

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 één vrijstaande woning in plaats van twee ‘twee-onder-een kap’-woningen binnen het bestemmingsplan Gouwpark (vastgesteld 2 oktober 2019)

Dossiernummer:

Inhoudsopgave

H. 1 Inleiding	3
1.1 Omschrijving van het project	3
1.2 Ligging en begrenzing van het project.....	3
1.3 Basisgegevens.....	4
H. 2 Bevoegd gezag en procedure.....	4
2.1 Bestemmingsplan of beheersverordening	4
2.2. Procedure	5
2.3 Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3 ^o van de Wabo	5
H. 3 Procedureel beleid.....	5
3.1 Raadsbeleid/Verklaring van geen bedenkingen	5
3.2 Beleid college van B&W	6
H. 4 Beleidskaders ruimtelijke beleid algemeen onderbouwd.....	7
H. 5 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	8
H. 6 Water	8
H. 7 Milieuaspecten	8
H. 8 Monumenten en archeologie	8
H. 9 Grondexploitatie	8
H. 10 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen.....	9
10.1 Provincie	9
10.2 Rijk	9
10.3 Hoogheemraadschap.....	9
H. 11 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden en draagvlak	9
H. 12 Uitvoerbaarheid.....	10
H. 13 Conclusie.....	10
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	11
Verbeelding en legenda	11
Planregels	12
Bijlage 2: Nieuwe situatie	13
Bijlage 3: Onderzoeken.....	14

H. 1 Inleiding

1.1 Omschrijving van het project

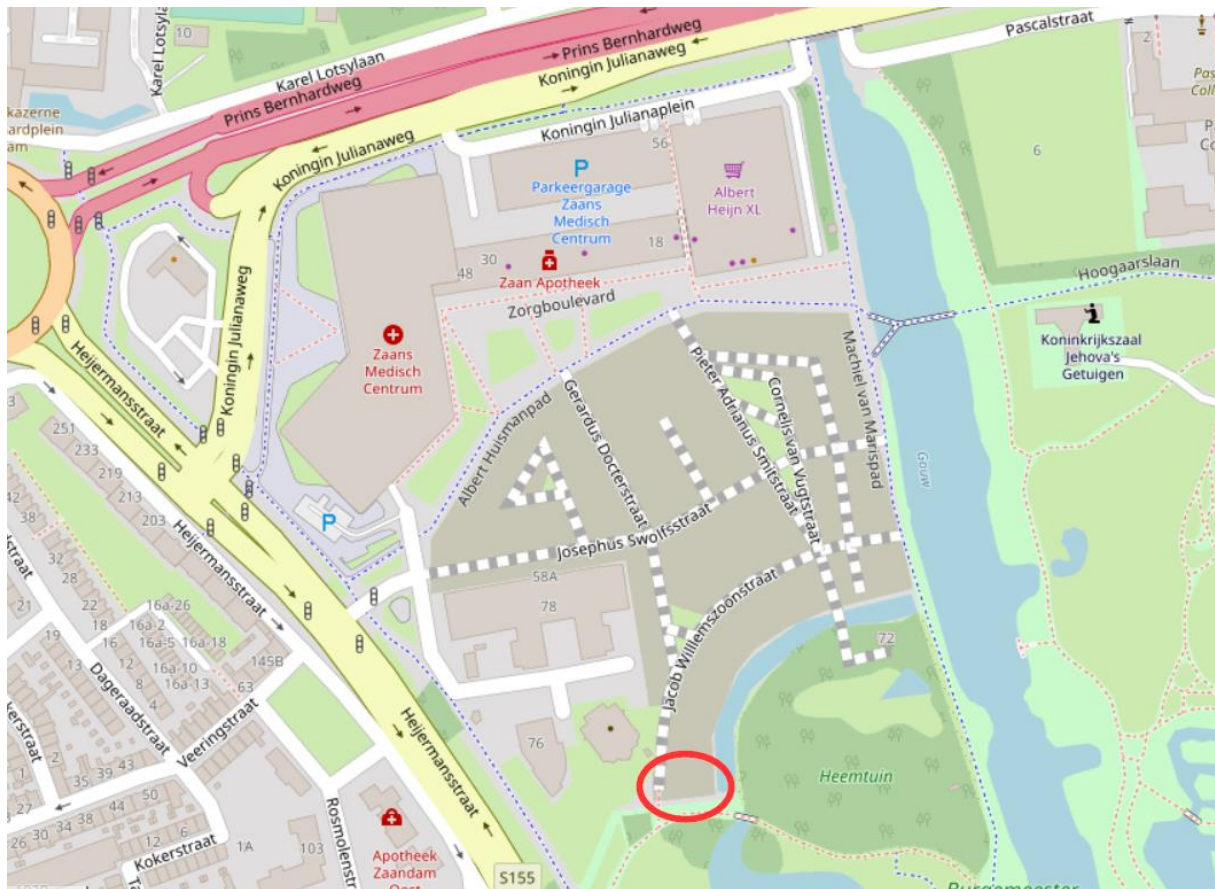
Recent, op 2 oktober 2019, is het bestemmingsplan Gouwpak door de gemeenteraad vastgesteld. Voortschrijdend inzicht heeft er toe geleid dat op de hoek van het plan (naast het water en groen) ruimte wordt gemaakt voor meer groen en in plaats van twee 'twee-onder- één kap'-woningen één vrijstaande woning wordt gerealiseerd.

Deze aanpassing is niet alleen in lijn met het beleid, maar sluit eveneens aan bij de vragen van een enkel gemeenteraadslid tijdens de behandeling in de gemeenteraad, te weten meer ruimte voor groen aan de randen van het plan. Aan de wijziging wordt dan ook van harte medewerking verleend.

Gezien de bijzonder beperkte wijziging zo recent na de vaststelling van het plan wordt hierna volstaan met aan te geven wat er veranderd en waarom dat een verbetering is ten opzichte van de plansituatie. Voor de andere onderdelen van de ruimtelijk onderbouwing wordt verwezen naar het zeer recent vastgestelde bestemmingsplan, waar de volledige onderbouwing van de ontwikkeling volledig in is opgenomen.

1.2 Ligging en begrenzing van het project

De locatie is gelegen in de zuidelijke punt van het Gouwpark, tegen de Heemtuin / Burgemeester In 't Veldpark aan. Op onderstaand overzicht is de locatie rood omcirkeld.



Bron: OpenStreetMap

1.3 Basisgegevens

De aanvraag wordt gedaan door de VOF Gouwpark.

De locatie is, kadastraal bekend gemeente Zaandam, sectie L nummer 3264.

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 of 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.

Het onderhavige project is getoetst aan het bestemmingplan Gouwpark, vastgesteld op 2 oktober 2019. Ter plaatse zijn evenwel geen vrijstaande woningen toegelaten, alleen twee-onder-éénkapwoningen.



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 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 1 b (stedenbouwkundig plan) en dat betekent dat er geen verklaring van geen bezwaar noodzakelijk is.

3.2 Beleid college van B&W

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

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

De uitgangspunten zijn verwoord in de Actualisatienotitie 2006 zoals totstandgekomen 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 woning. 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. Dit planologisch kader in het recent door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan beschreven. De wijziging van een twee-onder-één-kapwoning naar één vrijstaande woning past net als het bestemmingsplan Gouwpark volledig in dat beleid.

H. 5 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

De stedenbouwkundig plan is getoetst in het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan en daarin volledig beschreven. In dat kader heeft ook de Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad een positief advies afgegeven over het bouwplan.

De woning past in dat stedenbouwkundig plan. De aanwezigheid van groen neemt toe door de vermindering van twee woningen naar één. Bovendien is deze woning gelegen in de nabijheid van groen en water, zodat de gewenste overgang nog verder verbeterd en volledig past in het door de gemeente voorgestane beleid.

Aan de in het bestemmingsplan vastgelegde verkeersontsluiting vinden geen wijzigingen plaats. De verkeersontsluiting wordt niet extra belast; er is sprake van een geringe afname van het aantal verkeersbewegingen. Ook ten aanzien van het in het bestemmingsplan vastgelegde parkeerbeleid en de daarbij behorende normen zijn er geen wijzigingen; ook hier is sprake van een geringe afname van de parkeerbehoefte.

Algemene beschrijving naar aanleiding van de bouwtoets en een korte conclusie

De gevraagde wijziging van het bestemmingsplan past in en versterkt de plan- en stedenbouwkundige filosofie, zodat er alle reden tot medewerking is.

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.

In het bestemmingsplan is in de waterparagraaf verantwoording gegeven van de wijze waarop met water wordt omgegaan. Door deze wijziging neemt het onverhard oppervlak naar alle waarschijnlijkheid toe, in ieder geval neemt het onverhard oppervlak niet af, zodat ook uit het oogpunt van water reden is om mede te werken aan deze wijziging.

H. 7 Milieuaspecten

De milieuaspecten zijn beschreven in het bestemmingsplan en noch met betrekking tot de milieubelasting noch met betrekking tot het woon- en leefklimaat vinden er wijzigingen in negatieve zin plaats.

Het enige effect is dat met betrekking tot de milieubelasting de vervoersbewegingen – en daarmee geluid, stikstof etc. – met het aantal bewegingen voor één woning afnemen en met betrekking tot het woon- en leefklimaat er één woning minder geluidsbelast zal zijn.

H. 8 Monumenten en archeologie

De ontwikkeling van twee naar één woning heeft geen effect op archeologie of monumenten ten opzichte van het zeer recent vastgestelde bestemmingsplan, zodat voor deze aspecten naar dat plan wordt verwezen.

H. 9 Grondexploitatie

De wijziging past en maakt onderdeel uit van de eerder voor deze ontwikkeling gesloten anterieure overeenkomst ten aanzien van het Gouwpark, zodat geen nieuwe anterieure overeenkomst nodig is; het verhaal van kosten is gedekt.

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

In het voortraject van het bestemmingsplan is niet alleen met de omgeving gecommuniceerd, maar ook uitgebreid gesproken met de naaste buur: ZMC. Het plan is op verschillende punten aangescherpt en in positieve zin gewijzigd. Dit heeft geleid tot vaststelling bij de gemeenteraad van het plan. In het kader van de vaststelling is door enkele raadsleden extra aandacht gevraagd voor de groenovergang en ruimte in het plan. Die vragen zijn naar tevredenheid beantwoord. Deze wijziging realiseert een nog groenere overgang en past derhalve volledig in de planfilosofie. Draagvlak voor deze aanpassing is dan ook een gegeven; weerstand van de omgeving is niet te verwachten. Ten behoeve van dit plan is geen extra vooroverleg met de omgeving nodig. De gebruikelijke procedure in het kader van de Algemene wet bestuursrecht zal worden gevoerd.

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.

H. 13 Conclusie

Het wijzigen van de mogelijkheid om twee twee-onder-één kapwoningen te maken naar de mogelijkheid om één vrijstaande woning te maken, 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

Verbeelding en legenda



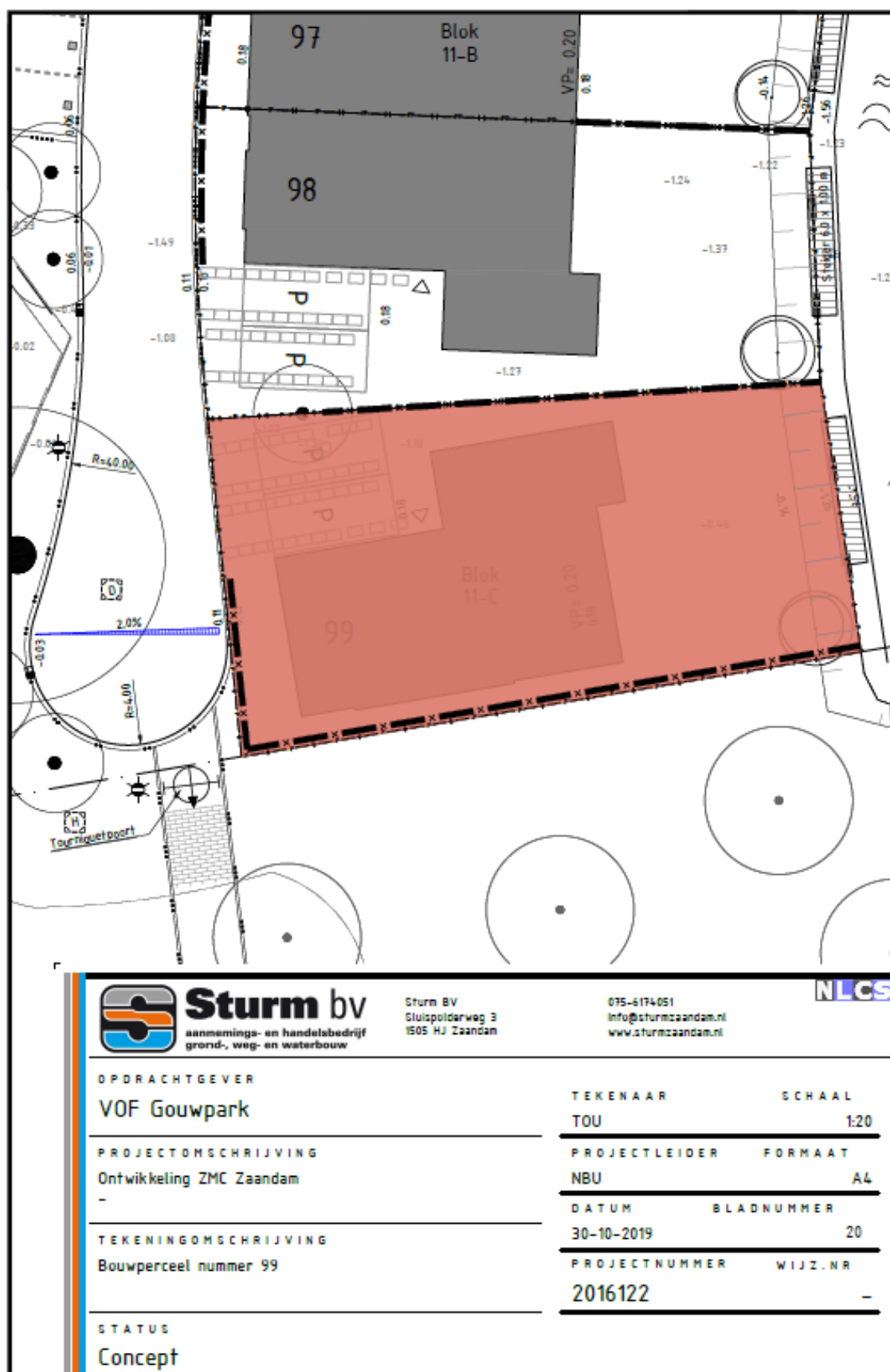
Planregels

7.2.2 Hoofdgebouwen

Het is toegestaan hoofdgebouwen te bouwen, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. er mogen in het plangebied maximaal 250 woningen worden gerealiseerd;
- b. woningen mogen vrijstaand en aaneengebouwd worden opgericht;
- c. in aanvulling op het bepaalde onder b mogen woningen tevens gestapeld worden opgericht ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld';
- d. in afwijking van het bepaalde onder b en c mogen ter plaatse van de bouwaanduiding 'twee-aan-één' uitsluitend woningen als twee-onder-één-kap worden opgericht;

Bijlage 2: Nieuwe situatie



Bijlage 3: Onderzoeken

Voor de bij deze vergunning behorende onderzoeken wordt verwezen naar de [bijlagen bij het bestemmingsplan Gouwpark](#).