

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het de
beheersverordening krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder
3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
voor het vervangen van een schuur achter de locatie J.J.
Allanstraat 323 en 325 te Westzaan

Dossiernummer: O20220011

Opsteller: Ste3ds bouwadvies, Stefan Gorthuis

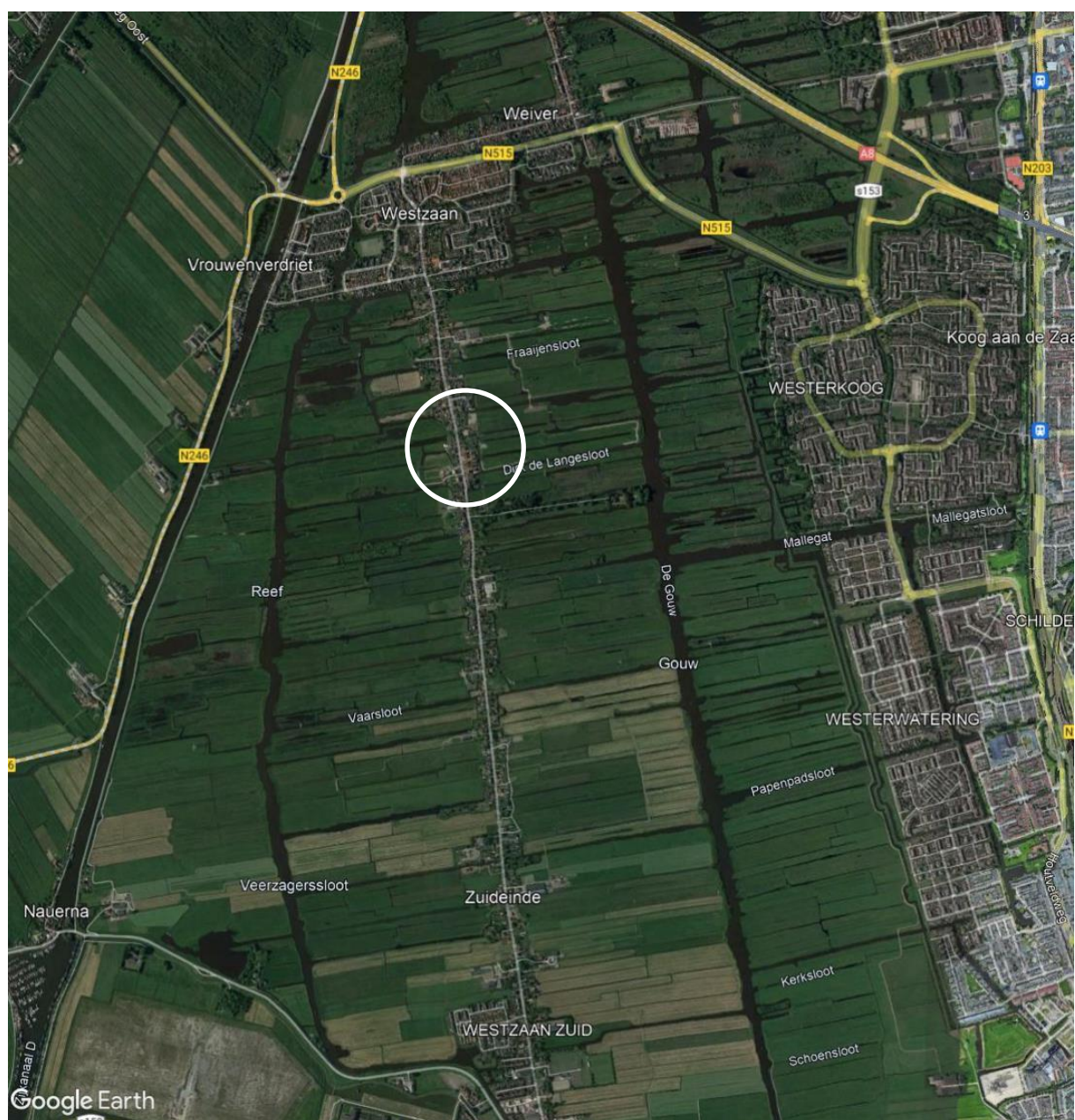
Datum: 22-08-2022

Inhoudsopgave

H. 1 Inleiding.....	5
1.1 Omschrijving van het project.....	5
1.2 Ligging en begrenzing van het project	5
1.3 Basisgegevens.....	6
H. 2 Bevoegd gezag en procedure.....	7
2.1 Bestemmingsplan of beheersverordening.....	7
2.2. Procedure	8
2.3 Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3 ^o van de Wabo	8
H. 3 Procedureel beleid	8
3.1 Raadsbeleid/Verklaring van geen bedenkingen	8
3.2 Beleid college van B&W	9
H. 4 Beleidskaders ruimtelijke beleid algemeen onderbouwd	10
4.1 Rijksbeleid	10
4.2 Provinciaal beleid	11
4.3 Gemeentelijk beleid	12
H. 5 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	14
5.1 Relatie met toekomstig bestemminggebied (indien van toepassing)	14
5.2 Functie gerelateerd aan omgeving.....	14
5.3 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving	14
5.4 Verkeersontsluiting/-situatie	14
5.5 Parkeren.....	14
5.6 Welstandsnota Zaanstad	15
H. 6 Water	15
H. 7 Milieuaspecten.....	16
7.1 Gemeentelijk (milieubeleid)	16
7.2 Bedrijven en milieuzonering	16
7.3 Geluid.....	16
7.4 Geur	16
7.5 Luchtkwaliteit	16
7.6 Externe veiligheid	17
7.7 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen.....	17
7.8 Bodem.....	18
7.9 Milieueffectrapportage (MER)	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
7.10 Kabels en leidingen	19
7.11 Wet Natuurbescherming	19
H. 8 Monumenten en archeologie.....	20
H. 9 Grondexploitatie	22
H. 10 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	22
10.1 Provincie	22

10.2 Rijk.....	22
10.3 Hoogheemraadschap	23
H. 11 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden en draagvlak	23
H. 12 Uitvoerbaarheid	23
H. 13 Conclusie.....	23
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	24
Verbeelding en legenda	24
Planregels.....	25
Bijlage 2: Nieuwe situatie	27
Bijlage 3: Onderzoeken.....	28

Overzichtskaart plangebied en omgeving



H. 1 Inleiding

1.1 Omschrijving van het project

Het betreft hier een vervanging van een bestaande schuur, de oude schuur was in slechte staat en is inmiddels gesloopt, er is gestart met het bouwen van een nieuwe schuur waar nu een bouwstop van kracht is. De schuur zal worden gebruikt door de eigenaar van het kavel dhr. Joery Hauzendorfer, (wonend op nr. 323) en zijn vader, Herman Hauzendorfer (wonend op 325)

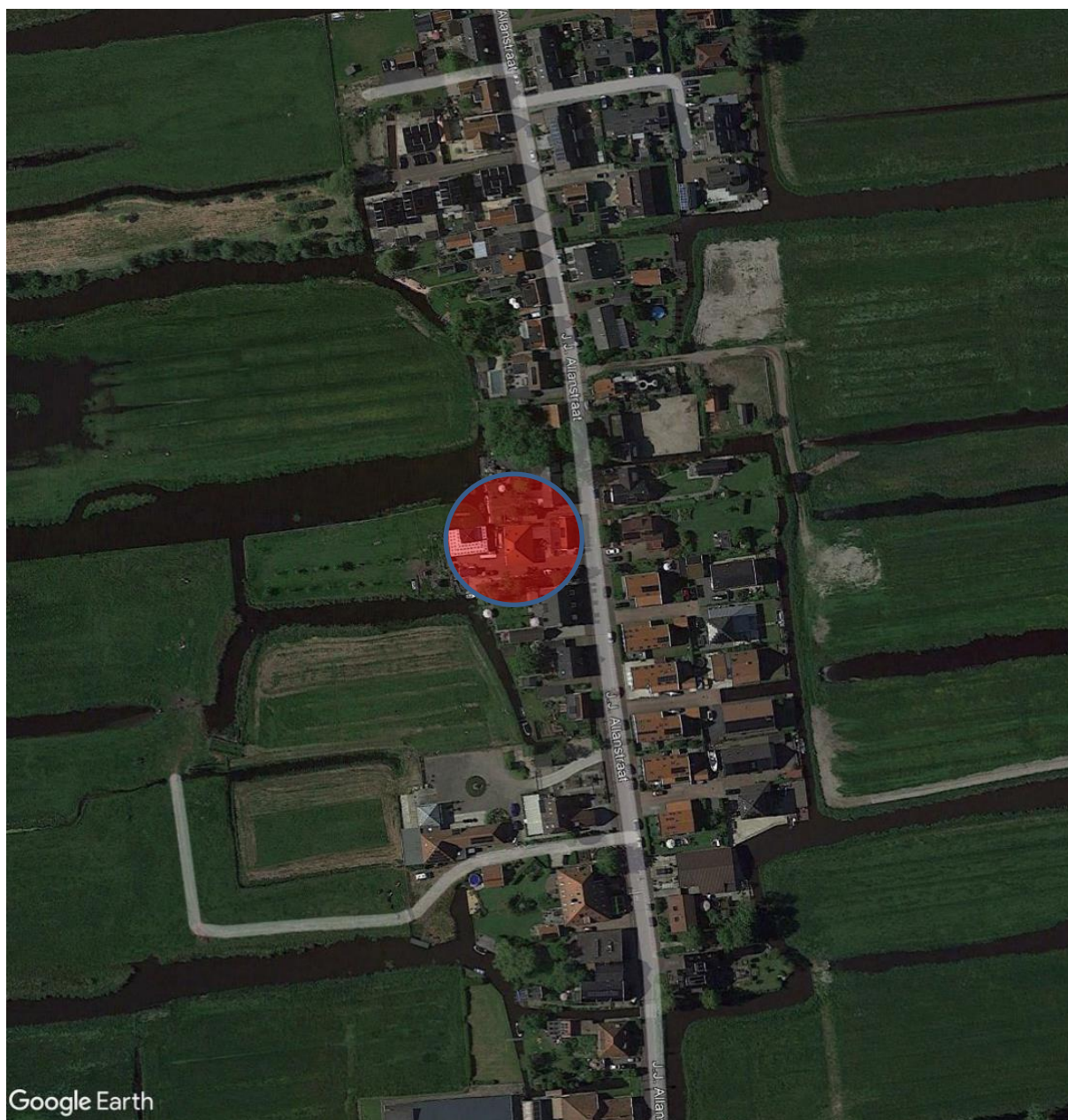
Het plan is om een geïsoleerde en droge schuur te creëren voor het stallen van een oldtimer en als opslag voor beide families.

1.2 Ligging en begrenzing van het project

Het project wordt gebouwd op kavel in de gemeente Zaanstad, Sectie B, nr. 3350, liggend achter de J.J. Allanstraat 323 en 325 in Westzaan.

De locatie van de nieuwe schuur is hetzelfde als de oude, het valt binnen de grenzen van de beheersverordening 'Lintbebouwing Westzaan'. Het kavel waarop wordt gebouwd is een aantal jaren terug gekocht door Joery Hauzendorfer, hij kocht dit van zijn vader. Er is geen sprake van een bijbehorend bouwwerk omdat het beoogde gebouw is gelegen op een ander perceel dan het bijbehorende hoofdgebouw. De locatie betreft J.J. Allanstraat 323/325, kadastraal bekend gemeente Zaanstad, Sectie B, nr. 3350





1.3 Basisgegevens

Gegevens aanvrager/ locatiegegevens

H.J. Hauzendorfer, J.J. Allanstraat 323 1551RH, Westzaan

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 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.

Op de onderhavige beheersverordening Lintbebouwing Westzaan zijn met inachtneming van het bepaalde in deze beheersverordening van overeenkomstige toepassing:

1. de voorschriften (thans: regels) en plankaart (thans: verbeelding) van het bestemmingsplan Lintbebouwing Westzaan, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zaanstad op 27 september 2007 en opgenomen in de bijlagen;
2. de verleende vrijstellingen, ontheffingen, afwijkingen en omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan 'Lintbebouwing Westzaan'.

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Lintbebouwing Westzaan' geldt en heeft hierin de bestemmingen 'Erven' ex artikel 7 en 'Archeologisch waardevol gebied' ex artikel 23 van de planvoorschriften. Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Erven'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Op deze gronden mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd. Het perceel waarop de schuur is beoogd behoort niet bij het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw en wordt derhalve niet ten behoeve van dit hoofdgebouw gebouwd en gebruikt.



2.2. Procedure

Het bestemmingsplan bevat geen bepalingen op grond waarvan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1° van de Wabo het onderhavige project gerealiseerd kan worden.

Het onderhavige project kan voorts niet worden gerealiseerd met toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 2° van de Wabo, aangezien het niet past in de in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, aangewezen categorie gevallen.

Uit het voorgaande vloeit voort dat voor de onderhavige gewenste ontwikkeling een procedure tot afwijking van het bestemmingplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3° van de Wabo gevoerd dient te worden.

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

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

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

H. 3 Procedureel beleid

3.1 Raadsbeleid/Verklaring van geen bedenkingen

Artikel 6.5 van het Bor bepaalt:

- 1. Voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet, wordt de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft, tenzij artikel 3.2, aanhef en onder b, van dit besluit of artikel 3.36 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is.*
- 2. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.*
- 3. De gemeenteraad kan categorieën van gevallen aanwijzen waarvoor deze verklaring niet is vereist.*

Bij besluit van 2 december 2010 (geregistreerd onder nummer Z/2010/358180), laatst gewijzigd op 23 januari 2014 en in werking getreden op 24 januari 2014 (geregistreerd onder nummer 2014/9982), heeft de raad zijn beleid inzake het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen vastgesteld (Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010).

De raad heeft besloten:

1. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5, derde lid Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist:
 - a) Aanvragen die passen binnen ter visie liggende ontwerpbestemmingsplannen;
 - b) Aanvragen die passen binnen door de raad vastgesteld beleid, een stedenbouwkundige visie, een masterplan of een gebiedsvisie;
 - c) Aanvragen waarvoor met een omschreven doel grond van de gemeente is afgenomen maar de planologische regeling nog niet aan dat doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen dat omschreven doel.
2. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5.

eerste lid Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' wel is vereist:

- a) Het realiseren van meer dan 50 woningen, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op onder 1 genoemde aanvragen;
- b) Het realiseren van meer dan 5.000 m² bvo aan kantoorruimte, dienstverlening, bedrijfsruimte, horeca, commerciële ruimte, maatschappelijke en recreatieve voorzieningen of een combinatie daarvan, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op de in onder 1 genoemde aanvragen.
- c) Het bouwen, verbouwen of slopen van objecten gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht, voor zover hiervoor een afwijking van het bestemmingsplan nodig is.

3. Alle overige categorieën van gevallen wijst de gemeenteraad aan als categorieën waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

Het onderhavige project valt onder de categorie 3 en dat betekent dat een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis aangebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

3.2 Beleid college van B&W

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

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

De uitgangspunten zijn verwoord in de Actualisatienotitie 2006 zoals 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 schuur ten behoeve van de verderop gelegen woning op J.J. Allanstraat 323.

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

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgt dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Conclusie: Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI..

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden.

Het project heeft geen betrekking op de gebieden die in hoofdstuk 2 van het Barro per onderwerp zijn opgesomd.

Ladder duurzame verstedelijking

Het nationale beleid vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige

afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

- 1) beoordeling of beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
- 2) indien er een vraag is aangetoond, beoordeling of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten. Stedelijke ontwikkeling

Om aan deze verplichting uit de Bro te kunnen voldoen dient allereerst te worden nagegaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'*

Conclusie: Het bouwvolume binnen het bestaand bebouwd gebied in Westzaan wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling en er hoeft derhalve geen laddertoets plaats te vinden.

4.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten stellen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de provincie een of meer structuurvisies vast. Eén van deze structuurvisies is de Omgevingsvisie NH2050. Naast de Omgevingsvisie NH2050 is er de Omgevingsverordening NH2020, die de regels stelt waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en (tijdelijke) omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Het is aan gemeenten om hun ruimtelijke plannen in overeenstemming te brengen met de Omgevingsverordening.

In tegenstelling tot de Omgevingsvisie is de verordening bindend. De Omgevingsverordening is één van de belangrijkste instrumenten waarmee de provincie uitwerking geeft aan haar ruimtelijk beleid. Een aantal onderwerpen uit de Omgevingsverordening krijgt nadere uitwerking door middel van de Omgevingsregeling NH2020. De Omgevingsverordening NH2020 (geconsolideerd) is op 15-06-2022 in werking getreden.

In de Omgevingsverordening wordt het gebied waarin het onderhavige project is gelegen aangewezen als Agrarisch, bijzonder provinciaal landschap, gebiedswaarden wateroverlast, landelijk gebied en ten slotte het peilbesluit.

In Bijlage 6 (Kernkwaliteiten Bijzonder provinciaal landschap provincie Noord-Holland) wordt er gesproken over de kernkwaliteit "openheid en ruimtebeleving"

Het open weidegebied in het BPL Westzaan en omgeving is van grote waarde. De openheid is zeer kwetsbaar omdat in het vlakke land bijna elke ruimtelijke ingreep zichtbaar is. Ruimtelijke ontwikkelingen in het open landschap die leiden tot (verdere) verdichting of verrommeling zijn een aantasting van deze kernkwaliteit. Een uitzondering vormen bijvoorbeeld fietspaden, omdat die niet van invloed zijn op de openheid. Ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een hoge mate van verdichting in de linten vormen eveneens een aantasting van deze kernkwaliteit.

De ontginningsgeschiedenis van het gebied heeft geresulteerd in karakteristieke langgerekte bebouwingslinten. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk mits er voldoende doorzichten in het lint blijven bestaan en zij zorgvuldig worden ingepast in de karakteristiek van het lint. Ruimtelijke ontwikkelingen die bestaande doorzichten volledig blokkeren zijn een aantasting van de kernkwaliteit. Tweedelijsbebouwing in de linten is ook een aantasting van de kernkwaliteit. Er is sprake van tweedelijs bebouwing als een nieuw gebouw niet ondergeschikt is aan het bestaande hoofdgebouw in het lint, als de ontsluiting van bebouwing parallel aan het lint gelegd wordt of wanneer bebouwing langs een nieuwe dwarsweg wordt ontwikkeld en 'hofjes' worden gecreëerd.

Conclusie:

Onderhavig plan kan ruimtelijk gedragen worden doordat er geen doorzichten in het lint worden belemmert en het plan ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

In de Omgevingsverordening wordt het gebied waarin het onderhavige project is gelegen verder aangewezen als Agrarisch, landelijk gebied, peilbesluit en gebiedswaarden wateroverlast. Het onderhavige plan is niet in strijd met het voor deze gebieden bepaalde in de Omgevingsverordening.

4.3 Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer structuurvisies vast. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan ook voor aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk beleid een structuurvisie vaststellen. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van die aspecten. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan in samenwerking met de raden van aangrenzende gemeenten voor een gebied behorende tot het grondgebied van de betrokken gemeenten een structuurvisie vaststellen. Op 7 juni 2012 is door de gemeenteraad de structuurvisie 'Zichtbaar Zaan's' vastgesteld die op 10 oktober 2012 in werking is getreden.

In de ruimtelijke *structuurvisie 'Zichtbaar Zaan's'* is het gebied rond de onderhavige locatie aangeduid als 'Lint'. Hierover wordt het volgende gezegd:

- Gebiedskenmerken

Het profiel lint beschrijft de dorpslinten buiten de dorpskernen. De linten zijn belangrijke identiteitsdragers voor Zaanstad. Zij dragen bij tot het historische besef van de stad en de wens om het karakter van de dorpen te behouden. Dit profiel wordt gekenmerkt door kleinschaligheid en een lage dynamiek. Ieder lint heeft zijn eigen karakteristiek, waarmee het bijdraagt aan de eigen identiteit van ieder dorp afzonderlijk. De bebouwingsdichtheid is wisselend en varieert tussen de 10 en 30 woningen per hectare, soms nog lager. Het belangrijkste kenmerk van de linten is dat zij geen deel uitmaken van een netwerk en zich langs één richting hebben ontwikkeld. De linten van de stad vormen samen echter de basisstructuur van de stad. Een structuur met een hoge recreatieve en toeristische potentie.

- Openbare ruimte

De linten hebben een groene uitstraling, door het weidse landschap achter de bebouwing. Daarnaast dragen de erven met hun beplanting voor een belangrijk deel bij aan dit groene karakter. De openbare ruimte wordt bepaald door het lint zelf, meestal geflankeerd door diepe voorerven en op sommige plaatsen begeleid door een dijkslot. Elk lint heeft zijn eigen kenmerken, welke karakteristieken moeten worden behouden en versterkt. De inrichting bestaat overwegend uit gebakken materialen en authentiek straatmeubilair. Voor een aantal linten geldt een inrichting in asfalt. Het behouden en stimuleren van streekeigen inrichting van het erf is een belangrijk uitgangspunt bij het versterken van de identiteit van het lint. De sociale samenhang van deze linten is sterk ontwikkeld. Een aandachtspunt is de gerichtheid van de functies op het lint. Voor het autoverkeer dienen de linten meestal als buurtontsluiting. De uiteinden van de linten zijn vaak zwaar belast. Parkeren vindt hoofdzakelijk plaats op eigen terrein of als langsparkeren. Vanwege de uitgestrektheid van de linten is de bereikbaarheid per openbaar vervoer niet optimaal te regelen. De bereikbaarheid per auto is tamelijk goed. De linten vormen de drager van de langzaam verkeerstructuur. De linten vormen voor fietsers te lange routes, die

het fietsverkeer belemmeren. Meer oost-west verbindingen zijn gewenst. De linten zijn over het algemeen aantrekkelijke en sociaal veilige routes.

- Functies

Van oorsprong kent het profiel een sterke menging van functies. Nu ligt het zwaartepunt meer op wonen, maar nog steeds is de uitwisselbaarheid van functies en flexibiliteit van bebouwing van belang. Een sterke variatie in eigendom en individualiteit van kavels en panden is duidelijk herkenbaar. Er is wat verspreide bedrijvigheid en op diverse plekken zijn kleine concentraties van voorzieningen. Vestiging van ambachtelijke niet-hinderlijke bedrijvigheid blijft mogelijk. Deze vorm van bedrijvigheid (bedrijven < 250 m²) zorgt voor een substantiële bijdrage aan de werkgelegenheid in Zaanstad. Daarnaast worden praktijkruimten aan huis gestimuleerd. In totaal wordt uitgegaan van rond de 10 arbeidsplaatsen per hectare. Het voorzieningenniveau is beperkt, maar voldoet aan de eerste basisbehoeften. Het aantal 86 agrarische bedrijven neemt nog steeds af. Het behoud van deze voor het landschap belangrijke bouwmassa's moet worden gestimuleerd. Dit kan worden bereikt door binnen de karakteristieke bouwvolumes woningbouw, eventueel aangevuld met bedrijvigheid, toe te staan.

Nieuwe vormen van bedrijvigheid kunnen worden gestimuleerd door:

- Het inrichten van pleisterplaatsen op strategische plekken aan een aantal recreatieve routes;
- Het toevoegen van creatieve functies, horeca en cultuur, bij herstructurering;
- Niet verder laten afnemen van de huidige werkgelegenheid en zorgdragen voor het basisvoorzieningspakket;
- Nieuwe concepten zoals het flexibel wonen/werken aangrijpen. - Kleinschalige ontwikkelingen als 'kamperen bij de boer' en andere vormen van recreatief gebruik in het landelijke gebied toestaan.

Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

In het '*Groen- en waterplan*' van gemeente Zaanstad (vastgesteld in 2018) wordt de ambitie van de gemeente Zaanstad weergegeven rondom groen en watervoorzieningen. Binnen het plangebied of invloedssfeer neemt het areaal noch de waarde van het groen en water af. De ambitie is om extra kwaliteit toe te voegen door toepassing van een groen dak op de aanluiting.

H. 5 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

5.1 Relatie met toekomstig bestemminggebied (indien van toepassing)

Niet van toepassing

5.2 Functie gerelateerd aan omgeving

Het betreft hier een sloop en nieuwbouw van een schuur, die hier al decennia lang heeft gestaan. De functie wijzigt niet, is functioneel ondergeschikt en past in de omgeving.

5.3 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving

De aanvraag betreft het slopen en herbouwen van een bestaande schuur op een locatie achter J.J. Allanstraat 323/325. De bestaande schuur bestaat uit 1 laag met vliering en 2 lessenaarsdaken van ca 4,2 m1 hoog. De aanvraag betreft het vervangen van het bestaande volume en het nieuw bouwen van een volume met een kleiner grondvlak als bestaand, een goothoogte van 3m1 en een nokhoogte van 5m1. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het realiseren van een dergelijk volume op de locatie aanvaardbaar aangezien dit past binnen het ensemble van de volumes in de directe omgeving.

5.4 Verkeersontsluiting/-situatie

De bestaande verkeersontsluiting is de oprit van huisnummers 323 en 325. Er verandert niets aan deze situatie, het aantal verkeersbewegingen blijft gelijk.

Bezonning: Het bouwen van de nieuwe schuur geeft geen extra schaduwwerking op het erf aan de oostkant en noordkant. Het erf is en blijft leefbaar. De gehele zomer is er zon in de tuin. De nadelige gevolgen zijn gering en niet zodanig dat van medewerking aan het bouwplan moet worden afgezien.

5.5 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'.

Conclusie

Het onderhavige bouwplan voldoet aan het beleid vastgesteld in de 'Parkeernota'. Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Welstandsnota Zaanstad

Er is positief advies gegeven vanuit de adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad. Het plan voldoet aan gestelde aanvullende criteria van de 'Welstandsnota Zaanstad 2013'

Welstand advies d.d. 03-05-2022

Bevindingen: Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuwe schuur ter vervanging van de huidige schuur aan de achterzijde van de woning. De schuur wordt gebouwd op een L-vormige plattegrond in één bouwlaag met een zadeldak en een aanluiding. De gevels worden afgewerkt met eikenhouten (onbehandelde) delen en het dak wordt voorzien van zwarte dakpannen. Bevindingen commissie: De commissie acht het nieuw voorgestelde volume voor de stuur voorstelbaar. Zij is van mening dat deze terughoudend is vormgegeven met voor het gebied passend materiaalgebruik. Wel vraagt de commissie om op tekening het kleur- en materiaalgebruik te definiëren. Op voorhand adviseert de commissie om de kozijnen, windveren en deklatten wit te schilderen en daarmee de kleuren conform de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota, af te stemmen op het hoofdgebouw. Concluderend adviseert de commissie de aanvraag aan te houden. Wanneer aan bovengenoemde opmerkingen tegemoet wordt gekomen is er zicht op een positief advies.

Welstandsadvies	Aanhouden
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Handhaving en excessen

Welstand akkoord 31-05-2022

Bevindingen: Er is een gewijzigde tekening aanwezig waarin de opmerkingen van de commissie zijn verwerkt, er is sprake van witte boeijlijsten.

Welstandsadvies	Akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Handhaving en excessen

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.

Voor de herbouw van de schuur worden geen watergangen gedempt of verlegd en neemt het verhardingsoppervlakte niet toe. In deze zin wordt de waterhuishouding niet beïnvloed.

Riolering

Binnen het plan bevinden zich geen (hoofd)rioleringen

H. 7 Milieuaspecten

7.1 Gemeentelijk (milieubeleid)

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien de beleidsvelden naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Het is daarnaast van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden. Voor het project zijn de navolgende aspecten nader beschouwd.

7.2 Bedrijven en milieuzonering

Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt bouw van de schuur niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieugevoelige functies. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

7.3 Geluid

Geluidoverlast kan niet alleen tot irritaties leiden maar ook gezondheidsschade veroorzaken. In de Wet geluidhinder zijn er allerlei beperkingen gesteld die dit moeten voorkomen. Echter ondanks dat deze Wet sinds 1978 regels stelt aan allerlei geluidbronnen, overdrachtsmaatregelen en gevelisolatie geeft de geluidbelasting voor een groot aantal burgers in de gemeente Zaanstad aanleiding tot klachten.

In de ruimtelijke milieuvisie van de gemeente Zaanstad is daarom tot doel gesteld om het aantal milieubelaste woningen met de helft te verminderen. Voor het aspect geluid, dat een groot deel uitmaakt van de milieubelaste woningen, zijn daarom de regels aangescherpt en opgenomen in het beleid voor de 'Hogere geluidgrenswaarden'.

Omdat het project niet geluidgevoelig is en omdat het geen geluidhinder veroorzaakt vormt het aspect geluid geen belemmering voor het bouwproject.

7.4 Geur

Omdat het project niet geurgevoelig is en omdat het geen geurhinder veroorzaakt vormt het aspect geur geen belemmering voor het bouwproject.

7.5 Luchtkwaliteit

Het plan is getoetst aan de hand van de NIBM tool.

Gezien de aard en omvang draagt het project geen of niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor dit project vormt het milieuaspect van de luchtkwaliteit geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

7.6 Externe veiligheid

Het rijksbeleid voor externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, het gebruik, de opslag en transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van de luchthaven Schiphol. De risico's van de productie, het gebruik, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen legt beperkingen op aan de directe omgeving.

De externe veiligheidsaspecten voor de opslag of de handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven zijn geregeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling Externe veiligheid inrichtingen (Revi). De externe veiligheidsaspecten voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor zijn geregeld in het Basisnet (Wet Basisnet). Het Basisnet is een stelsel van wetten en regels die hun oorsprong hebben liggen in verschillende gebieden. De Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs), het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) en de Regeling basisnet vormen de wetgevingsonderdelen van het Basisnet. De externe veiligheidsaspecten voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). De externe veiligheidsaspecten voor het gebruik van Schiphol is geregeld in de Luchtvaartwet met het daarop gebaseerde Luchthavenverkeerbesluit (LVB) en Luchthavenindelingbesluit (LIB). De externe veiligheidsaspecten voor windturbines zijn geregeld in artikel 3.15a van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit milieubeheer).

- Risicodragende activiteiten bij bedrijven.

De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicovol bedrijf.

- Transport gevaarlijke stoffen over de weg.

De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een weg, waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

- Transport gevaarlijke stoffen over het spoor.

De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een spoortraject, waarop het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

- Transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie.

- Transport gevaarlijke stoffen over het water.

De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een traject, waarop het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water plaatsvindt.

Conclusie.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het project op deze locatie.

7.7 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen

Dit aspect vormt geen belemmering voor het bouwen van een schuur op deze locatie in Westzaan.

7.8 Bodem

In verband met de voorgenomen bouwactiviteiten op de locatie dient inzicht te worden verkregen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Daarmee dient aangetoond te worden dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigde stoffen in gehalten boven de achtergrondwaarde aanwezig zijn in de grond of freatisch grondwater. Er is een bodemadvies omgevingsvergunning toets volledigheid bodem afgegeven op 17-05-2022. Er hoeft volgens dit rapport geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning, daar het een schuur was en blijft en er derhalve geen sprake zal zijn van langdurig verblijf van mensen. Er wordt ook niet gegraven. Conclusie B van het rapport luidt:

Volgens de woningwet hoeft geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Bij (graaf)werkzaamheden in de grond dient rekening te worden gehouden met het volgende: 1. Gesaneerd deel direct ten noorden van de schuur. De schuur ligt op het perceel ten westen van de J.J. Allanstraat 325 te Westzaan. Op dit perceel is het volgende bodemonderzoek uitgevoerd: "Bodemonderzoek lood L044 – J.J. Allanstraat 222-350,265-405, 374-386 en 463-471 te Westzaan; 414526.35" (Anteagroup, 16 april 2018). Dit onderzoek heeft zich alleen gericht op de onverharde delen van het terrein. In dit onderzoek is vastgesteld dat de bovengrond (van maaiveld tot 0,5 m –mv) overwegend licht tot matig is verontreinigd met lood. Alleen ten noorden van de schuur is een loodgehalte boven de interventiewaarde aangetoond. Mede naar aanleiding van dit bodemonderzoek is in 2020 de grond ten noorden van de schuur de bovengrond gesaneerd. Deze sanering heeft bestaan uit het afgraven van de eerste 10 centimeter en weer aanvullen met schone grond zodat een schone contactzone van tenminste 0,5 m is gerealiseerd. Indien het voornemen bestaat om in dit reeds gesaneerde gebied, (graaf)werkzaamheden te verrichten dieper dan 0,5 m –mv, dan dienen deze werkzaamheden vooraf gemeld te worden bij het bevoegd gezag Wet bodembescherming (gemeente Zaanstad).

2. overig terreindeel

Wanneer op het overig terreindeel (graaf)werkzaamheden worden uitgevoerd in een laag dieper dan 0,5 m –mv, valt niet uit te sluiten dat in sterk verontreinigde grond wordt gegraven. Indien dieper dan 0,5 m –mv wordt gegraven en er werkzaamheden in sterk verontreinigde grond worden uitgevoerd (bijvoorbeeld ontgraven van grond voor tijdelijke uitplaatsing, grondverbetering of fundering) dan gelden de verplichtingen op grond van de Wet bodembescherming. U moet zich daarom als initiatiefnemer vooraf op de hoogte stellen van de bodemkwaliteit. Als uit het bodemonderzoek blijkt dat sprake is van ernstige verontreiniging, dan moet u voorafgaand aan de werkzaamheden een saneringsplan of een zogenoemde BUS-melding bij ons indienen. De procedure voor de beoordeling van een saneringsplan of melding kan 5 dagen tot 15 weken duren, afhankelijk van de aard en omvang van de verontreiniging en van de voorgenomen werkzaamheden. Zolang de melding of het saneringsplan niet is beoordeeld mogen er geen werkzaamheden plaatsvinden in de verontreinigde bodem. Houdt u hiermee rekening in de planning van uw werkzaamheden. Indien uitsluitend sprake is van werkzaamheden in lagen bestaand uit bouwstoffen (bijv. sintellagen), dan is het voorgaande niet van toepassing. Nadere informatie kunt u ook vinden op onze website (typ in het zoekprogramma de woorden: gemeente Zaanstad, bodemonderzoek en omgevingsvergunning).

7.9 Milieueffectrapportage (MER)

De Wet milieubeheer kent een aantal regels waaraan wordt getoetst of een milieueffectrapportage een verplicht onderdeel is van een project. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegde gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

De Wet milieubeheer kent een aantal regels waaraan getoetst wordt of een milieueffectrapportage een verplicht onderdeel is van een project. Voor dit project is geen onderzoek nodig in het kader van de MER of vormvrije MER, daar het geen stedelijk ontwikkelingsproject is als bedoeld in bijlage MER.

7.10 Kabels en leidingen

Er worden geen grondwerkzaamheden uitgevoerd voor de herbouw van deze schuur. De bestaande vloer wordt hergebruikt. Het aspect kabels- en leidingen vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

7.11 Wet Natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten en een aantal strikte verboden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten (soortenbescherming). Daarnaast bevat de wet specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de [bescherming van Natura 2000-gebieden](#), waaronder een groot aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels (gebiedsbescherming). Ook bevat de wet enkele bepalingen over de jacht en houtopstanden. De Wet natuurbescherming vervangt de Natuurbeschermingswet '98, de Flora- en Faunawet en de Boswet.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of het plan van invloed is op de in het gebied aanwezige natuurwaarden.

Gebiedsbescherming

In de gemeente Zaanstad bevindt zich een aantal natuurgebieden, die zijn aangewezen als beschermd natuurgebied (Natura 2000 gebieden). De bescherming beoogt de instandhouding van flora en fauna en de specifieke leefgebieden. Bijvoorbeeld door het voorkomen of terugdringen van stikstofdeposities op natuurgebieden die al een hoge stikstofbelasting hebben. Of het voorkomen van lichthinder of een te hoge geluidbelasting in gebieden waar dieren leven die daar gevoelig voor zijn. Indien er negatieve effecten zijn op het beschermde natuurgebied is een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk.

Het project ligt wel in of nabij een van de beschermde natuurgebieden.

In het quickscan rapport Flora- en Fauna d.d. 14 januari 2022 uitgevoerd door Ecologisch adviesbureau Limosa is naar aanleiding van een veldonderzoek geconstateerd dat: Het perceel maakt geen onderdeel uit van Natura 2000 gebiedpolder Westzaan. Het perceel ligt niet in het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Door de nabijheid van Natura 2000 gebied, Polder Westzaan is een Aeries berekening noodzakelijk.

Op het perceel stond een oude schuur die wordt vervangen. Er is en komt geen gasaansluiting. Door de nabijheid van Natura 2000 gebied Polder Westzaan is een Aeries-berekening noodzakelijk voor de toetsing van de stikstofdepositie die door de sloop en bouw wordt geproduceerd. Doordat de schuur zonder externe hulpmiddelen (kranen e.d.) wordt gebouwd en de bouw in eigen beheer wordt uitgevoerd zijn er enkel een tijdelijke verhoging te verwachten van personenwagenvoer met aanhanger om sloopafval af te voeren en materialen aan te voeren.

Er is een Aeries berekening ten aanzien van de sloop en bouw van een schuur op deze locatie in Westzaan een stikstofdepositie berekening uitgevoerd voor de aan- en afvoer van deze materialen. Bij een dergelijke projectbijdrage treden geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden. De bouwvrijstelling (ingegaan per 01-07-2021) is van toepassing, tijdens de gebruikersfase zal geen stikstofdepositie plaatsvinden.

Soortenbescherming

De quick scan van Limosa (14-februari 2022) geeft het volgende aan:

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde soorten en habitatten aangetroffen. Deze worden ook niet verwacht. Om deze redenen bestaan er geen verplichtingen vanuit de Wet natuurbescherming en is aanvullend onderzoek of een ontheffing niet nodig.

Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor het bouwproject. Wel adviseert Limosa het volgende: *Bij de bouw dient lichtvervuiling naar het westen voorkomen te worden.*

De nieuw te bouwen schuur kan worden verrijkt met vogelvriendelijke voorzieningen zoals nestgelegenheid voor zwaluwen aan de onderzijde van de dakrand.

H. 8 Monumenten en archeologie

Archeologie

In de Archeologienota Zaanstad 2009 zijn de uitgangspunten van de vernieuwde Monumentenwet 1988 verwerkt. Met deze archeologienota kan de gemeente haar taak om archeologische vindplaatsen te beschermen of op te graven, goed vervullen.

In de nota staat dat de gemeente in haar bestemmingsplannen de archeologische waarde aangeeft van gebieden die door de provincie zijn aangewezen en van de extra gebieden die zijn aangewezen in het archeologische deel van de Cultuurhistorische Waardenkaart. In het bestemmingsplan staan regels om archeologische vindplaatsen in de bodem te beschermen. Op deze manier zal worden voorkomen dat archeologische vindplaatsen tijdens grondwerkzaamheden ongezien verloren gaan.

Er worden geen graafwerkzaamheden verricht, de eventueel aanwezige archeologie in de bodem zal niet worden verstoord.

Monument

De schuur is eigendom van H.J. Hauzendorfer woonachtig in het rijksmonument op de J.J. Allanstraat 323. De oude schuur had geen monumentale status. De schuur is niet of nauwelijks zichtbaar vanaf de weg. De woonboerderij van Hauzendorfer senior op nr. 325 (waar de schuur oorspronkelijk bij hoorde) is geen monument.

Met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten is rekening gehouden, door de bestaande schuur te vervangen zonder functiewijziging, met een passende maatvoering en passende materialen.

Cultuurhistorie

Waardering

JJ Allanstraat is een historisch lint in Westzaan met relatief veel historische bebouwing, veel houtbouw en agrarische bebouwing als herinnering aan het agrarische verleden van het dorp.

Kenmerkend zijn afwisseling in de bebouwing in vorm, volume, nok- en goothoogte, dakvormen en architectuur en sobere bouwstijlen.

De bebouwing is over het algemeen een bouwlaag onder een kap. De gebruikte materialen voor de panden zijn hout, baksteen en gebakken pannen. Zadeldaken, schilddaken, mansardekappen zijn voorkomende veelvoorkomende kappen langs de dijken, linten en paden.

Plananalyse

De schuur is eigendom van H.J. Hauzendorfer woonachtig in het rijksmonument op de J.J. Allanstraat 323. De oude schuur had geen monumentale status. De schuur is niet of nauwelijks zichtbaar vanaf de weg.



Met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden is rekening gehouden, door de bestaande schuur te vervangen zonder functiewijziging, met een passende maatvoering en passende materialen. Nok hoogte is opnieuw 5 m, dakgoot 3m. Houten gevels en pannen.

Beleidskader

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) uit 2010, waarin de Wro nader is uitgewerkt, is opgenomen dat per 1 januari 2012 bij het maken van bestemmingsplannen een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In de toelichting van de Bro staat dat dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden en daar conclusies aan verbinden die in een bestemmingsplan verankerd worden. Dit vermindert de noodzaak tot het aanwijzen van nieuwe beschermde monumenten omdat aan het belang van de cultuurhistorie dan waarde wordt toegekend via het proces van de ruimtelijke ordening.

Jurisprudentie heeft uitgewezen dat in het bestemmingplan een paragraaf moet worden gewijd aan de cultuurhistorische waarden. Dit moet opgebouwd zijn door eerst het aangeven van cultuurhistorische waarden en aanbevelingen en vervolgens hoe die waarden en aanbevelingen verwerkt zijn in bestemmingsplan. Wanneer de cultuurhistorische waarden en aanbevelingen niet zijn verwerkt in het bestemmingplan, dan moet worden onderbouwd waarom dit niet zo is.

Bij het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3o Wabo) moet gemotiveerd worden dat de omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag moet hiervoor voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing. Een ruimtelijke onderbouwing is vergelijkbaar met de toelichting van een bestemmingsplan. In artikel 3.1.6 Bro is onder andere aangegeven dat ingegaan moet worden op de gevolgen van de ontwikkeling voor o.a. de cultuurhistorie. In de ruimtelijke onderbouwing moet dus een cultuurhistorische onderbouwing zijn opgenomen.

Ook bij binnenplanse afwijkingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er is namelijk sprake van een afwijking van het bestemmingsplan waarvoor op grond van de aanhef van artikel 2.12 Wabo de goede ruimtelijke ordening als afwegingskader geldt. Cultuurhistorie maakt een onderdeel uit van de afweging van de gemeente in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Cultuurhistorie moet daarom ook hier worden meegewogen in de planvorming.

Het bovenstaande is bij de uitspraak van de Raad van State op 8 december 2021 bevestigd. Het college mag bij de beoordeling van een bouwplan cultuurhistorische belangen meewegen in het kader van goede ruimtelijke ordening. Dit mag ook wanneer er in het bestemmingsplan geen cultuurhistorische waarden zijn verankerd. (ABRvS, 08-12-2021, nr. 202007150/1/R1)

In de Erfgoedstrategie (2019-2023) staat aangegeven dat het behouden en mogelijk versterken van de kwaliteit en identiteit bij (gebieds)ontwikkeling uitgangspunt is en dat erfgoed als basis genomen wordt bij transformaties en verdichtingsopgaven van ontwikkelgebieden. Ook worden cultuurhistorische waarden in stedenbouwkundige kaders voor ontwikkeling opgenomen.

In het vastgestelde beleid "Identiteit van Zaanstad" staat dat we karakteristieke bebouwing langs de dijken linten en paden koesteren en behoud en herstel van de historische bebouwing stimuleren.

De door het college vastgestelde cultuurhistorische verkenning historische linten, dijken en paden is van kracht met de daarin genoemde waarden en richtlijnen.

Advies

De schaal van bebouwing past bij de historie van het lint en de nog aanwezige bestaande bebouwing en de cultuurhistorische waarden. Daarom is het advies vanuit cultuurhistorie positief.

Aanbevelingen

- Materialen zoals hout, baksteen en gebakken pannen gebruiken. Kunststofkozijnen en plaatmaterialen zijn niet gewenst.

H. 9 Grondexploitatie

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 schuur is zeer beperkt zichtbaar vanaf de straat. De oude en nieuwe situatie wijzigt niet. Voor diverse omwonenden is de schuur zichtbaar vanuit hun achtertuin. T.w. 337, 335, 331, 329, 327 en 319. M.b.t. dit project is bekend dat de bewoners van J.J. Allanstraat 331 bezwaar hebben tegen raampartijen in de noordgevel omdat deze uitzicht bieden op hun achtertuin. De raampartijen op de 1^e verdieping zitten niet in het plan, de 2 ramen op de begane grond zullen worden voorzien van ondoorzichtig folie. De overige bewoners van 337, 335, 329, 327 en 319 hebben geen bezwaren tegen het plan.

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.

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vervangen van de schuur.

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 project vervangen van een schuur op de locatie J.J. Allanstraat 323 te Westzaan, 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^o van de Wabo genomen worden.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan

Verbeelding en legenda



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

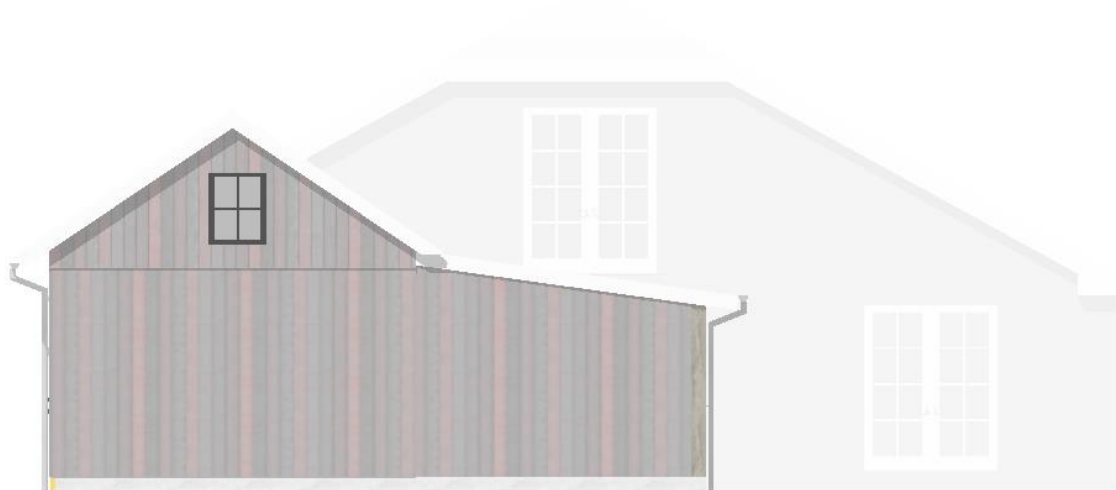
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaatsing van bebouwing in verband met:
 - a. het behoud van de waardevolle doorzichten en het behoud van het open karakter van de lintbebouwing;
 - b. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. een goede woonsituatie;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

westgevel



oostgevel



noordgevel



zuidgevel



Bijlage 3: Onderzoeken

Quick scan Houtendorfer van Ecologisch Adviesbureau Limosa d.d. 14-01-2022