

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van de beheersverordening krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor de vervangende nieuwbouw van een woning op de locatie Zuideinde 244 te Westzaan.

Dossiernummer: O20190004

Inhoudsopgave

H. 1 Inleiding	5
1.1 Omschrijving van het project	5
1.2 Ligging en begrenzing van het project.....	5
1.3 Basisgegevens.....	5
H. 2 Bevoegd gezag en procedure.....	5
2.1 Beheersverordening.....	5
2.2. Procedure	6
2.3 Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo	6
H. 3 Procedureel beleid.....	7
3.1 Raadsbeleid/Verklaring van geen bedenkingen	7
3.2 Beleid college van B&W	7
H. 4 Beleidskaders ruimtelijke beleid algemeen onderbouwd.....	8
4.1 Rijksbeleid.....	8
4.2 Provinciaal beleid.....	9
4.3 Gemeentelijk beleid	10
H. 5 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	12
5.1 Functie gerelateerd aan omgeving	12
5.2 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving	12
5.3 Verkeersontsluiting/-situatie.....	13
5.4 Parkeren	13
5.5 Welstandsnota Zaanstad	14
H. 6 Water	14
H. 7 Milieuaspecten	14
7.1 Gemeentelijk (milieubeleid)	14
7.2 Bedrijven en milieuzonering.....	15
7.3 Geluid.....	15
7.4 Luchtkwaliteit	16
7.5 Externe veiligheid.....	16
7.6 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen	17
7.7 Bodem.....	17
7.8 Milieueffectrapportage (MER).....	17
7.9 Wet Natuurbescherming	17
H. 8 Monumenten en archeologie	18
H. 9 Grondexploitatie	18
H. 10 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen.....	19
10.1 Provincie	19
10.2 Rijk	19
10.3 Hoogheemraadschap.....	19
H. 11 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden en draagvlak	19
H. 12 Uitvoerbaarheid.....	20
H. 13 Conclusie.....	20

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	21
Bijlage 2: Nieuwe situatie	27



Afbeelding 1: Ligging plangebied

H. 1 Inleiding

1.1 Omschrijving van het project

Het voornemen bestaat om ter plaatse van de locatie Zuideinde 244 te Westzaan, een nieuwe woning te realiseren. De vervallen woning die op deze locatie heeft gestaan is onlangs gesloopt. De bebouwing die achter de woning aanwezig was (een hooimijt), is al eerder gesloopt. Doel van de initiatiefnemer is om op deze locatie een nieuwe en toekomstbestendige woning te realiseren die passend is in de omgeving.

1.2 Ligging en begrenzing van het project

Het plangebied betreft de locatie Zuideinde 244 te Westzaan. De locatie betreft de kadastrale percelen D2251, D585 en D2250 van de kadastrale gemeente Westzaan. De woning zal worden gerealiseerd op het perceel D2251.

1.3 Basisgegevens

Initiatiefnemer is de familie Jacobsen. De familie is tevens eigenaar van de locatie en toekomstige bewoners van de te realiseren woning.

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 de ter plaatse geldende beheersverordening.

2.1 Beheersverordening

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.

Voor het plangebied geldt de beheersverordening 'Lintbebouwing Westzaan', vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juli 2017. In de beheersverordening zijn de voorschriften (thans: regels) en plankaart (thans: verbeelding) van het bestemmingsplan 'Lintbebouwing Westzaan' zoals vastgesteld op 27 september 2007, van toepassing verklaard. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming Woondoeleinden ter plaatse van de voormalige woning. Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen en geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 meter en 7 meter. De gronden ten noorden en westen van de woonbestemming hebben de bestemming 'Tuinen'. De overige gronden hebben de bestemming 'Erven'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' ten behoeve van de bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Omdat de nieuwe woning deels buiten de woonbestemming wordt gebouwd, op gronden met de bestemming Tuinen en Erven, is het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan.

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 bouwplan ten behoeve van woningbouw (sloop – nieuwbouw van een woning) waarbij andere belangen niet worden geschaad. 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

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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.

De nationale belangen die in het Barro zijn vertaald, zijn niet van betekenis voor dit plangebied. Het relevante beleidskader wordt gevormd door de provincie en vooral de gemeente.

Ladder duurzame verstedelijking

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 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.

Beoordeling

De ontwikkeling kan worden aangemerkt als een kleinschalige ontwikkeling. Uit jurisprudentie volgt dat bij kleinschalige ontwikkelingen geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van het Bro. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen. In het onderhavige geval is sprake van de vervangende nieuwbouw van één woning. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

Ondanks het feit dat de ladder niet hoeft te worden doorlopen, kan worden opgemerkt dat de ontwikkeling in lijn is met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik. Met de woningen wordt voorzien in de aanwezige woningbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Het onderhavige project is niet in strijd met de hierboven vermelde rijksuitgangspunten.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale ruimtelijke verordening

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de voormalige Structuurvisie Noord-Holland 2040 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Sinds de vaststelling van de PRV in 2010 is deze verschillende keren op onderdelen gewijzigd. De laatste wijziging van de PRV is op 3 september 2019 door Provinciale Staten vastgesteld.

Beoordeling

In artikel 5a van de PRV is bepaald dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Zoals in paragraaf 3.2.2 is aangegeven is met het onderhavige plan geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In artikel 5c van de PRV is bepaald dat een bestemmingsplan een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend mogelijk maakt binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

In de jurisprudentie is het begrip nader ingevuld. Rust op gronden een niet-agrarische bestemming dan is er sprake van bestaand stedelijk gebied ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing. De gronden van het plangebied zijn reeds bestemd voor een stedelijke functie (Wonen, Tuinen en Erven) en vormen door de ligging en omliggende bebouwing onderdeel van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing.

Verder zijn onderstaande bepalingen uit de PRV relevant voor de voorgenomen ontwikkeling.

Artikel 8a Meerlaagse veiligheid

Alle bestemmingsplannen dienen in de toelichting een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van en bij overstroming, en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken. Provincie en waterbeheerders stellen overstromingsscenario's op aan de hand van berekeningen hoe en met welke snelheid een gebied overstroomt en wat de maximale waterdiepte wordt. Deze informatie is nodig voor calamiteitenplannen van waterbeheerders en rampenbestrijdingsplannen van gemeenten. Uit de provinciale Watervisie volgt dat het plangebied niet ligt in een aandachtsgebied met betrekking tot waterveiligheid. Op de Risicokaart is het plangebied niet aangewezen als locatie waar een grote, middelgrote of kleine kans bestaat op overstroming.

Artikel 33: Energie en duurzaam bouwen

Artikel 33 van de PRV geeft aan dat bestemmingsplannen voor o.a. woningbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energie. Wie tegenwoordig een woning bouwt, doet dit al bijna energieneutraal (EPC 0,4) en bij voorkeur met duurzame materialen. De regels hiervoor zijn de afgelopen jaren aangescherpt en vragen nu om nieuwe bouwconcepten. Nieuwe woningen mogen niet worden aangesloten op het gasnet. In 2020, wanneer de woningen gebouwd zullen worden, mogen alleen nog energieneutrale of energieopwekkende woningen worden gebouwd. Welke duurzaamheidsmaatregelen zullen worden toegepast, wordt duidelijk bij de verdere uitwerking van de bouwplannen.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 'Zichtbaar Zaans'

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

grondgebied van de betrokken gemeenten een structuurvisie vaststellen. Op 7 juni 2012 is door de gemeenteraad de structuurvisie 'Zichtbaar Zaanse' vastgesteld die op 10 oktober 2012 in werking is getreden.

Beoordeling

In de ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaanse' is het gebied rond de onderhavige locatie aangeduid als gebiedstypering 'Zaanse Gebied' met het nadere profiel 'Lint'.

Het profiel lint beschrijft de dorpslinten buiten de dorpskernen. De linten zijn belangrijke identiteitsdragers voor Zaanstad. Zij dragen bij tot het historisch 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 vormen samen echter de basisstructuur met een hoge recreatieve en toeristische potentie.

Het bouwplan is gebaseerd op de oorspronkelijke bebouwing op de locatie en draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het lint in Westzaan.

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.

Beoordeling

Voor het bouwplan is met name de eerste en vierde doelstelling relevant. Het bouwplan sluit aan bij deze opgaven.

H. 5 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

5.1 Functie gerelateerd aan omgeving

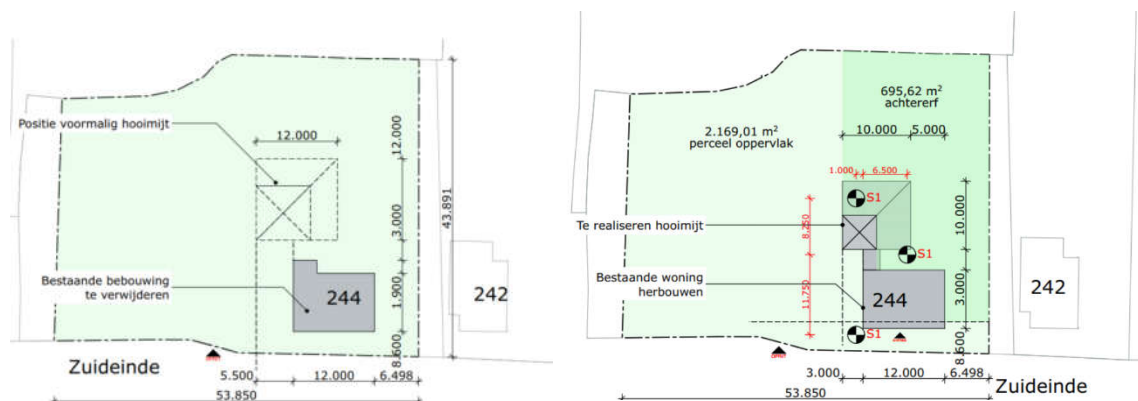
Het bouwplan betreft de vervangende nieuwbouw van een gesloopte woning. De functie blijft ongewijzigd.

5.2 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving

Het dorpslint van Westzaan bestaat uit een diversiteit aan bebouwing met veel differentiatie in onder andere kapvorm, kaprichting, goot- en nokhoogte en plaats op de kavel. Deze diversiteit in bebouwing en bijbehorend gedifferentieerd beeld van het profiel wordt als een te behouden ruimtelijke kwaliteit benoemd. Kenmerkend is de afwisseling in het zicht vanaf het lint naar het achterliggende landschap, welke wordt bepaald door de plaats en maat van open zones, plekken in relatie tot de bebouwing. Het karakter is daarmee vooral afhankelijk van de plaatsing van huizen, boerderijen en bedrijven op grote kavels. Ook de aanwezigheid en ligging van schuren, schuttingen, garages, heggen en bomen bepalen het karakter en de mate van openheid.

De verwijdering van de bossages op het perceel heeft bijgedragen aan het zicht op het achterliggende landschap. Met het voorgenomen bouwplan ontstaat de mogelijkheid om meer kwaliteit te realiseren en anderzijds om de bebouwing op de meest gewenst plek op de kavel te positioneren. De te realiseren woning bestaat uit een voorhuis met kapberg. Hiermee wordt aangesloten op de oorspronkelijke bebouwing op het perceel en krijgt het perceel, na sloop van de vervallen bebouwing, weer een passende invulling binnen het lint van Westzaan.

Het voorhuis is in feite de herbouw van de vervallen en inmiddels gesloopte woning. De woning wordt ruim 5 meter noordelijker gerealiseerd ten opzichte van de gesloopte woning. Gelet op de grootte van de kavel is dit ruimtelijk gewenst. Er ontstaat zo meer ruimte ten opzichte van de woning aan Zuideinde 242 waardoor het plan passend is in de aanwezige zichtbelending vanaf het Zuideinde richting het achterliggende landschap. In afbeelding 3 is de huidige en toekomstige situatie weergegeven.



Afbeelding 3: Huidige en toekomstige situatie (bron: Studio S3)

Het voorhuis komt in verbinding te staan met de kapberg. Het voorhuis krijgt een bouwhoogte van 6,7 meter. De bouwhoogte van de kapberg bedraagt 9 meter.



Afbeelding 4: Impressie (bron: Studio S3)

5.3 Verkeersontsluiting/-situatie

Conform de huidige situatie wordt de woning met een eigen in-/uitrit ontsloten op het Zuideinde.

5.4 Parkeren

De gemeenteraad heeft op 14 juli 2016 nieuw parkeerbeleid vastgesteld dat op 9 augustus 2016 in werking is getreden. Het betreft de 'Nota Ruimte voor Parkeren' met daarbij de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'. Deze uitvoeringsnota geeft de beleidsregels waaraan omgevingsvergunningen worden getoetst en vervangt de 'Parkeernota Zaanstad 2013'.

Het paraplubestemmingsplan Parkeren 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.

De gemeente Zaanstad heeft hiervoor parkeernormen, die zijn vastgelegd in de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'. Het plangebied ligt in de zone 'niet stedelijk – zone C'. Op grond van de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 geldt voor het bouwplan een parkeernorm van 1,9 per woning. Het perceel biedt voldoende ruimte om minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

Het onderhavige bouwplan voldoet aan de voorschriften zoals opgenomen in het Paraplubestemmingsplan in samenhang met beleid vastgesteld in de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'.

5.5 Welstandsnota Zaanstad

De locatie ligt in het landelijk lint van Westzaan, een bijzonder (welstands)gebied met een gewogen beoordeling. De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 9 juli 2019 een advies afgegeven over het bouwplan met de volgende motivering:

“De commissie heeft veel waardering voor de ambitie en de uitwerking. Het tussenlid dat het voorste huis met de kapberg verbindt, dient lager te zijn en onder de goot van het huis aan te sluiten. De dakrand kan daarbij veel ranker te zijn. De commissie adviseert om de ramen bij de voorste woning eruit te laten zien als verticale schuiframen. De roeden in de ramen van de kapberg zijn qua stijl niet echt nodig. De commissie ziet graag enkele beeldbepalende details en een duidelijk suggestie voor de inrichting van de buitenruimte, inclusief een eventuele buitenberging.”

Bovenstaand advies is verwerkt in het huidige bouwplan.

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.

Vanuit het oogpunt van water zijn er geen belemmeringen voor het initiatief. Er ligt geen waterkering in de omgeving van het plangebied en er wordt geen water gedempt. Het plan zorgt ook niet voor een toename van de verharding met meer dan 800 m². En de afvoer van regenwater wordt niet noemenswaardig anders dan in de huidige situatie.

H. 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 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

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- woonfuncties nabij bestaande en opvolgende bedrijvigheid zijn alleen mogelijk als ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd
- bestaande bedrijven worden niet onevenredig geschaad in hun bedrijfsvoering.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype.

Het plangebied ligt aan het lint van het Zuideinde te Westzaan. De lintbebouwing wordt gekenmerkt door een afwisselende bebouwing van woningen, soms met een klein bedrijf achter het huis en agrarische bedrijven. In het bestemmingsplan wordt de omgeving van de projectlocatie als een gemengd gebied beschouwd. In de onderstaande tabel 1 zijn de omliggende bedrijven weergegeven ten opzichte van de locatie.

Tabel 1. Beoordeling omliggende bedrijven

Naam	Adres	Hoofd SBI-nr. (2008)	Hoofdactiviteit	Richtafstand*	Afstand tot plan	Woningen algemeen toelaatbaar
Maatschap Bax	Zuideinde 260	1411	veehouderij	100 m voor geur	40	nee
Visser	210	161	loonbedrijf	50	175	ja

* op basis van gemengd gebied

Op het adres Zuideinde 260 te Westzaan is de melkrundveehouderij van Maatschap Bax-Daamen gevestigd. Dit bedrijf ligt binnen de bebouwde kom en zal bij eventuele uitbreidingen worden getoetst aan de vereiste afstanden die zijn genoemd in het Activiteitenbesluit. Hierbij dient rekening te worden gehouden met een afstand van:

- 100 meter gemeten tussen buitenzijde geurgevoelig object (woningen van derden) en emissiepunt van diervverblijven, en
- 50 meter buitenzijde geurgevoelig object en buitenzijde dierenverblijven.

De nieuwbouw op het adres Zuideinde 244 is voorzien binnen de afstand van 100 meter gemeten vanaf de emissiepunten van de jongveeststal en ligboxenstal. Deze normen en afstanden zijn van toepassing op veehouderijbedrijven ten opzichte van geurgevoelige functies, zoals woningen. De Wet geldt alleen voor bedrijven of inrichtingen en niet voor geurgevoelige functies.

Doordat er nog een andere woning tussen de geurbronnen van Bax-Daamen en de nieuw te bouwen woning ligt en omdat het herbouw van een bestaande woning gaat is de omgekeerde werking hier niet van toepassing. Het herbouwen van de woning leidt niet tot een beperking van de bedrijfsvoering van de boerderij van Bax-Daamen. Hierdoor is de onderhavige woning ruimtelijk inpasbaar.

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'.

De locatie ligt binnen de geluidzone van 200 meter van het Zuideinde in Westzaan. In verband hiermee dient de woning op deze locatie getoetst te worden aan de Wet geluidhinder.

De gemeente Zaanstad heeft de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerlawaaai berekend door middel van de Standaard Rekenmethode 2. Uit de berekening blijkt dat:

- de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaaai op de gevel 62 dB bedraagt;
- er wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaai;
- de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 63 dB wordt niet overschreden;
- er moet voor het project een hogere waarde van 62 dB worden vastgesteld als ook aan de Beleidsregel hogere waarden Zaanstad wordt voldaan. Voorwaarde van deze beleidsregel bij het verlenen van een hogere waarde is dat de woning ook een geluidluwe gevel heeft. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Op grond van het Bouwbesluit 2012 moet de gevel van een gevoelige bestemming voldoende geluidwerend zijn. Het vereiste binnenniveau bedraagt volgens het Bouwbesluit 2012 voor het wegverkeerslawaaai van 33dB. Om hieraan te kunnen voldoen dient de geluidwering van de gevels dusdanig te zijn dat wordt voldaan aan het vereiste binnenniveau voor het gecumuleerde industrielawaaai. Door middel van een berekening van de geluidwering (Studio S3, 4 november 2019) is aangetoond dat hier aan wordt voldaan.

De locatie bevindt zich buiten de invloedssfeer van het industrielawaaai, vliegtuiglawaaai en spoorweglawaaai.

7.4 Luchtkwaliteit

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL);
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een "NIBM-project" (Niet In Betekenende Mate);
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

Een project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

De ontwikkeling van 1 woning valt dermate ruim binnen de grenswaarde van de NIBM-regeling dat onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is. Bovendien is sprake van vervangende nieuwbouw.

7.5 Externe veiligheid

Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Betekenis voor het project.

De Risicokaart geeft aan dat er in de nabijheid van het gebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het onderhavige bouwplan.

7.6 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen

De locatie van het bouwplan ligt niet in de nabijheid van een hoogspanningsleiding. Het aspect van de hoogspanningsleidingen vormt daarom geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

7.7 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 (Grondslag, 11 december 2017). Uit deze rapportage blijkt dat de bovengrond matig tot sterk is verontreinigd met barium, koper, lood en/of zink. De ondergrond is licht verontreinigd met zware metalen. Op basis van de huidige onderzoeksresultaten is er geen contour van de sterke verontreiniging te bepalen. De bovengrond blijkt heterogeen verontreinigd. Verder afperkend onderzoek heeft daarom vermoedelijk geen nut. De omvang van de sterke verontreiniging is groter dan 25 m³, waardoor er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging conform de Wet bodembescherming. In het grondwater zijn hooguit lichte verhogingen aangetoond. De verontreiniging met metalen is derhalve niet mobiel.

Met het asbestonderzoek is ter plaatse van boring 01 een asbestgehalte aangetoond van 40 mg/kg ds. Aangezien de toetswaarde voor nader onderzoek (ad 50 mg/kg ds) niet wordt overschreden vormt dit gehalte geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader asbestonderzoek en/of sanerende maatregelen. Met het onderzoek is geen verontreiniging aangetroffen, afkomstig van het buurperceel

Conclusie

Gelet op het toekomstige gebruik als “wonen met tuin”, is er vanwege de relatief hoge loodgehalten, sprake van actuele risico's voor de gezondheid. Er is derhalve sprake van een saneringsnoodzaak. Er is een risico geconstateerd voor het wonen met tuin, door de aanwezigheid van lood. Om contactmogelijkheden met de verontreiniging te voorkomen, dient de locatie te worden voorzien van bebouwing dan wel een andere afdeklaag zoals een duurzame verharding of leeflaag. In het kader van de Woningwet dient er, wat de bodem betreft, rekening te worden gehouden met saneringswerkzaamheden. Aan de eventuele vergunning worden hiervoor voorwaarden opgesteld.

7.8 Milieueffectrapportage (MER)

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen. Het project betreft de vervangende nieuwbouw van een woning en is niet aan te merken als een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is daarom niet verplicht.

7.9 Wet Natuurbescherming

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond dat hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming. Dit betekent, dat bij de voorbereiding van het project moet worden onderzocht of deze wet- en regelgeving de uitvoering van de ontwikkeling al dan niet in de weg staat. De gebiedsbescherming en de soortenbescherming zijn per 1 januari 2017 geregeld in de 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 plangebied ligt naast het Natura 2000-gebied 'Polder Westzaan'. Gezien de grote afstand tot Natura 2000-gebieden en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen negatieve gevolgen verwacht van het plan zoals licht-, geluid- of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden. Wat betreft stikstof-depositie is een stikstofberekening uitgevoerd met de Aeriusscalculator (Els & Linde 2019). Hieruit volgt dat de maximale projectbijdrage van de aanleg en het gebruik van de woning 0,00 mol/ha/jaar betreft op de meest dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitattypen. Het aspect stikstofdepositie staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Soortenbescherming

Op basis van een quickscan natuur (Els & Linde, 2019) is de potentiële aanwezigheid van en effecten op beschermde soorten inzichtelijk gemaakt. Uit de resultaten van het onderzoek is gebleken dat er geen kans is op de aanwezigheid van beschermde soorten binnen de planlocatie op het perceel. De resultaten van het onderzoek maakt dat het voorkomen van deze soorten niet aannemelijk is in de directe omgeving van het perceel. Een aanvullend onderzoek naar aanleiding van het onderzoek is niet noodzakelijk. Het werken met een ecologisch werkprotocol wordt aanbevolen. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor het bouwproject.

H. 8 Monumenten en archeologie

Met de Archeologienota Zaanstad 2009 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.

Het plan valt binnen het bestemmingsplan in een gebied van archeologische waarde. Voor dit gebied geldt dat de aanvrager van de vergunning maatregelen met betrekking tot archeologie moet nemen wanneer het bouwplan groter is dan 50 vierkante meter én wanneer de bodem dieper dan 30 cm wordt verstoord.

Dit plan is groter dan 50 vierkante meter én de bodem wordt dieper verstoord van 30 cm. Daarom moet de aanvrager van de vergunning maatregelen met betrekking tot archeologie laten uitvoeren. Het betreft hier alleen het herstel van de fundering waarbij sleuven in de bodem worden gegraven. De archeologische maatregelen hoeven in dit geval daarom alleen maar te bestaan uit archeologische begeleiding van de werkzaamheden, dat wil zeggen dat een medewerker van een gecertificeerd archeologisch bedrijf de uitgegraven grond nazoeft op vondsten. Het Programma van eisen hiervoor is door de gemeentelijk archeoloog geschreven en meegestuurd in de bijlage. De eisen worden als voorschriften aan de vergunning gekoppeld. Dit is een Programma van eisen voor een vooronderzoek. Wanneer blijkt dat er iets zit, dan zal een opgraving moeten volgen, waarvoor ook een PvE nodig is. Daarom wordt in de voorwaarden opgenomen dat wanneer uit het vooronderzoek blijkt dat er een vindplaats ligt, de aanvrager van de vergunning ook een opgraving moet laten uitvoeren volgens een door de gemeente goedgekeurd of opgesteld Programma van Eisen..

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

H. 11 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden en draagvlak

De direct omwonenden zijn door de initiatiefnemer geïnformeerd over het bouwplan. Hieruit volgden geen onoverkomelijke bezwaren.

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

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

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. Het betreft een particulier project en de totale investering is voor rekening van de aanvrager.

H. 13 Conclusie

De vervangende nieuwbouw van één woning is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. 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



VERKLARING

BESTEMMINGEN

Bestemmingsaanduidingen

W

T

E

GD

M

B

GR

V

VD

VDg

woondoeleinden

tuinen

erven

gemengde doeleinden

maatschappelijke doeleinden

bedrijfsdoeleinden

garages en bergplaatsen

groenvoorzieningen

verkeersdoeleinden

verblijfsdoeleinden

verblijfsdoeleinden groen

water met bijzondere waarden

Bab autobedrijf

Btw textielwaren

DUBBELBESTEMMINGEN

Bestemmingsaanduidingen

archeologisch waardevol gebied

AANDUIDINGEN

topografische gegevens

plangrens

bladgrens

bestemmingsgrens

bebouwingsvlak

hoogtescheidingslijn

..(2)

..12

..7

..5/

..10

brug

monument

zonder gebouwen

regeling maximale goot- en nokhoogte

regeling maximale bouwhoogte plat dak

maximale goothoogte

maximale nokhoogte

Goedkeuring bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van 11 maart 2008

Haarlem, 11 Mrt 2008

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

voorzitter

H.C.J.L. Borghouts

provinciesecretaris

H.W.M. Oppenhuizen de Jong

Hoogteregeling van toepassing voor de bestemming garages en bergplaatsen

	max. goothoogte	max. hoogte
a	3	4
b	3	6

max. goothoogte

max. hoogte

c	2	4
d	2	5

Hoogteregeling van toepassing voor de bestemmingen W, GD, M en B, tenzij anders op de kaart staat aangegeven

	max. goothoogte	max. hoogte
..1	3	6
..2	4	6
..3	3	7
..4	4	7
..5	3	8
..6	4	8
..7	5	8
..8	6	8
..9	3	9
..10	4	9

max. goothoogte

max. hoogte

..11	5	9
..12	6	9
..13	7	9
..14	6	10
..15	7	10
..16	8	12
..17	9	12
..18	9	14
..19	10	14
..20	10	16

GEMEENTE ZAAANSTAD

17489

14 Mrt 2008

blad 4 van 5 bladen

BESTEMMINGSPLAN

LINTBEBOUWING WESTZAAN

Dienst Wijken - Sector Ruimte & Milieu

Railpoint Office

Ebbewijk 31

Postbus 2000

Tel. (0300) 2352352

1507 EA Zeeland

1500 BA Zeeland

Fax (075) 6552400

Vastgesteld door de Raad der Gemeente Zaanstad

2008

2008

Goedgekeurd door Ged. Staten van Noord-Holland

2008

2008

Zaanstad

schaal : 1 : 1000

reg.nr. : STED 3702

get. : 14 d.d. febr. 2005

gev. : 14 d.d. juni 2007

voorzitter

Raadsgriffier

Planregels

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik

Artikel 4 Woondoeleinden (W)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Woondoeleinden (W) zijn bestemd voor wonen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. hoofdgebouwen;
 - b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, geldt dat de hoogte c.q. goot- of boeihoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in onderstaande tabel:

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

Nadere eisen

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

Gebruiksvoorschriften

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

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

Vrijstellingen

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

Artikel 6 Tuinen (T)

Doeleindenomschrijving

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

Bouwvoorschriften

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

Artikel 7 Erven (E)

Doeleindenomschrijving

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

Bouwvoorschriften

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

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

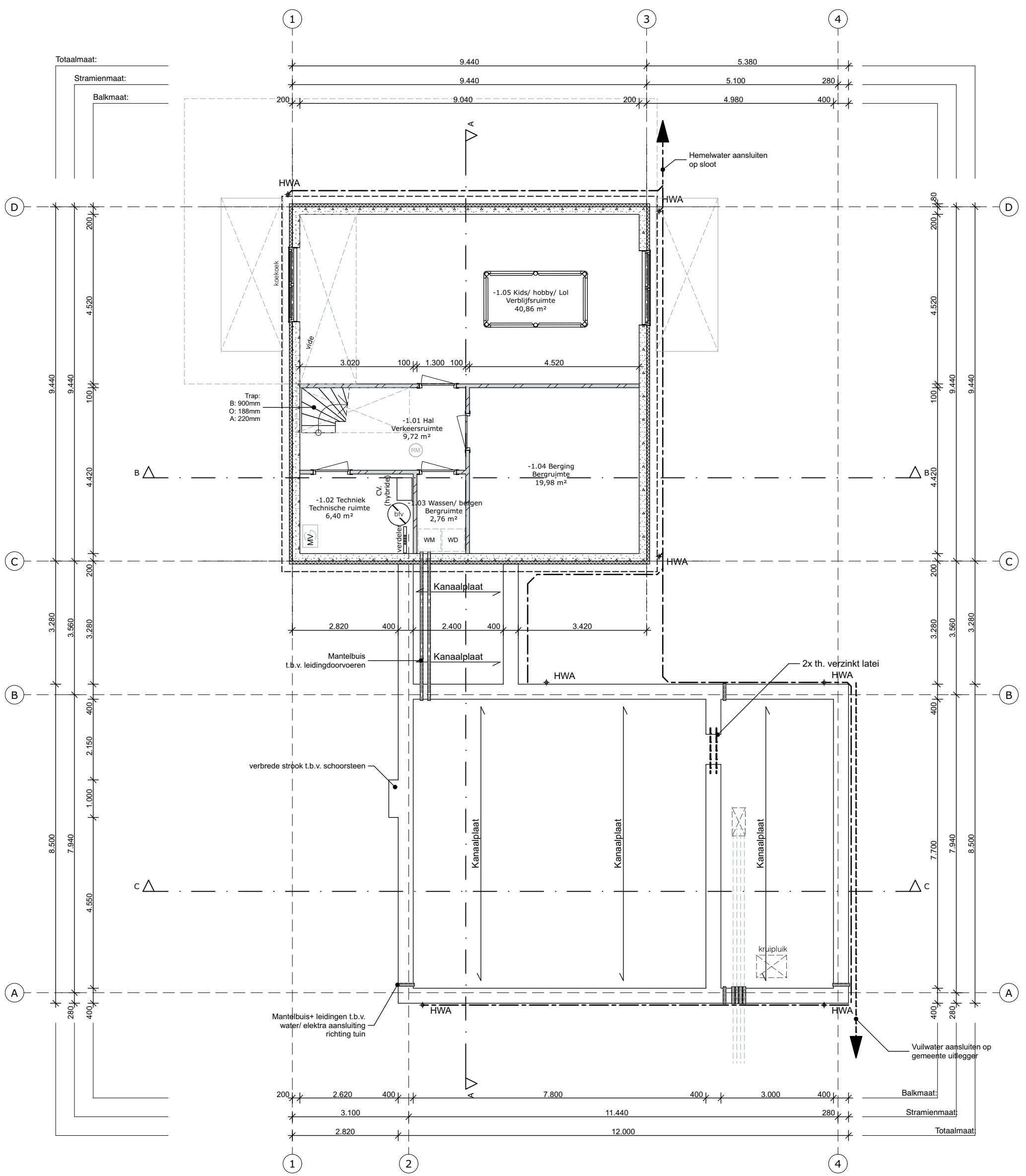
Nadere eisen

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

Gebruiksvoorschriften

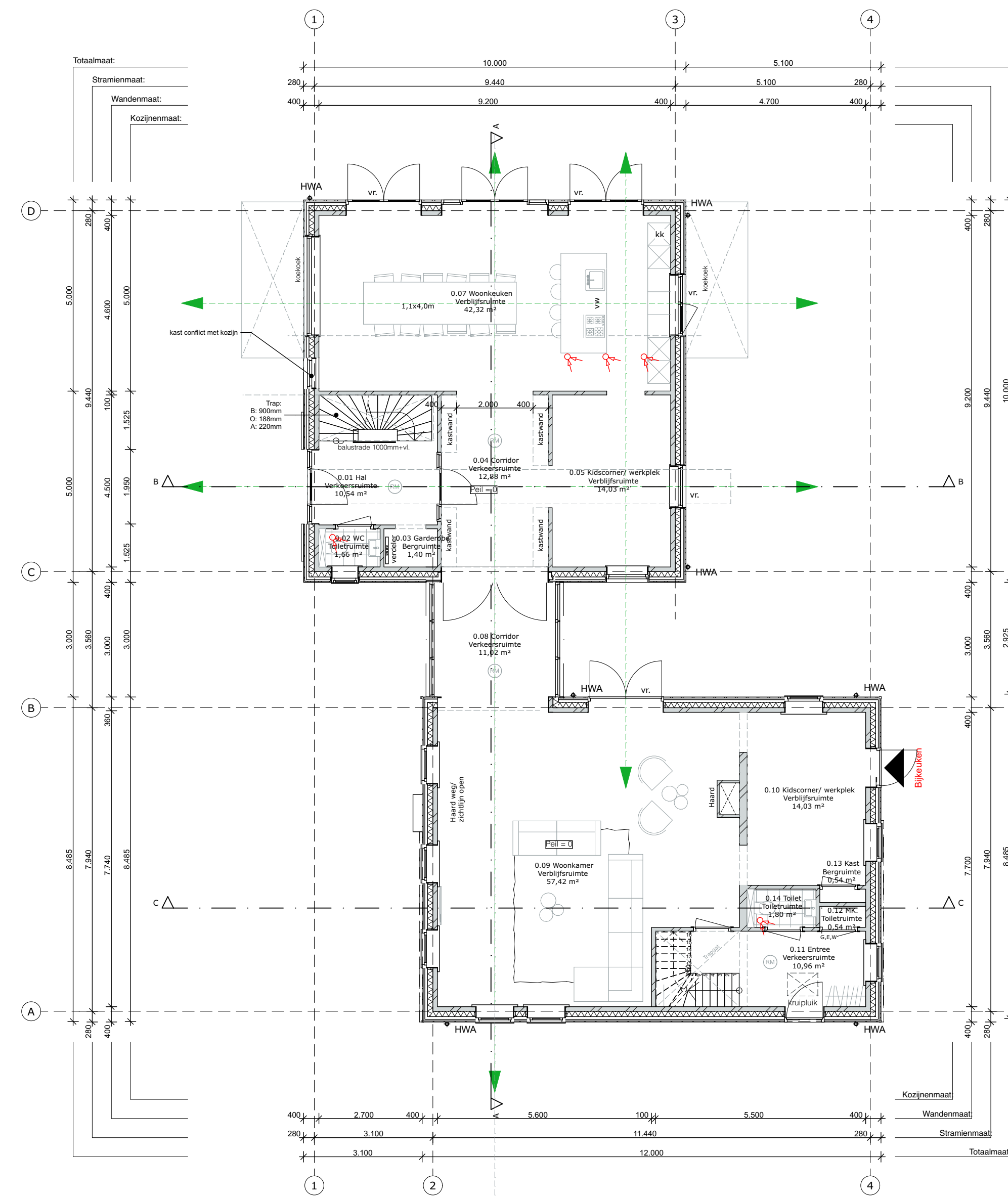
5. Indien de aangrenzende gronden als bedoeld in het eerste lid, onder a zijn aangewezen voor Woondoeleinden (W) dan of voor Gemengde Doeleinden (GD) wordt onder strijdig gebruik niet verstaan het gebruik van aan-, uitbouwen en bijgebouwen voor kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van aan huis verbonden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

Bijlage 2: Nieuwe situatie



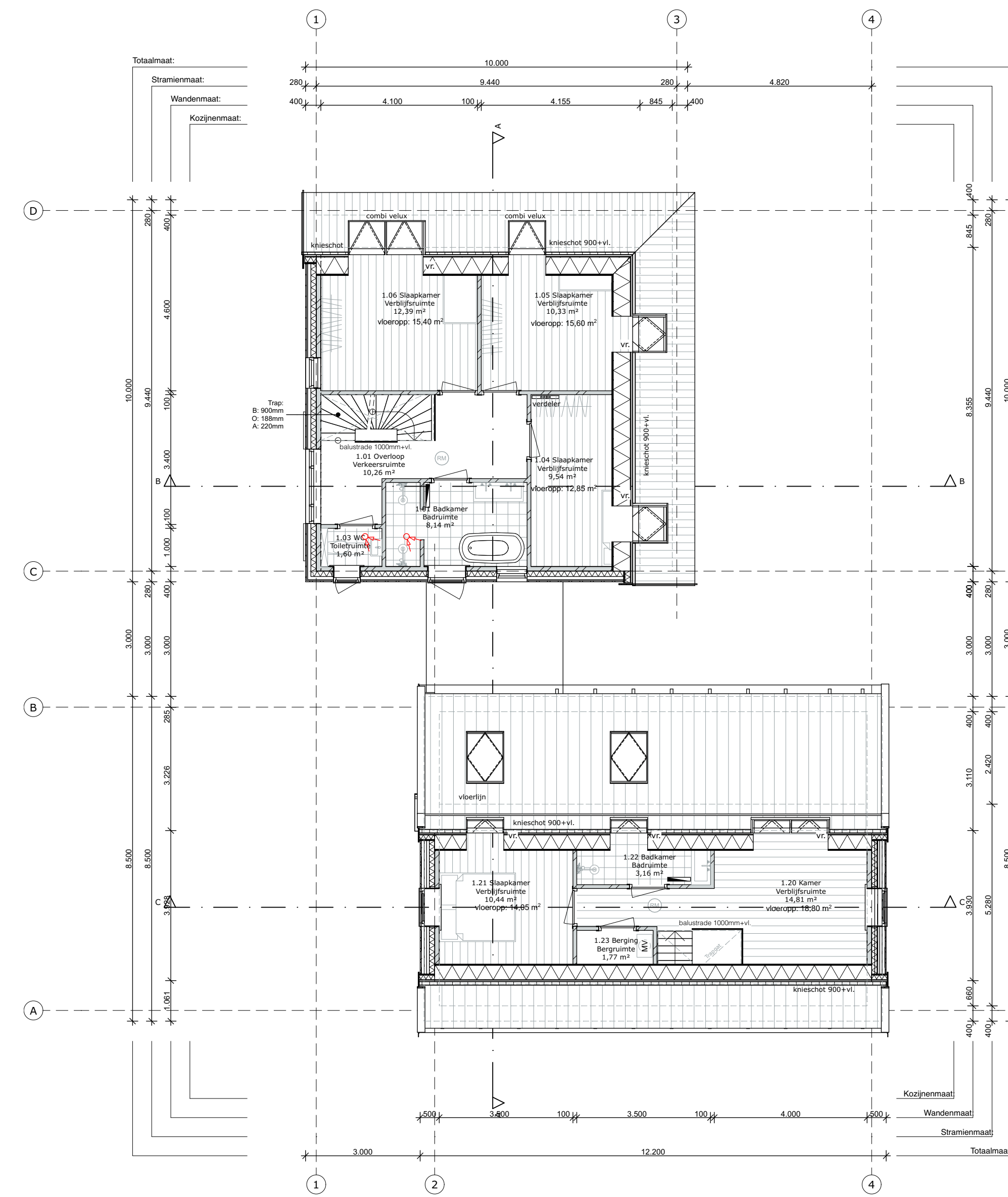
Kelder/ fundatie

1:100



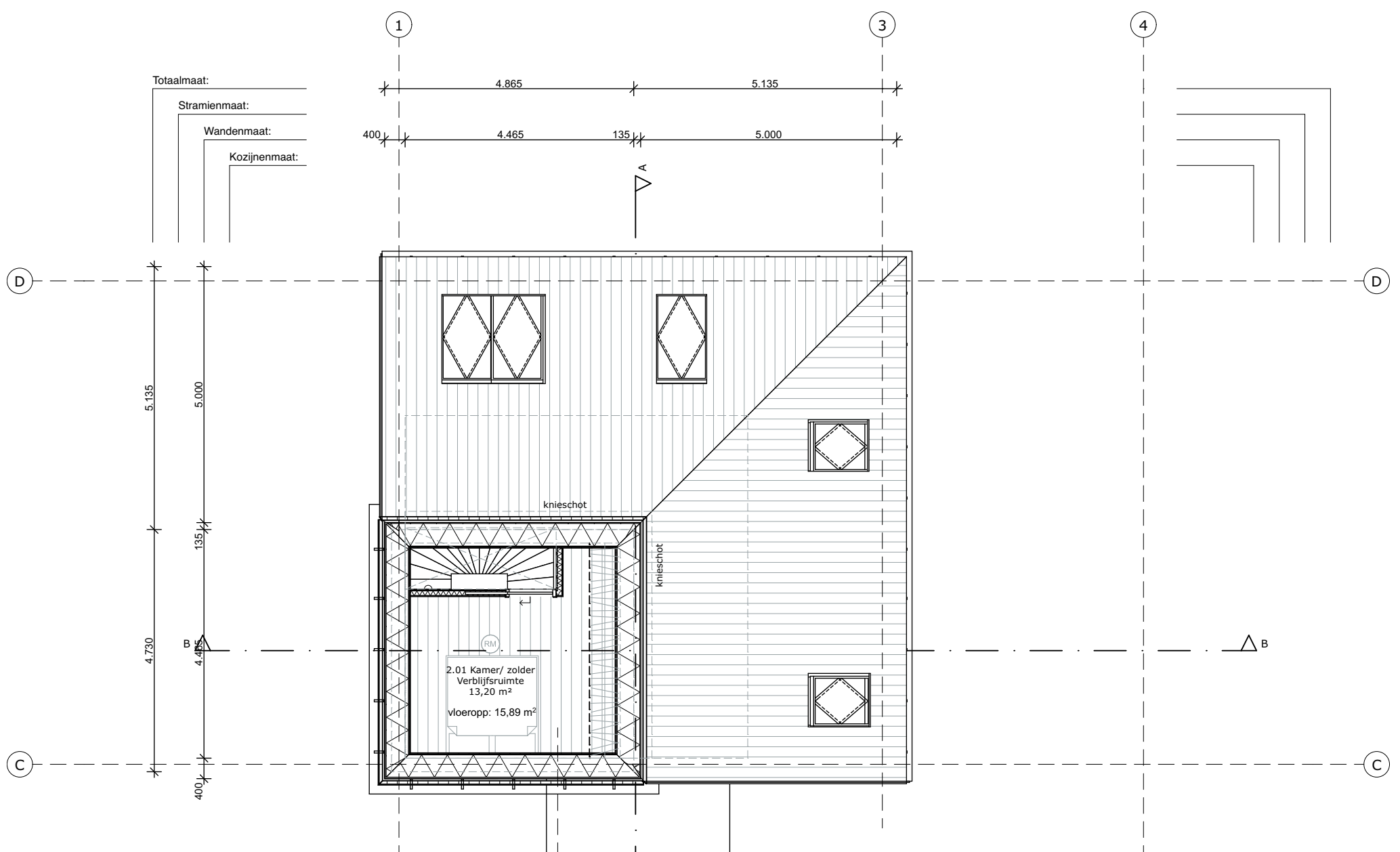
Begane grond

1:100



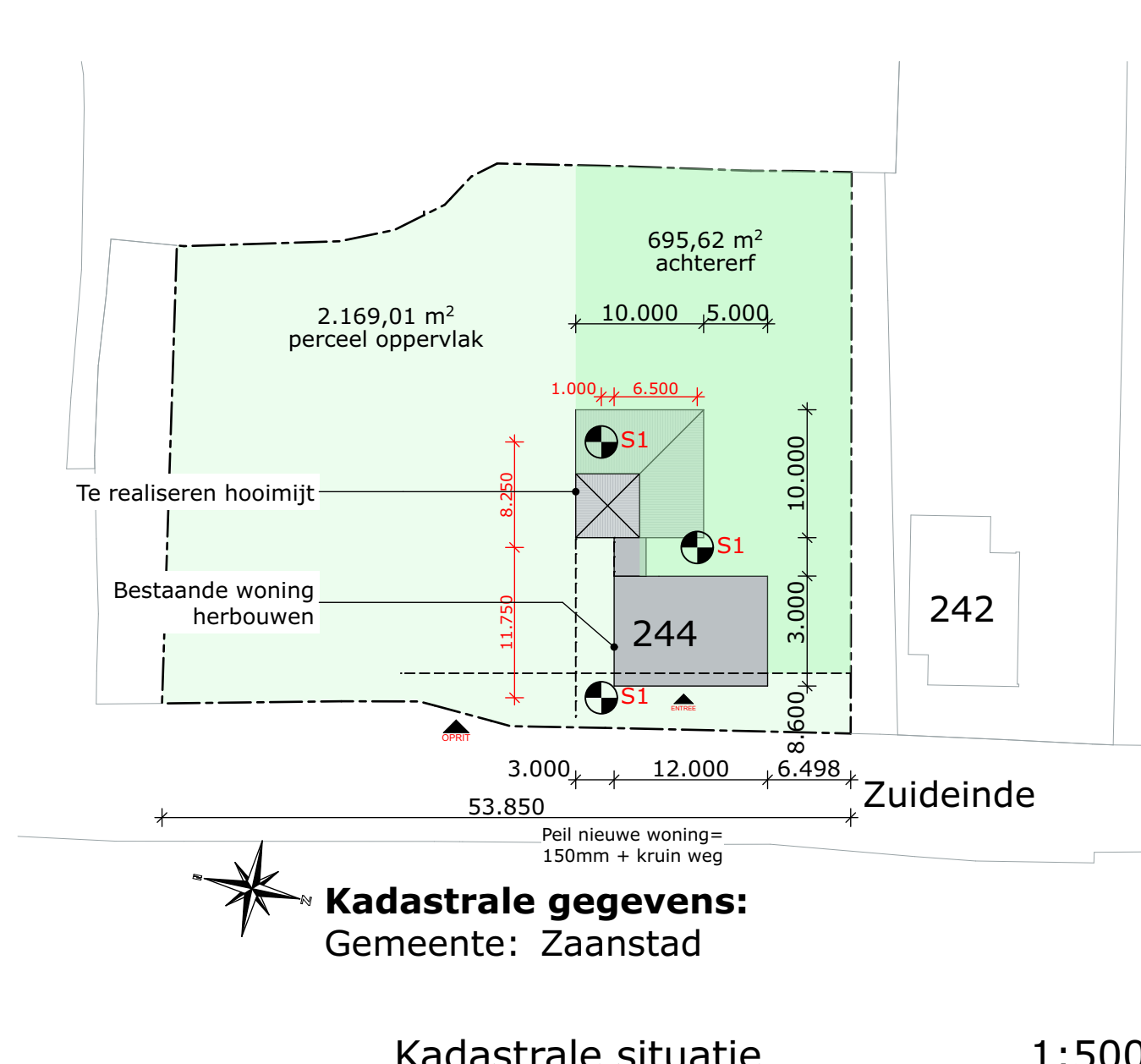
1e verdieping

1:100



2e verdieping

1:100



Kadastrale situatie

1:500

Renvooi

Vloerconstructie begane grond; Rc = 3,5:
- Kanaalplaatvloer 350mm; Volgens opgave leverancier.
- Cementdekvloer 70mm. (v.v. vloerverwarming)

Vloerconstructie 1e verdieping:
- Kanaalplaatvloer 200mm; Volgens opgave leverancier.
- Cementdekvloer 70mm. (v.v. vloerverwarming)

Vloerconstructie 2e verdieping:
- Estrichvloer 30mm.
- Underlayment 18mm.
- Balklaag; Volgens opgave leverancier
- Regelwerk; 20x50mm
- Gipskartonplaat; 12,5mm

Gevelopbouw (spouwmuur-kapberg); Rc = 4,5:
- Porotherm 120mm; Volgens opgave constructeur.
- Glaswolisolatie 140mm.
- Luchtspouw.
- Houten frame constructie.
- Verticaal + horizontaal regelwerk.
- Gevelbekleding Verticaal, volgens kleur- en materiaalstaat.

Gevelopbouw (spouwmuur-voorhuis- flank); Rc = 4,5:
- Porotherm 120mm; Volgens opgave constructeur.
- Glaswolisolatie 140mm.
- Luchtspouw.
- Houten frame constructie.
- Verticaal + horizontaal regelwerk.
- Gevelbekleding Verticaal, volgens kleur- en materiaalstaat.

Gevelopbouw (spouwmuur-voorhuis- begane grond); Rc = 4,5:
- Porotherm 120mm; Volgens opgave constructeur.
- Glaswolisolatie 140mm.
- Luchtspouw.
- Houten frame constructie.
- Verticaal + horizontaal regelwerk.
- Gevelbekleding Horizontaal, volgens kleur- en materiaalstaat.

Gevelopbouw (spouwmuur-voorhuis- topgevel); Rc = 4,5:
- Porotherm 120mm; Volgens opgave constructeur.
- Glaswolisolatie 140mm.
- Luchtspouw.
- Houten frame constructie.
- Verticaal regelwerk.
- Gevelbekleding Verticaal, volgens kleur- en materiaalstaat.

Dakconstructie (schuin); Rc = 6,0:
- Gipskartonplaat 12,5mm
- Rachel 20x50.
- Prefab sporenkap; Volgens opgave leverancier.
- Tengels
- Panlaten
- Keramische dakpannen

Dakconstructie (plat); Rc = 6,0:
- Bitumineuze dakbedekking (2 laags).
- Glaswol isolatie 140mm o.g.
- Balklaag; Volgens opgave constructeur

Binnenwanden (steenachtig)
- Porotherm 100mm, t.p.v. niet dragende wanden.
- Porotherm 120mm, t.p.v. dragende wanden.
- Porotherm 200mm, t.p.v. dragende wanden, 2-zijdig oplegging

Binnenwanden HSB
- Gipskartonplaat 12,5mm. (t.p.v. badkamer vochtwerend)
- OSB-3 constructieplaat 10mm.
- Geïsoleerd HSB-frame 38x89mm.
- OSB-3 constructieplaat 10mm.
- Gipskartonplaat 12,5mm.

Gevelkozijnen, ramen en deuren:
- Kozijnen, meranti min. 450kg/m3; Volgens kleur- en materiaalstaat.
- Ramen, meranti min. 450kg/m3; Volgens kleur- en materiaalstaat.
- Beglazing HR++ U=c1.1.
- Hang- en sluitwerk te voldoen aan politie keurmerk.
- Deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen in een scheidingsconstructie van een niet-gemeenschappelijke ruimte die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een volgens NEN 5096 bepaalde inbraakverendheid die voldoet aan die in de norm aangegeven weerstandsklasse 2.

Binnenkozijnen:
- Houten binnenkozijnen met stompe binnendeuren.
- 67x114mm t.p.v. metselwerkwallen (100mm)
- 67x139mm t.p.v. hsb wanden (134mm)
- Hang- en sluitwerk, luxe woningbouw.

Hwa's, riolering:
- Hwa's; koper 80mm, aansluiten op PVC 125mm grondleiding.
- PVC 125mm grondleiding afwateren op naastgelegen sloot.
- Riolering aansluiten op 125mm grondleiding en afwateren op gemeentelijk riool.

Installaties:
- Electra installatie volgens NEN 1010.
- Verwarming d.m.v. vloerverwarming en HR combiketel.
- Drinkwatervoorziening volgens NEN 1006.
- Ventilatie volgens NEN 1087 en ventilatieberekeningen.

Trappen, balustraden en hekwerken:
- Hardhouten houten trap; Aantrede 220mm; Optrede 187mm; Conform art. 2.5 van het bouwbesluit.
- Trap voorzien van houten leuning van 0,9m hoog conform art. 2.35 van het bouwbesluit.
- Hardhouten balustraden/traphekken minimaal 1000mm + vloer conform art. 2.3 van het bouwbesluit.

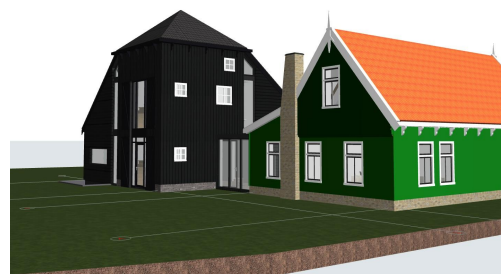
Wateropname:
- Scheidingsconstructies van toilet- en badruimtes hebben tot 1,2m boven de vloer een wateropname die niet gorter is dan 0,01KG/ (m².S 1/2) en op geen enkele plaats groter dan 0,02KG/ (m².S 1/2).
- Ter plaatse van een bad of douche gelden deze eisen over een lengte van ten minste 3m, tot een hoogte van 2,1m boven de vloer.

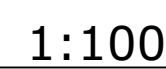
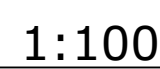
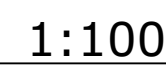
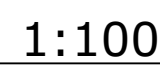
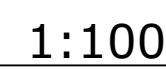
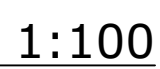
Ongedierte:
- Het gebouw is zodanig geconstrueerd dat het binnendringen van ratten en muizen wordt tegen gegaan.

Bouwkundig

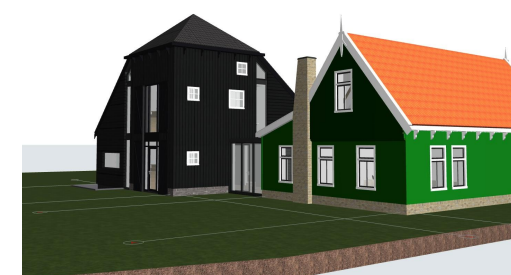
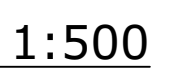
	Metselwerk		Houten delen (horizontaal) - HSB frame - Lucht - Isolatie - Poriso
	Poriso/Porotherm		Houten delen (verticaal) - HSB frame - Lucht - Isolatie - Poriso
	Gewapend beton		HSB element binnenwand 134mm (38x89mm frame)
	Aarde		Isolatie - kanaalplaat - zz. dekvloer
	Isolatie		Kanaalplaat - zz. dekvloer
	C.V.		Estrich - Underlayment - Balklaag - Regelwerk - gipskarton
	Wasmachine / Droger		
	Koelkast / Kooktoestel		
	Kruipkruik		
	Tegelwerk		
	Radiator- radiator (aansluitpunt)		
	Verdelers		

ALLE MATEN IN HET WERK CONTROLLEREN



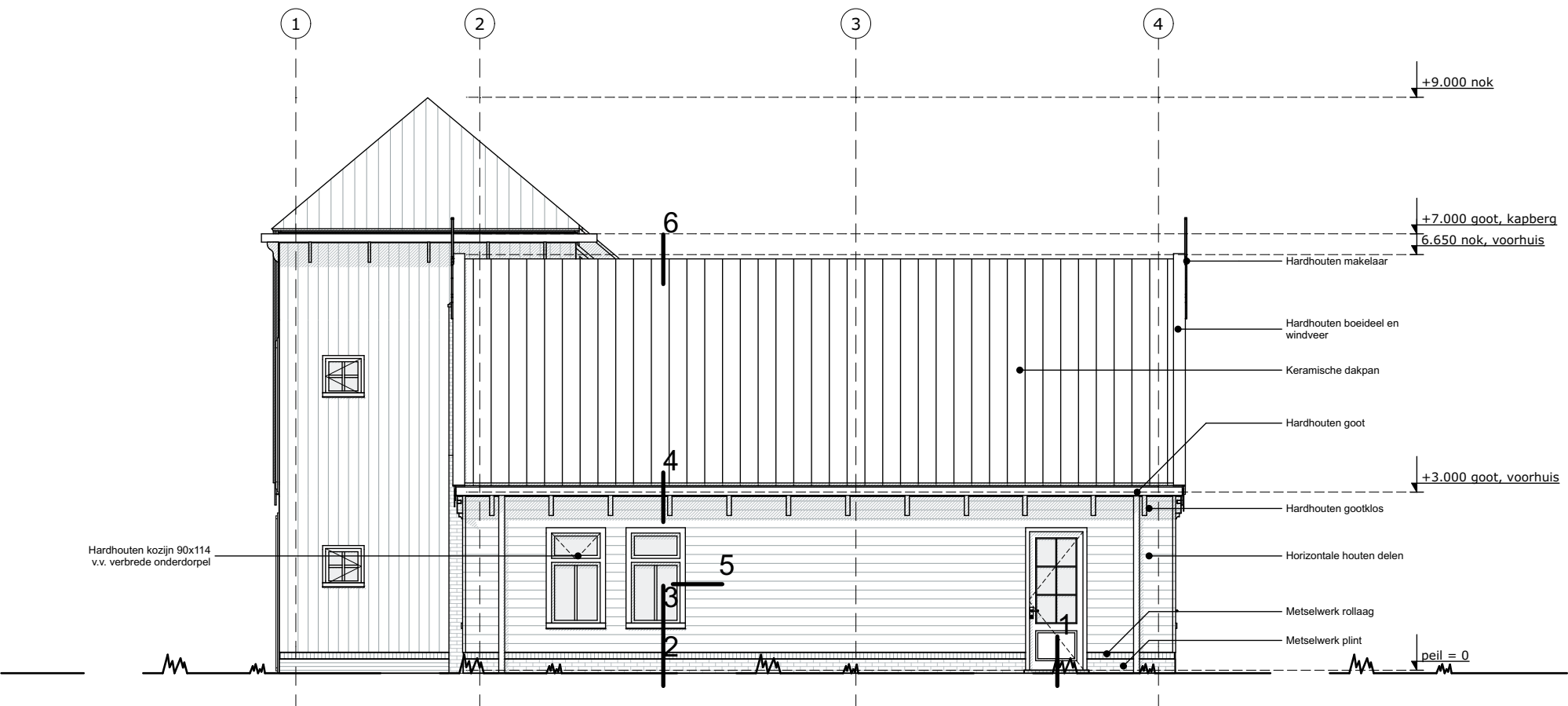


Goot + dakrand	Hardhout	Schilderwerk	Wit	RAL 9010	-
Boeidelen en windveren	Hardhout	Schilderwerk	Wit	RAL 9010	-
Dakbedekking (hellend)	Keramisch	-	Oranje	n.t.b.	OH
Daktrim/ gootbekleding	Zink	Kraal	Grijs	-	-
Hemelwaterafvoer	Zink	-	Grijs	-	-

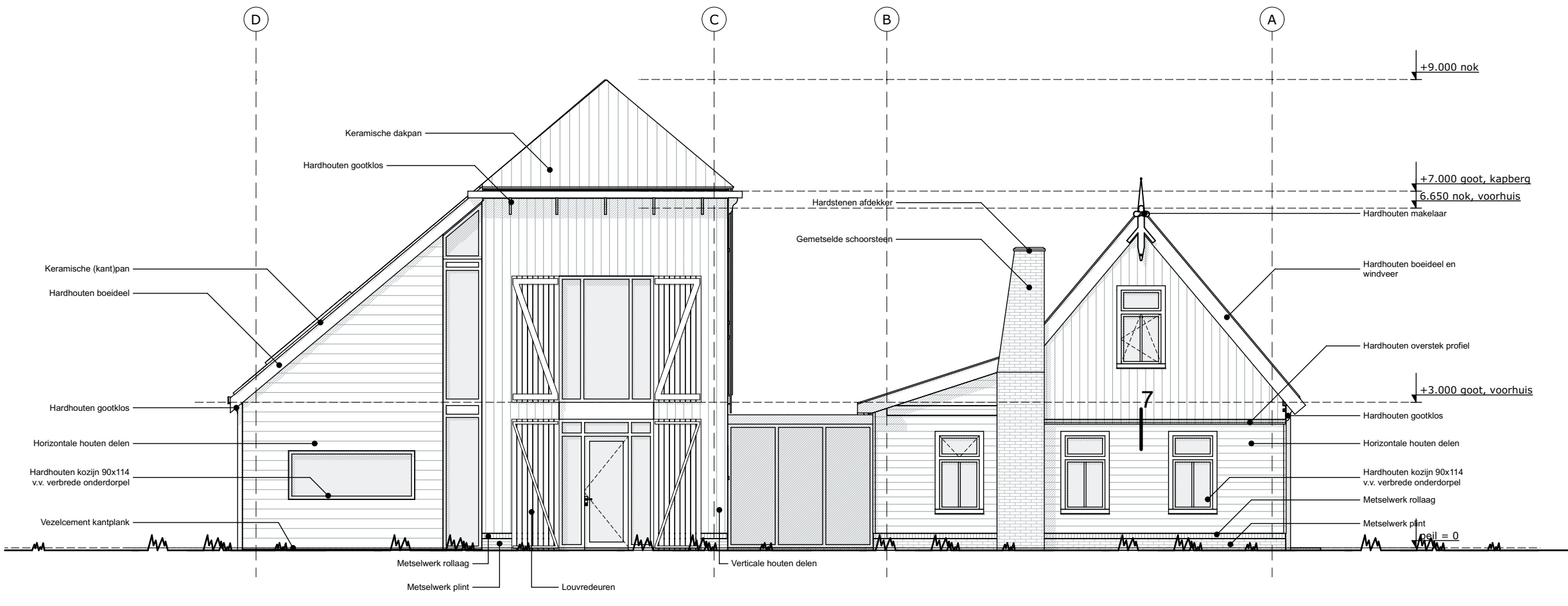


PROJECT	Nieuwbouw woning fam. Jacobsen
DATUM	31-07-2019
SCHAAL	1:500, 1:100
ONDERWERP	Bouwaanvraag
ONDERDEEL	Gevels
PROJECTNR.	ACQ
ARCHITECT	Studio S3 architectuur & bouwadvies Stationsplein 99 (kantoor 126) 1703 WE Heerhugowaard T 088 - 303 89 44 W W info@studio-s3.nl
OPDRACHTGEVER	Opdrachtgever Klaarheidss 44 4321 ZA Klaarheidss

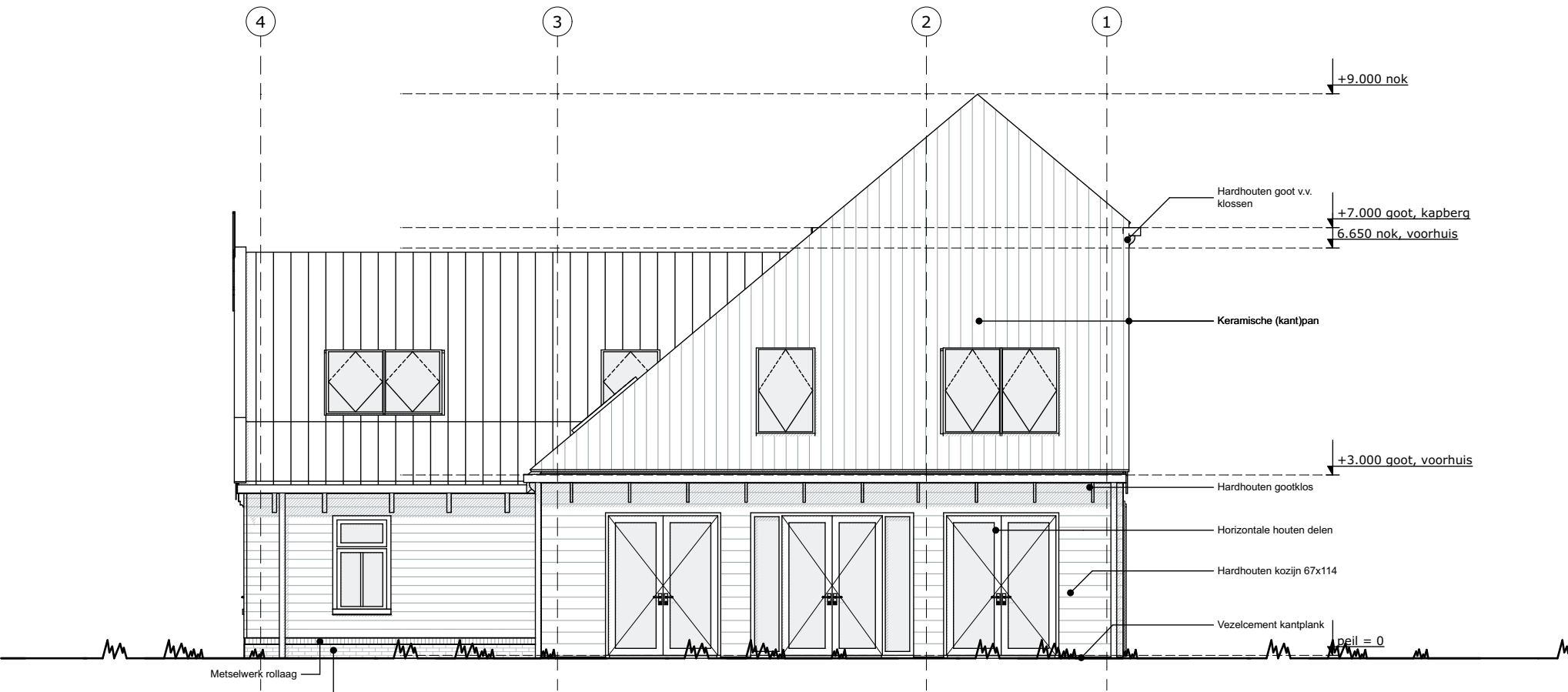
FASE BA STATUS Definitief TEK.NR. ACQBA302



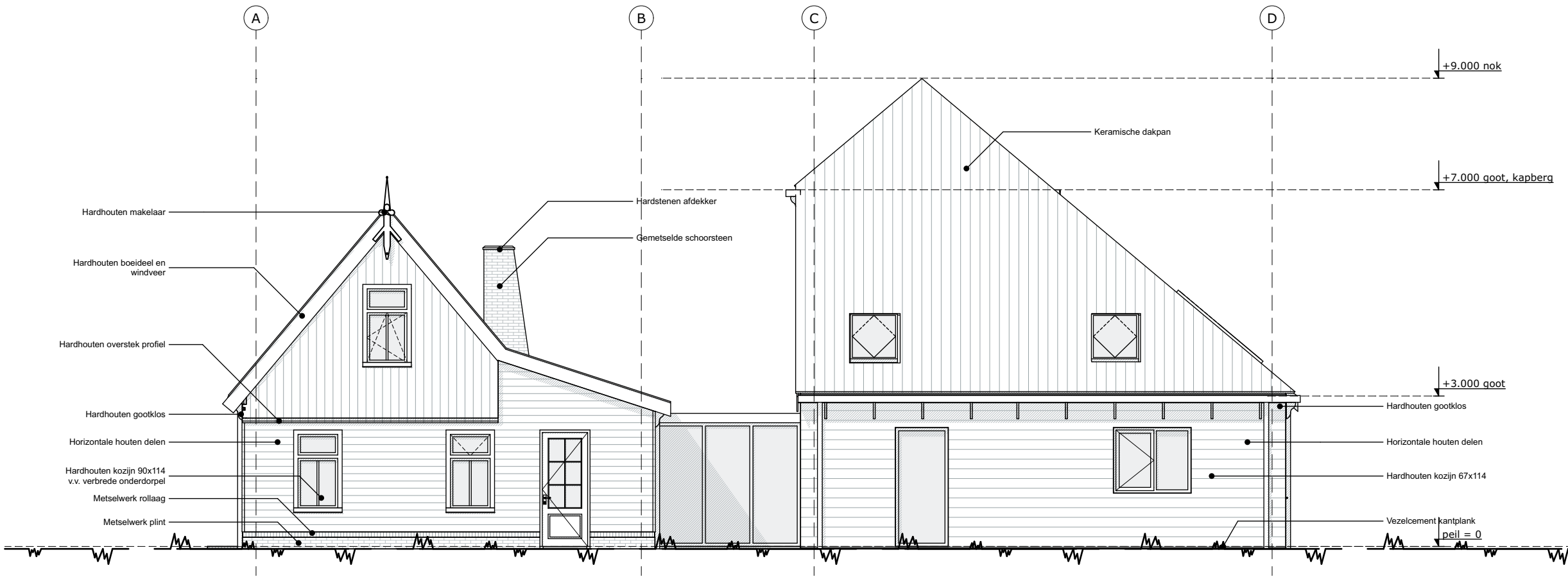
Vorgevel 1:100



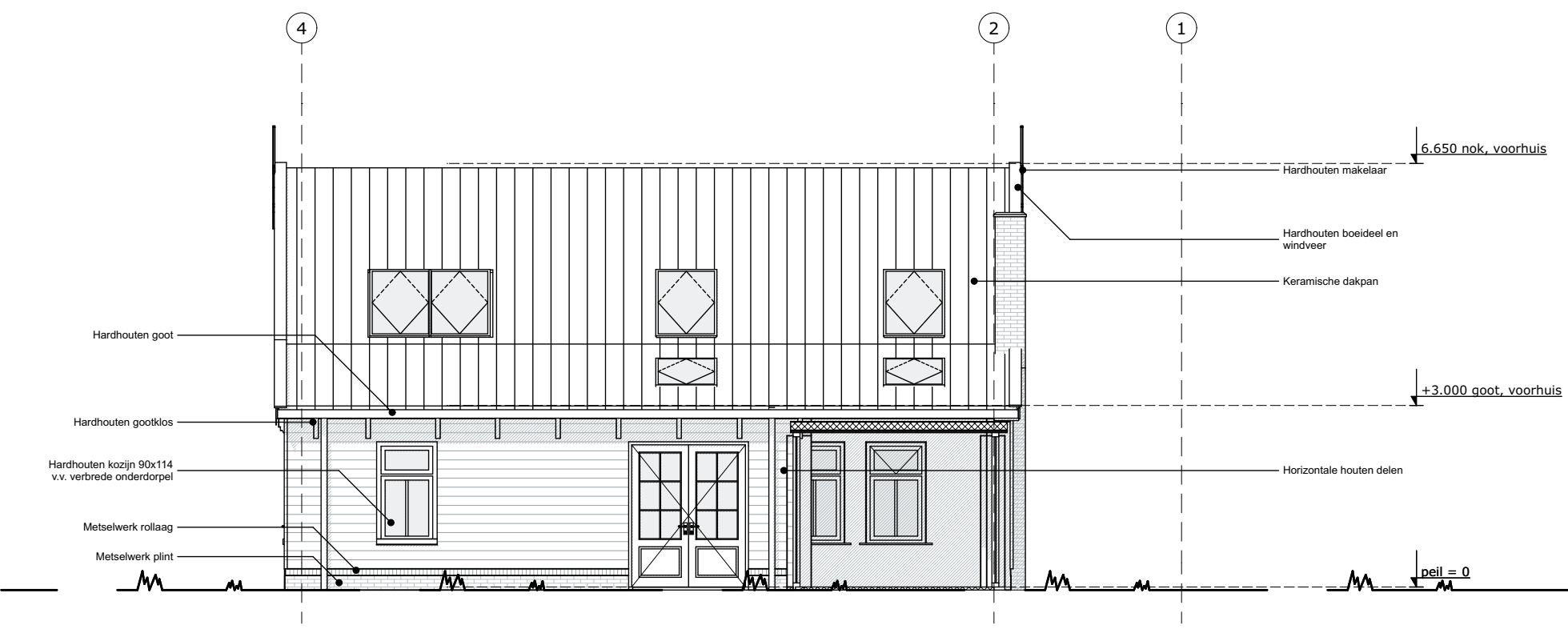
Linkerzijgevel 1:100



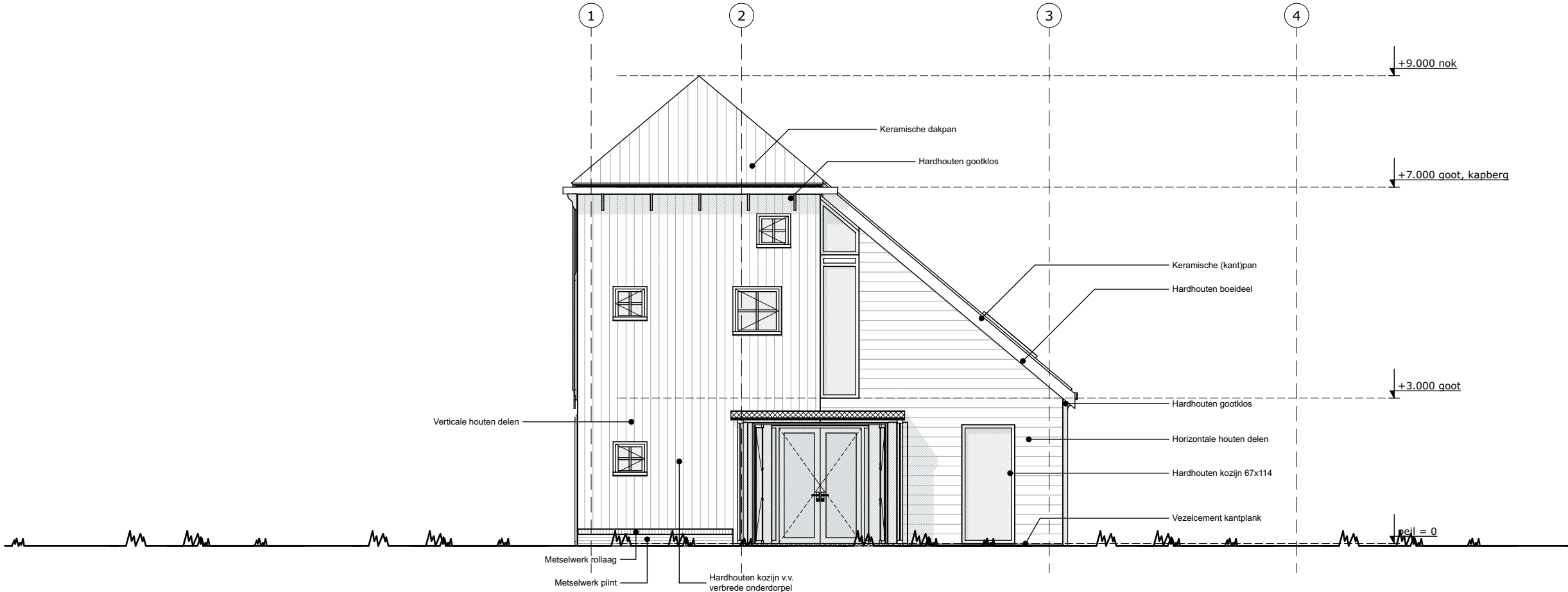
Achtergevel 1:100



Rechterzijgevel 1:100



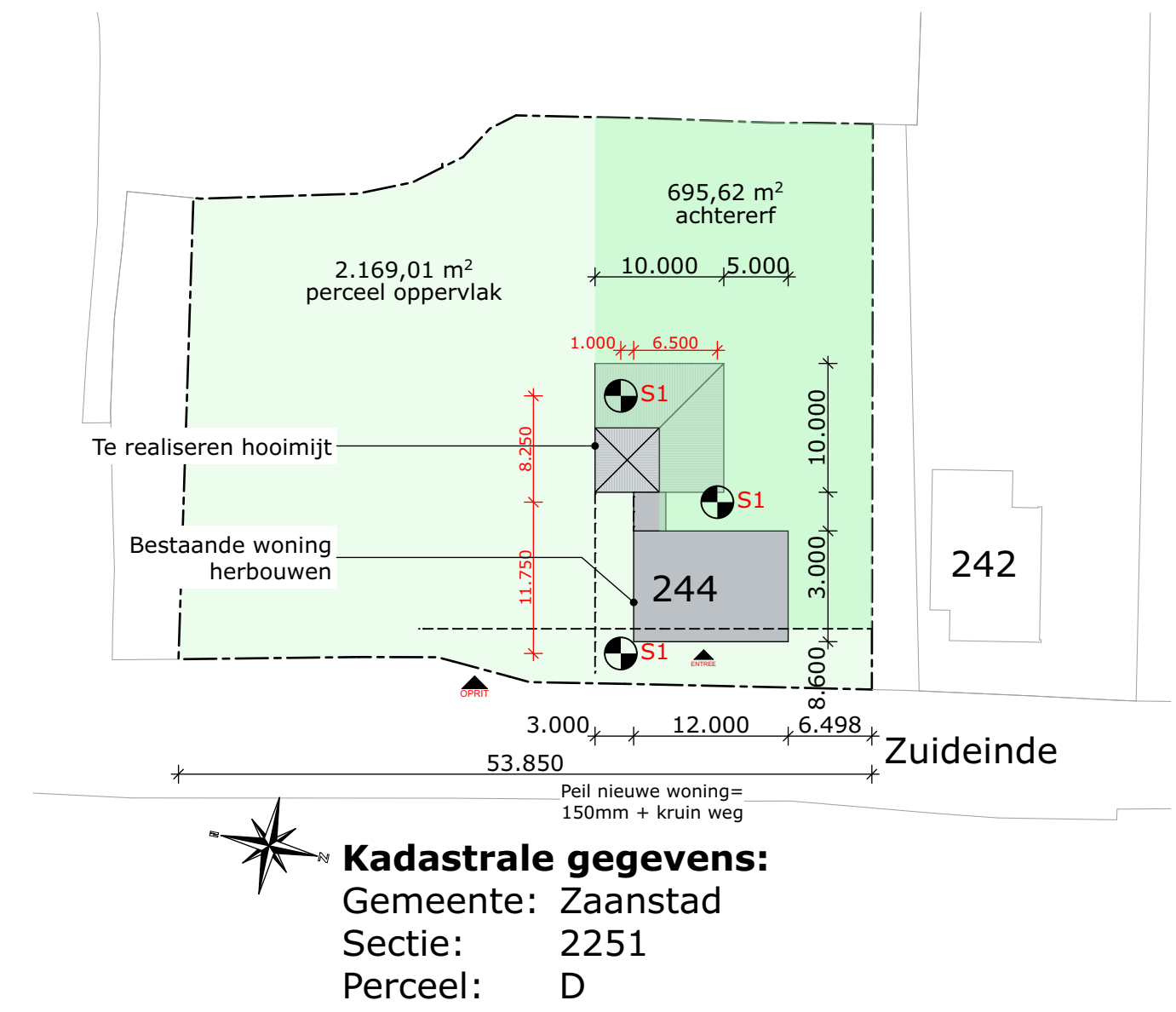
Achtergevel- voorhuis 1:100



Vorgevel- kapberg 1:100

Kleur- en materiaalstaat - Kapberg					
Onderdeel:	Materiaal:	Afwerking:	Kleur:	Nummer:	Opmerking:
Plint (kapberg)	Metselwerk	-	Bruin-zwart	n.t.b.	Verhouding n.t.b.
Plint rol	Metselwerk	-	Bruin-zwart	n.t.b.	-
Voegen (kapberg)	Mortel	Platvol, geborsteld	Donker-Grijs	n.t.b.	-
Gevelbekleding (kapberg)	Hardhout (Douglas)	Fijn bezaagd, hor.	Zwart	n.t.b.	zweeds rabat, werkend 175mm
Gevelbekleding (flank)	Hardhout (Douglas)	Fijn bezaagd, vert.	Zwart	n.t.b.	chaneleiding, werkend 180mm
Plint (flank)	Metselwerk	-	Bruin-zwart	n.t.b.	Verhouding n.t.b.
Kozijnen	Hardhout	Schilderwerk	Zwart	RAL 9004	-
Draaiende delen	Hardhout	Schilderwerk	Zwart	RAL 9004	-
Opslaande tuindeuren	Hardhout	Schilderwerk	Zwart	RAL 9004	-
Loopdeur	Hardhout	Schilderwerk	Zwart	RAL 9004	-
Kantstukken	Hardhout (Douglas)	Fijn bezaagd	Zwart	n.t.b.	-
Waterslagen	Aluminium	Coating	Zwart	RAL 9004	-
Goot + dakrand	Hardhout	Schilderwerk	Zwart	RAL 9004	-
Dakbedekking (hellend)	Keramisch	-	Zwart	n.t.b.	OH- blauw gesmoord
Dakbedekking (plat)	Bitumen	-	Grijs	-	-
Daktrim/ gootbekleding	Zink	Kraal	Grijs	-	-
Hemelwaterafvoer	Zink	-	Grijs	-	-

Kleur- en materiaalstaat - Voorhuis					
Onderdeel:	Materiaal:	Afwerking:	Kleur:	Nummer:	Opmerking:
Plint/ schoorsteen	Metselwerk	-	Roodbruin	n.t.b.	Isselformaat, wildverband.
Plint rol	Metselwerk	-	Roodbruin	n.t.b.	Isselformaat, wildverband.
Waterslag	Zink	-	-	n.t.b.	-
Voegen	Mortel	Platvol, geborsteld	Grijs	n.t.b.	-
Gevelbekleding (beganne grond)	Hardhout (WRC)	Geschaafd, hor.	Groen	n.t.b.	-
Gevelbekleding (topgevel)	Hardhout (WRC)	Geschaafd, hor.	Donkergroen	n.t.b.	-
Kozijnen	Hardhout	Schilderwerk	Wit	RAL 9010	-
Draaiende delen	Hardhout	Schilderwerk	Donkergroen	n.t.b.	-
Opslaande tuindeuren	Hardhout	Schilderwerk	Donkergroen	n.t.b.	-
Voordeur	Hardhout	Schilderwerk	Donkergroen	n.t.b.	-
Goot + dakrand	Hardhout	Schilderwerk	Wit	RAL 9010	-
Boeidelen en windveren	Hardhout	Schilderwerk	Wit	RAL 9010	-
Dakbedekking (hellend)	Keramisch	-	Oranje	n.t.b.	OH
Daktrim/ gootbekleding	Zink	Kraal	Grijs	-	-
Hemelwaterafvoer	Zink	-	Grijs	-	-



Kadastrale situatie 1:500

PROJECT

31-07-2019

DATUM

1:500, 1:100

ONDERWERP

Bouwaanvraag

ONDERDEEL

Gevels

PROJECTNR

ACQ

ARCHITECT

Studio S3 architectuur & bouwadvies
Salongaten 99 | 1103 WE | Haarlemmerwaard
T 065 - 303 89 44 | W www.studio-s3.nl | E info@studio-s3.nl

OPDRACHTGEVER

Opdrachtgever
Kleinere en
Kleinere en

FASE

BA

STATUS

Definitief

TEK.NR.

ACQBA302

STUDIO S3

architectuur en bouwadvies