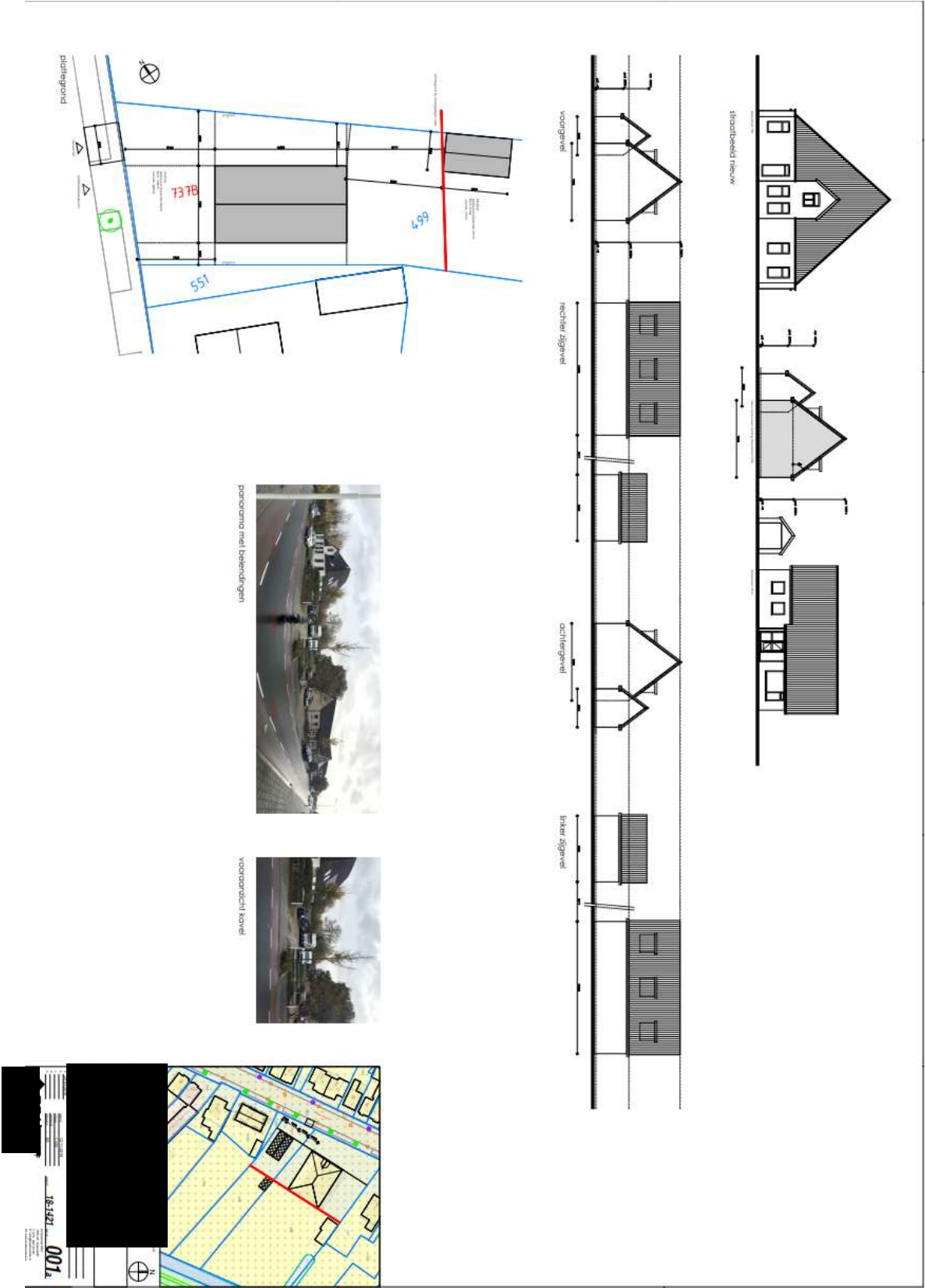
Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat de (economische) uitvoerbaarheid van het project op problemen zou stuiten dan wel onmogelijk zou zijn. Het betreft een particulier project en de totale investering is voor rekening van de aanvrager.

H. 13 Conclusie

Het project tot het wijzigen van de bestemming op de locatie Dorpsstraat 737b te Assendelft is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling want er zijn ruimtelijk en stedenbouwkundig geen belemmeringen voor het project ten opzichte van de omgeving. Het project is niet in strijd met het gemeentelijk en provinciaal beleid voor deze locatie en het plan 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: Nieuwe situatie



Bijlage 2: Onderzoeken