

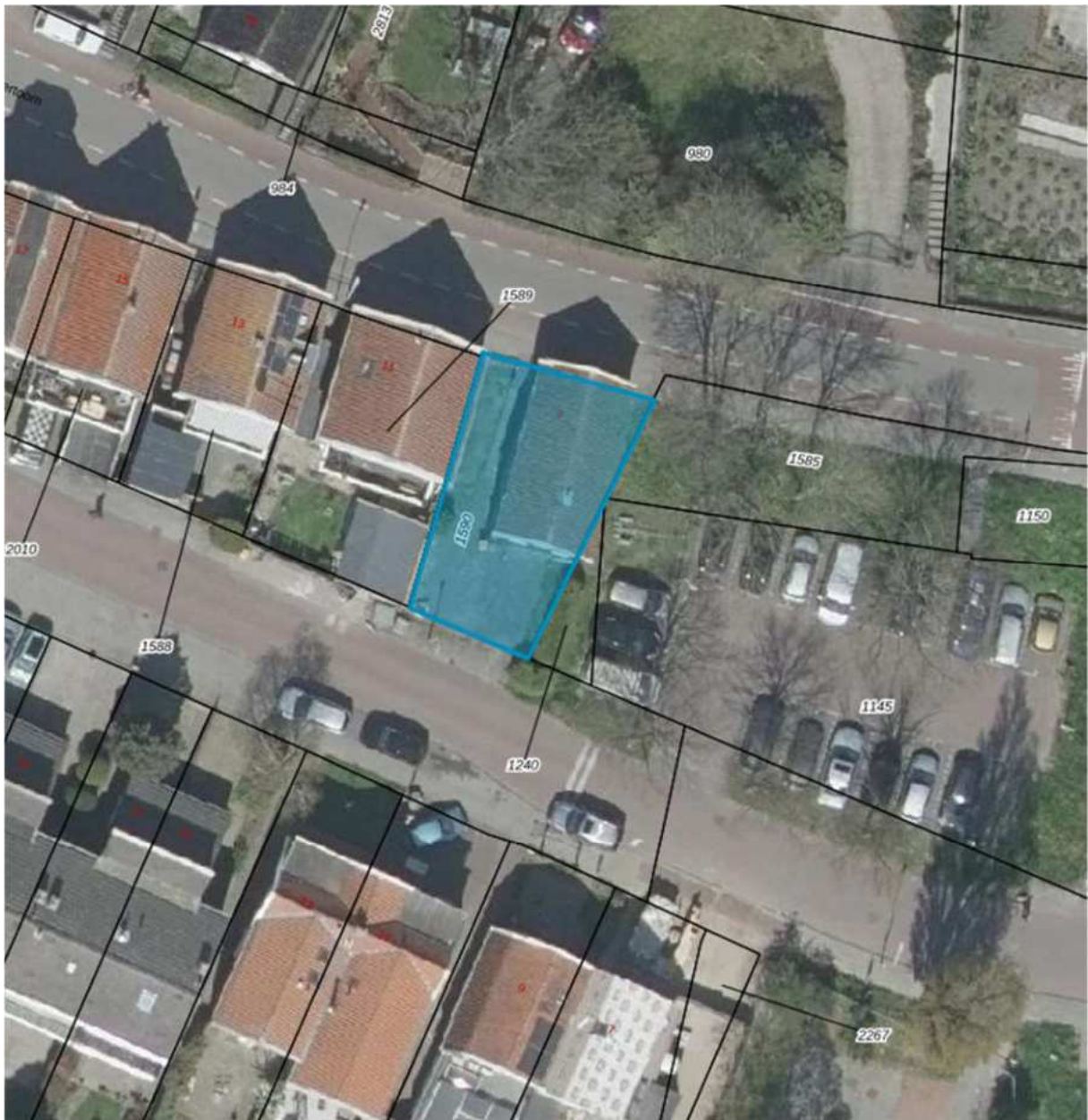
Ruimtelijke onderbouwing

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 realisatie van een nieuw woongebouw met 2 appartementen op de locatie Overtoom 9 te Westzaan.

Dossiernummer:

Inhoudsopgave

H. 1 Inleiding	4
1.1 Omschrijving van het project	4
1.2 Ligging en begrenzing van het project.....	4
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 ruimtelijk beleid algemeen onderbouwd.....	8
H. 5 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	9
5.1 Functie gerelateerd aan omgeving	9
5.2 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving	9
H. 6 Water	10
H. 7 Milieuaspecten	10
7.1 Bedrijven en milieuzonering.....	10
7.2 Geluid.....	10
7.3 Luchtkwaliteit	11
7.4 Externe veiligheid.....	11
7.5 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen	12
7.7 Bodem.....	12
7.8 Milieueffectrapportage (MER).....	12
7.9 Wet Natuurbescherming	12
H. 8 Cultuurhistorie en archeologie.....	13
H. 9 Grondexploitatie	16
H. 10 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen.....	16
H. 11 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden en draagvlak	16
H. 12 Uitvoerbaarheid.....	17
H. 13 Conclusie	17



Afbeelding 1: Ligging plangebied



Afbeelding 2: Foto voormalige situatie

1.3 Basisgegevens

Initiatiefnemer is [REDACTED] De familie is tevens eigenaar van de locatie.

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 6 meter. De overige gronden hebben de bestemming 'Erven'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' ten behoeve van de bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden en de dubbelbestemming 'Primair Waterkering' ter bescherming van de waterkering.

Binnen de geldende bestemming is het maximum aantal woningen niet begrensd. De in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte van 6 meter wordt met 45 centimeter

overschreden. Daarnaast is in de bestemming 'Primair Waterkering' echter bepaald dat uitsluitend gebouwen zijn toegestaan ten behoeve van deze bestemming. In de dubbelbestemming is bepaald dat gebouwen ten behoeve van overige ter plaatse bestemmingen kunnen worden toegestaan. De bestemming Wonen maakt hier echter geen onderdeel van uit.

Tot slot is de beoogde berging binnen de bestemming Tuin geprojecteerd. Deze is echter vergunningvrij te realiseren.



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan

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 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 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 bouwplan ten behoeve van woningbouw (sloop van een woning – nieuwbouw van een gebouw met twee woningen) waarbij andere belangen niet worden geschaad. Het gevraagde is overigens niet in strijd met gemeentelijk beleid.

H. 4 Beleidskaders ruimtelijk beleid algemeen onderbouwd

De desbetreffende locatie maakt op diverse bestuurlijke niveaus deel uit van verschillende plannen van planologische aard. Omdat de strijdigheid van het bouwplan uitsluitend betrekking heeft op de dubbelbestemming die geldt ten behoeve van de bescherming van de primaire waterkering en een kleine overschrijding van de maximum bouwhoogte, is in dit hoofdstuk alleen ingegaan op het beleid dat op dit onderwerp relevant is.

4.1 Beleidskader Water

Op het gebied van water is er beleid en regelgeving op Europees en rijksniveau, zoals de Kaderrichtlijn Water, het nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Water Programma. De doelstellingen en uitgangspunten van dit beleid krijgen hun doorwerking in het beleid van de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Het actuele beleidsplan in relatie tot oppervlaktewater van de provincie Noord-Holland is "de watervisie 2021" (november 2015) met een uitvoeringsprogramma watervisie 2016-2021. Het beleid van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is vastgelegd in het "Waterprogramma 2016-2021". En het hoogheemraadschap hanteert voor de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken de Keur 2016 (september 2016) als basis voor vergunningverlening. Deze Keur zal per 1 januari 2023 worden vervangen door de Waterschapsverordening HHNK.

Beoordeling

Het beheer van de waterkering op de onderhavige locatie wordt uitgevoerd door het

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). In de Keur 2016 zijn regels opgenomen ter bescherming van waterkeringen. In hoofdstuk 5 is hier nader op ingegaan in relatie tot het plan.

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.

De strijdigheid met bestemmingsplan betreft de maximum bouwhoogte die met 45 centimeter overschreden wordt. Het bestemmingsplan uit 2007 is op een conserverende manier opgesteld. Dit betekent dat de bestaande bebouwing als basis heeft gediend bij het opstellen van het bestemmingsplan. De naastgelegen woningen (tevens allen één laag plus kap) op nummer 11 t/m 19 hebben allen een maximale nokhoogte van 8 meter. De aanvraag betreft een kleinschalig gebouw van één laag met kap, wat passend is binnen de ruimtelijke ordening van de omgeving, en alsnog lager wordt dan de omliggende bebouwing. Het bouwplan is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

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.

In verband met de ligging van het bouwplan binnen de primaire waterkering heeft afstemming plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Er is een advies opgesteld voor de te realiseren damwandconstructie. Door HHNK is aangegeven dat deze voldoet aan het beleid. Er is een watervergunning verleend voor het plan. Vanuit het belang van klimaatadaptatie en waterhuishouding heeft de initiatiefnemer de verplichting om, op basis van het verharde oppervlak, regenwater met een intensiteit van 70 mm/uur vast te houden voordat het naar de openbare ruimte wordt afgevoerd. Aangezien de Zaanse ondergrond op veel locaties niet geschikt is voor infiltratie, is het noodzakelijk om op andere manieren water vast te houden en te bergen. Waterberging zal worden gecreëerd door toepassing van ondergrondse infiltratiekratten onder de parkeervakken.

Vanuit het oogpunt van de bescherming van de primaire waterkering zijn er geen belemmeringen voor het initiatief.

H. 7 Milieuaspecten

7.1 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 herbouwen van een gebouw waarbij één woning wordt toegevoegd ten opzichte van de bestaande situatie, leidt niet tot een beperking van de bedrijfsvoering van bedrijven/functies om deze planologisch al is toegestaan. Er zijn verder ook geen bedrijven of functies in de omgeving van het plangebied aanwezig die een goed woon- en leefklimaat in de weg staan.

7.2 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'.

Wegverkeerslawaaï

De wegen in de directe omgeving van het plangebied hebben een maximum snelheid van 30 km/h en hebben op grond van de Wet geluidhinder geen onderzoekszone. In combinatie met het feit dat sprake is van vervangende nieuwbouw is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk.

Industrielawaai

De locatie ligt in de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein 'Westpoort en Hoogtij'. In het kader van het Besluit van het college van burgemeester en wethouders van Zaanstad, tot vaststelling van hogere waarden voor Industrielawaai vanwege het industrieterrein HoogTij en het Besluit tot vaststelling hogere waarden Industrielawaai vanwege het Industrielawaai van Westpoort in het kader van het Provinciaal inpassingsplan geluidszones Westpoort en HoogTij zijn de volgende hogere waarden voor Overtoom 9 vastgesteld: 51 dB(A) vanwege HoogTij en 56 dB(A) vanwege Westpoort. Hiermee wordt voldaan aan artikel 3.3 van de beheersverordening. Industrielawaai vorm daarmee geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Geluidwering

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 wegverkeerslawaaï 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 Industrielawaai. Door middel van een berekening van de geluidwering (Mestemaker Architecten, 22 april 2022) is aangetoond dat hieraan wordt voldaan.

Vliegtuiglawaai en spoorweglawaaï

De locatie bevindt zich buiten de invloedssfeer van vliegtuiglawaai en spoorweglawaaï.

7.3 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 twee woningen valt dermate ruim binnen de grenswaarde van de NIBM-regeling dat onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

7.4 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.

7.5 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 (Vlam Bodem Advies BV, 8 maart 2022). Uit deze rapportage blijkt dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (lood en zink). Aangezien sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met lood dienen de contactmogelijkheden te worden weggenomen en is het niet toegestaan om een moestuin te bezigen. Het gebouw zal op dezelfde voetprint worden gebouwd. Er worden geen graafwerkzaamheden uitgevoerd.

De sterke verontreiniging met lood in de bovengrond zorgt voor een risico bij de functie wonen met tuin. De buitenruimte zal derhalve gesaneerd worden. Dit kan door het aanbrengen van een leeflaag (laag schone grond) of door het terrein volledig te verharden. Ook verharden geldt als sanerende maatregel en dient te worden gemeld. De verharding moet te allen tijde in stand worden gehouden.

Aanvullend bodemonderzoek is niet noodzakelijk indien de grond onder de fundering niet wordt ontgraven. Dit is hier het geval.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek en de uit te voeren werkzaamheden is geen aanvullend of nader onderzoek noodzakelijk. Met dit onderzoek zijn milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen aangetroffen voor de voorgenomen nieuwbouw op dezelfde voetprint.

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 gebouw waarbij één woning wordt toegevoegd ten opzichte van de voorgaande situatie, 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 op circa 765 meter afstand van 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. Gezien de afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

Er is voor zowel de gebruiksfase als de aanlegfase een stikstofberekening met het programma Aeries uitgevoerd. Uit deze berekeningen volgt dat er in de gebruiksfase en de aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling, met toepassing van interne saldering, geen netto toename van de stikstofdepositie >0,00 mol/ha/jaar in de omliggende Natura 2000-gebieden optreedt. Effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in de gebruiksfase zijn daarmee op voorhand uit te sluiten. Voor het project is geen Wnb-vergunning benodigd voor het onderdeel stikstofdepositie, op basis van de gehanteerde uitgangspunten in deze notitie.

Soortenbescherming

De woning in het plangebied is tot op de fundering gesloopt. Het plangebied is verhard en biedt geen plaats voor beschermde plantensoorten. Het plangebied is tevens ongeschikt als permanent leefgebied voor beschermde diersoorten. Het gebied zal, gezien de ligging en aard van het plangebied, hooguit dienst doen als incidenteel foerageergebied of incidentele route voor kleine algemene diersoorten. De voorgenomen ontwikkeling zal dan ook geen afbreuk doen aan de gunstige staat van instandhouding van aanwezige planten- en diersoorten. Aangezien voor de algemeen voorkomende soorten een vrijstelling van de Wet natuurbescherming geldt, worden vervolgacties niet noodzakelijk geacht. Wel zal rekening moeten worden gehouden met de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat er door het handelen geen nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied en voor alle in het wild levende plant- en diersoorten. Kun je redelijkerwijs vermoeden dat er nadelige gevolgen optreden dan dienen maatregelen te worden genomen om deze te voorkomen of wanneer niet mogelijk, zoveel mogelijk te beperken. Mochten tijdens de uitvoering beschermde soorten worden waargenomen dan dienen er gepaste maatregelen genomen te worden voordat de werkzaamheden kunnen worden voortgezet.

Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor het bouwproject.

H. 8 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Ontwikkelingsgeschiedenis

Westzaan is één van de oudste dorpen van de gemeente Zaanstad, ontstaan in de 12e eeuw. Vanuit Westzaan zijn de dorpen aan de westelijke oever van de Zaan ontstaan. Boeren bouwden hun boerderijen op terpen tegen de twee oude ontginningsdijken. Zo ontstond in de loop van de eeuwen het lange lintdorp van Westzaan. Aan het einde van de 15e eeuw was het land zo nat dat alleen de opgehoogde randen gebruikt konden worden voor het verbouwen van graan. De rest werd als grasland gebruikt voor de melkveehouderij. In deze tijd bestond Westzaan uit ongeveer 500 inwoners. In de 17e eeuw kwam de polder vol te staan met molens. Voornamelijk houtzaagmolens, maar ook papiermolens, pelmolens, oliemolens en verfmolens. Langs het lint nam de bebouwing toe maar ondanks alles heeft het dorp altijd het agrarische karakter gehouden. Het toppunt van bloei lag voor Westzaan in het begin van de 18e eeuw. Nooit was het aantal industriemolens in Westzaan groter.

Van die molens zijn er nu nog twee over, Het Prinsenhof en De Schoolmeester. Na deze bloeiperiode ging het economisch slechter met Westzaan. Pas in de tweede helft van de 19e eeuw ging het beter. Bijna alle molens verdwenen uit het veld door de invoering van stoommachines en dieselmotoren. Er kwamen kleine fabrieken langs het dorpslint. De lange dorpsweg was tot ver in de 19e eeuw niet meer dan een pad. Vervoer over het water was tot die tijd heel belangrijk. Rond 1900 werd de wegsloot in de Kerkbuurt gedempt. De aanleg van de snelweg A8 en de provinciale weg zorgden voor het doorsnijden van het lange lint van het dorp. Toch is de oorspronkelijke structuur van het lint van Westzaan nog steeds goed herkenbaar.

Cultuurhistorische waarden

De dijken, linten en paden met de bijbehorende sloten zijn de historische hoofdstructuur van de gemeente Zaanstad. Het is een unieke ruimtelijke structuur in Nederland, omdat de het geen vastomlijnde oude kern is die zich in de loop der tijd vanuit die kern heeft uitgebreid, maar een ontwikkeling langs een rivier die geleid heeft tot een circa 10 kilometer lang lint van bebouwing. De ruimtelijke ontwikkeling van Zaanstad is hoofdzakelijk bepaald door het landschap, de ontginning daarvan, de aanwezigheid van de Zaan en de Cromme IJ, de aanwezigheid van de molens in de 17e eeuw (en de bijbehorende molenpaden) en de afwezigheid van een marktfunctie in Zaandam. Die historische hoofdstructuur van dijken linten en paden heeft zeer hoge historisch geografische waarden vanwege de ouderdom en de uniciteit op landelijk niveau van de structuur.

De loop van het lint van Westzaan is nog oorspronkelijk (middeleeuws) en heeft daarom hoge waarde. Het hoogteverschil tussen de dijk en het achterliggende land is beleefbaar. Er is sprake van een relatief hoge bebouwingsdichtheid. Bebouwing bevindt zich direct aan het lint met eventueel bijgebouwen daarachter. Kleinschalige vrijstaande bebouwing domineert het dorp. Nieuwbouw zou moeten aansluiten bij de omgeving, maar ten alle tijden moet kleinschaligheid, individualiteit en afwisseling het uitgangspunt zijn. Er is veel afwisseling in de bebouwing in vorm, volume, nok- en goothoogte, dakvormen en architectuur. Panden zijn voornamelijk in hout of gebakken materiaal opgetrokken. Zadeldaken, schilddaken, mansardekappen zijn voorkomende veelvoorkomende kappen langs de dijken, linten en paden.

De Westzanerzeedijk is aangewezen als provinciaal monument. Het perceel ligt buiten de begrenzing van het monument.



Afbeelding 3: Provinciaal monument (bron: Viewer Steunpunt Monumenten & Archeologie Noord-Holland)

Aanbevelingen

In de Cultuurhistorische Verkenning 'Historische linten, dijken en paden in de gemeente Zaanstad' zijn voor Westzaan verschillende aanbevelingen gedaan. Deze zijn hieronder opgesomd:

- Karakteristieke bebouwing langs de dijken linten en paden koesteren.

- Behoud van de historische bebouwing stimuleren.
- Zorg ervoor dat de architectuur van de nieuwbouw aansluit bij de karakteristiek van dat deel van het dorp.
- Zorg voor kleinschaligheid en diversiteit van de bebouwing met variatie in nok- en goothoogte, materialisering, bouwstijl etc.
- Voorkom seriematige bouw en herhalingen in de architectuur.
- Zorg dat ieder pand aan het lint zijn eigen individuele karakter heeft.
- Hanteer historisch passende kapvormen langs de linten., dijken en paden, zoals zadeldaken, mansarde daken of schilddaken.
- Architectuur van nieuwbouw laten aansluiten op het karakter van de plek op basis van deze cultuurhistorische verkenning.
- Nieuwbouw niet geschakeld of seriematig, alleen daar waar dat vanuit de historie passend is (serie arbeiderswoningen).
- Koesteren van de kenmerkende Zaanse houtbouw.
- Stimuleren moderne Zaanse houtbouw.
- Nieuwbouw moet altijd kwaliteit toevoegen aan het lint en mag nooit kwaliteitsverlies betekenen.
- Vermijd seriematige bouw.
- Vermijd rijke bebouwing (in ornamentiek, maar bijvoorbeeld ook door gebruik van zwarte geglaazuurde pannen), tenzij richting de Kerkbuurt.
- Behoud het kleinschalige karakter van de bebouwing in het dorp, voornamelijk één bouwlaag onder een kap.
- Alleen in de Kerkbuurt twee bouwlagen onder een kap.
- Behoud de afwisseling van de plaatsing van de bouwvolumes op de kavels.

Planspecifiek

In de planvorming is rekening gehouden met bovenstaande aanbevelingen. De voormalige bebouwing is reeds gesloopt. Het nieuwe gebouw krijgt een karakteristieke uitstraling passend bij de historie van het gebied. Er wordt gebouwd op de bestaande footprint van het reeds gesloopte gebouw. De bouwhoogte wordt 45 cm hoger dan de 6 meter dat het bestemmingsplan toestaat. Er blijft sprake van een kleinschalig pand. De eerste en tweede verdieping worden in hout uitgevoerd. Aan de dijkzijde is sprake van één bouwlaag met kap en een zadeldak, passend bij de bestaande, aangrenzende rij woningen. Met de toepassing van hout in combinatie met baksteen en pannen krijgt de woning een individueel karakter.

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.

Het betreft een archeologische locatie van hoge waarde. Archeologisch belangrijke resten van bewoning en scheepsbouw kunnen nog in de bodem aanwezig zijn. De voorgenomen bouwwerkzaamheden kunnen deze resten aantasten of vernietigen.

Er is door de gemeente een Programma van Eisen opgesteld voor het archeologisch onderzoek in de vorm van een inventariserend veldonderzoek met boringen. Dit onderzoek wordt als voorwaarde in de vergunning opgenomen.

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. Er wordt volstaan met een planschadeovereenkomst.

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.

Gelet op het feit dat het bouwplan alleen in strijd is met de in het bestemmingsplan opgenomen regels voor de primaire waterkering, is uitsluitend overleg nodig met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Dit overleg heeft plaatsgevonden. Er is reeds watervergunning verleend. Verwezen wordt naar hoofdstuk 6.

H. 11 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden en draagvlak

De direct buren en de bewoners van enkele woningen daarnaast, zijn persoonlijk door de initiatiefnemer geïnformeerd over het bouwplan. Hieruit volgden geen 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 het Gemeentebblad.

Ten aanzien van het ontwerp-besluit kan een ieder gedurende de inzage termijn 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 een gebouw waarbij één woning wordt toegevoegd ten opzichte van de voorgaande situatie, 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.