



Ruimtelijke Onderbouwing Communicatieweg 23A Assendelft

Gemeente Zaanstad

16 juli 2023

Inhoud:

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel	4
2.	Geldende planologische situatie	5
2.1	Omgevingsvergunning	5
2.2	Luchthavenindelingsbesluit	6
2.3	Bevoegd gezag	7
2.4	Procedure	7
2.5	Raadsbeleid/Verklaring van geen bedenkingen	7
3.	Planbeschrijving	9
3.1	Bestaande situatie	9
3.2	Planomgeving	9
3.3	Ontwikkeling toekomstig plan	10
3.4	Parkeren	11
4.	Beleid	12
4.1	Rijksbeleid	12
4.1.1	<i>Nationale Omgevingsvisie (Novi)</i>	12
4.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	12
4.1.3	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	13
4.2	Provinciaal beleid	13
4.2.1	<i>Omgevingsvisie NH 2050</i>	13
4.2.2	<i>Omgevingsverordening NH2020</i>	13
4.3	Gemeentelijke beleid	14
4.3.1	<i>Zaans evenwicht</i>	14
5.	Milieuaspecten	16
5.1	Natuur	16
5.1.1	<i>Wet Natuurbescherming</i>	16
5.1.2	<i>Gebiedsbescherming</i>	16
5.1.3	<i>Soortbescherming</i>	17
5.2	Bodem	18
5.3	Geluid	18
5.4	Luchtkwaliteit	19

5.4.1	<i>Besluit niet in betekenende mate (NIBM)</i>	19
5.5	Water.....	20
5.5.1	<i>Europese Kaderrichtlijn Water</i>	20
5.5.2	<i>Watervisie 2021</i>	20
5.5.3	<i>Waterprogramma</i>	20
5.5.4	<i>Water in het plan/Watertoets</i>	20
5.6	Externe veiligheid	21
5.7	Kabels en leidingen.....	22
5.8	Bedrijven en milieuzonering.....	22
5.9	Milieueffectrapportage (MER)	22
5.10	Spuitvrijezone	23
5.11	Duurzaamheid	23
5.12	Archeologie.....	23
6.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
6.1	Algemeen.....	25
6.2	Economische uitvoerbaarheid.....	25
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
6.3.1	<i>Participatie belanghebbenden</i>	25
6.4	Conclusie	26

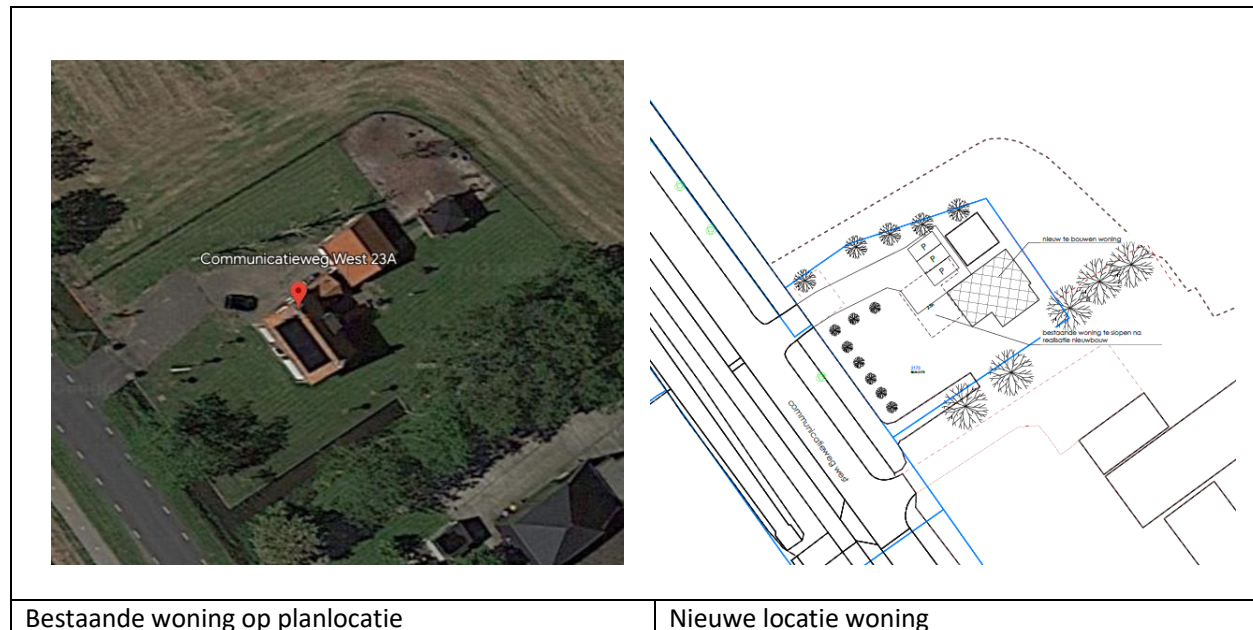
Bijlage:

Bijlage 1:	Situatie- en bouwtekening
Bijlage 2:	Stikstofberekening
Bijlage 3:	Verkennd onderzoek natuur
Bijlage 4:	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 5:	Akoestische onderzoek
Bijlage 6:	Watertoets

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel aan de Communicatieweg 23A in Assendelft is in de huidige situatie een particuliere woning met een garage aanwezig op een ruim woonperceel.



De initiatiefnemer heeft het voornemen om de bestaande woning te slopen en op het perceel een nieuwe woning te realiseren. Het bouwen van een nieuwe woning is nodig, omdat de huidige woning niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd zowel qua ruimte als duurzaamheid. Bij de bouw van de woning wordt gasloos gebouwd en gebruikt gemaakt van een warmtepomp en zonnepanelen.

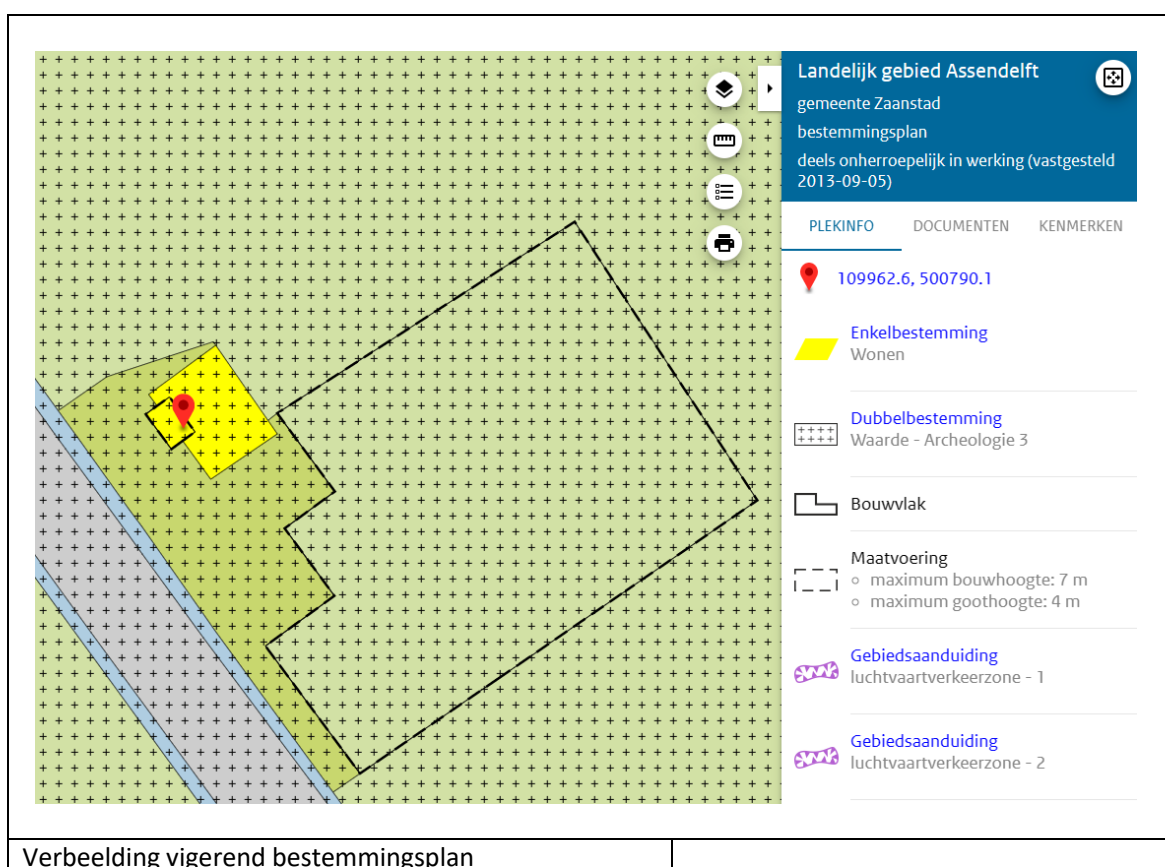
De woning zal verder van de weg worden geplaatst, aan de achterzijde van de bestaande woning (bijlage 1). De huidige garage blijft gehandhaafd.

Deze Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO) dient als onderbouwing bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning. In de GRO wordt gemotiveerd dat bij de ontwikkeling van het plan er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

2. Geldende planologische situatie

2.1 Omgevingsvergunning

De realisatie van een nieuwe woning op de planlocatie is in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Landelijk gebied Assendelft” waarin het perceel de bestemming ‘Wonen’ heeft met een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’, een gebiedsaanduiding voor ‘luchtvaartverkeerzone 1 en 2 en een maatvoeringsaanduiding voor een maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk 7 meter en 4 meter.



Op de planlocatie wordt de bestaande woning gesloopt. De nieuwe woning wordt volledig buiten het bestaande bouwvlak gerealiseerd, maar wel binnen het bestemmingsvlak ‘Wonen’. Het betreft hier de vervanging van een bestaande woning, waarbij de locatie van de woning wordt gewijzigd, meer naar de achterzijde van het perceel. Er is geen sprake van het toevoegen van een extra woning op de planlocatie.

Doordat het planologisch alleen is toegestaan om binnen het bouwvlak een woning/hoofdgebouw te plaatsen, is de ontwikkeling van het plan strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

Daarnaast krijgt de woning een bouwhoogte van 8 meter en dit is in strijd met de aangegeven maximale bouwhoogte op het perceel.

In het vigerende bestemmingsplan heeft de planlocatie de gebiedsaanduiding ‘luchtvaartverkeerzone 1’ en ‘luchtvaartverkeerzone 2’.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone 1' is het gebied gelegen waarop het bepaalde in artikel 2.2.1 lid 4 van het Luchthavensindelingsbesluit van toepassing is en hier geldt een hoge geluidsbelasting waardoor geen nieuwe woningen, woonwagens, scholen en gezondheidszorggebouwen zijn toegestaan.

Met een verklaring van geen bezwaar is nieuwbouw van geluidgevoelige bebouwing wel mogelijk. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) is het bevoegd gezag voor het afgeven van een verklaring van geen bezwaar. In paragraaf 2.2 wordt gemotiveerd waarom voor het voorliggende plan geen verklaring hoeft te worden aangevraagd bij de ILT.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone 2' is het gebied gelegen waarop het bepaalde in artikel 2.2.2 van het Luchthavenindelingsbesluit van toepassing is en hier een hoogtebeperking van 150 m geldt. De bouwhoogte van de nieuwe woning is veel lager dan de gestelde maximale hoogte van 150 meter.

2.2 Luchthavenindelingsbesluit

Het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) is gebaseerd op artikel 8. 4 van de Wet luchtvaart. In het LIB zijn diverse beperkingsgebieden aangewezen en de planlocatie is gelegen binnen het beperkingengebied LIB 5.

Op grond van artikel 2.2.1 d van het LIB zijn binnen het beperkingengebied LIB 5 en buiten bestaand stedelijk gebied:

- a. geen nieuwe woningbouwlocaties met geluidgevoelige woningen toegestaan;
- b. voor de gronden binnen het beperkingengebied LIB 5 motiveren gemeenten in de toelichting op het bestemmingsplan of in de onderbouwing van de omgevingsvergunning de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.

In de nota van toelichting behorende bij het LIB staat vermeld dat door de bovenstaande uitzondering gemeenten meer afwegingsruimte en daarmee meer verantwoordelijkheid krijgen die op binnenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen betrekking hebben en bij herbouw van in een bepaald gebied reeds aanwezige of in het verleden aanwezige gebouwen. Voor de ontwikkeling op de planlocatie heeft de gemeente een eigen afwegingsruimte. Dit betekent dat het LIB niet buiten toepassing wordt gelaten, maar dat de gemeente hier een eigen verantwoordelijkheid heeft en een verklaring van geen bezwaar bij de ILT niet hoeft te worden gevraagd.

In de huidige situatie is al een woning op de planlocatie toegestaan en deze woning wordt vervangen. Dit betekent dat bij een vliegtuigongeval het aantal slachtoffers op de grond als gevolg van deze ruimtelijke ontwikkeling niet zal toenemen.

Daarnaast is de bestaande overlast van geluid door luchtverkeer bekend en door de ontwikkeling van het plan zal de bouwkundige staat van de woning worden verbeterd, waarbij veel aandacht zal worden besteed aan de geluidisolatie van de woning. Dit draagt bij aan een verbetering van het akoestische klimaat en dus het woon- en leefklimaat.

2.3 Bevoegd gezag

Gelet op de planbeschrijving, 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.

2.4 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).

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.

2.5 Raadsbeleid/Verklaring van geen bedenkingen

In artikel 6.5 van het Bor wordt bepaald:

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 gemeenteraad het beleid inzake het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen vastgesteld (Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010).

De raad heeft in het beleid 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. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Op het perceel Communicatieweg 23A is in de huidige situatie een woning aanwezig met aan de achterzijde een garage. Rond de woning is een siertuin aangelegd bestaande uit een grasperceel met daaromheen diverse bomen.

De planlocatie wordt ontsloten op de weg door middel van één uitrit en aan twee zijden van het perceel is een waterloop aanwezig.



Bestaande situatie

3.2 Planomgeving

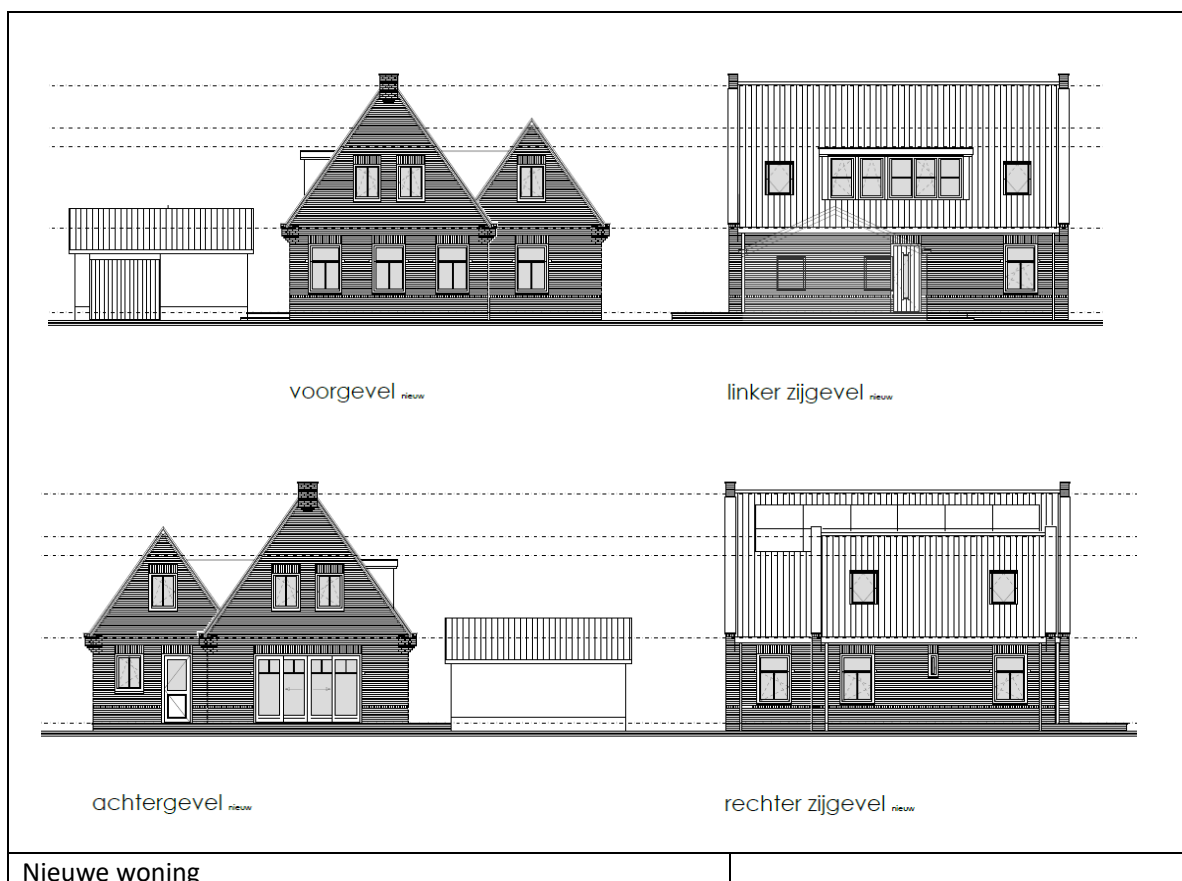
De planlocatie is gelegen binnen de Westerpolder en deze polder ligt ingesloten tussen de geconcentreerde bebouwing van Heemskerk en Assendelft.

Het gebied rond de planlocatie bestaat uit een vlak, agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid. Het gebied is hoofdzakelijk in gebruik als gras- en bouwland en de polder is slechts spaarzaam bebouwd en beplant.

Opvallend in het landschap zijn de golfbaan, Fort Veldhuis en de Rijksweg A9 aan de noordwestzijde van de planlocatie.

3.3 Ontwikkeling toekomstig plan

De nieuwe woning wordt achter de bestaande woning geplaatst op grotere afstand vanaf de Communicatieweg en daarbij blijft de bestaande garage gehandhaafd. De garage komt in de nieuwe situatie los van de woning te staan (bijlage 1).



De vormgeving van de nieuwe woning sluit vanuit stedenbouwkundig oogpunt veel beter aan bij het landelijke karakter van de omgeving dan de bestaande woning. Daarnaast worden voor de gevels en het dak materialen toegepast die eveneens beter aansluiten op de landelijke omgeving.

Bij de ontwikkeling van de nieuwe woning ontstaat veel meer leefruimte en qua duurzaamheid wordt een grote slag geslagen. De woning wordt gasloos gebouwd en voorzien van zonnepanelen en een warmtepomp. De situatie op het perceel blijft verder ongewijzigd.

De welstandscommissie heeft een positief advies uitgebracht over de te bouwen woning op 13 december 2022. Gebiedsgerichte criteria in de welstandsnota zijn:

- De hoofdbebouwing staat bij voorkeur aan de dijk of weg, bijgebouwen hebben een ondergeschikte rol in het beeld;
- Per kavel is er één hoofdmassa en alle gebouwen zijn vrijstaand.

De woning wordt uitgevoerd in metselwerk, van een bouwlaag met een zadeldak en de nok haaks op de straat met een aanbouw van gelijke vorm, maar met een lagere nok.

De vrijstaande schuur blijft gehandhaafd en staat weliswaar in het zicht aan de zijkant van de nieuwe woning, maar vanuit juridische overwegingen kan er geen bezwaar zijn ten een bestaande schuur.

3.4 Parkeren

De Communicatieweg vormt een verbindingsweg tussen Assendelft en Heemskerk, maar daarnaast is het ook een verbindingsweg vanuit de Delftbuurt in Assendelft-Zuid richting de Rijksweg A9. De toegestane snelheid bedraagt 60 kilometer per uur.

De uitrit op de planlocatie blijft ongewijzigd. Het zicht op de weg vanaf de brede uitrit is goed, waardoor dit geen probleem vormt voor de verkeersveiligheid.

Bij een vrijstaande woning wordt als voorwaarde gesteld dat het parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen is aansluiting gezocht bij de 'Nota Ruimte voor parkeren 2016'.

Gelet op dit beleid wordt uitgegaan van de norm voor een vrijstaande woning (duur, niet stedelijk C). Daarvoor moet 1,9 parkeerplaats per woning aanwezig zijn. Op de locatie zijn 3 parkeerplaatsen aanwezig en dit betekent dat wordt voldaan aan de norm.

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi)

In de Nationale Omgevingsvisie wordt een langetermijnvisie voor de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland aangegeven. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland veranderen en de visie is bedoeld om het land mooier te maken en voort te bouwen op de het bestaande landschap en de steden.

De Novi is op 11 september 2020 vastgesteld en op 15 september 2020 in werking getreden. In de visie wordt een integrale aanpak voorgesteld, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties en met meer regie vanuit het Rijk. Met een zorgvuldige afweging van belangen wordt er gewerkt aan de onderstaande prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Zowel op de korte- als lange termijn zijn maatregelen nodig om de bovengenoemde prioriteiten te bewerkstelligen. Deze maatregelen zullen in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Vanuit het Rijk zal hier de regie over worden gevoerd.

Vanuit de Nationale Omgevingsvisie vindt een doorvertaling plaats naar het beleid van provincies en gemeenten. Dit is de reden dat de ontwikkeling van het plan niet indirect wordt getoetst aan de bovenstaande prioriteiten, maar via het beleid van lagere overheden. Doordat er op het perceel een duurzame toekomstbestendige ontwikkeling plaatsvindt, voldoet het plan overigens wel aan de Novi.

Conclusie: *Voor het plan heeft de Novi geen directe consequenties.*

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen beperken, daar waar de nationale belangen dit noodzakelijk maken. In het overzicht met nationale belangen is geen enkel belang gerelateerd aan de bestemmingswijziging op de planlocatie. Dit betekent dat de Barro niet van toepassing is op de ontwikkeling van het plan.

Conclusie: *De in het Barro opgenomen regelingen hebben geen consequenties voor de ontwikkeling van het plan.*

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. De ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het is een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Bij de ontwikkeling van 11 woningen of meer wordt volgens vaste jurisprudentie gesproken over een stedelijke ontwikkeling. Bij de ontwikkeling van het plan aan de Communicatieweg is er sprake van het vervangen van de bestaande woning en dit betreft dus geen stedelijke ontwikkeling. Dit is de reden dat er geen toetsing hoeft plaats te vinden aan de Ladder.

Conclusie: *Het plan betreft geen stedelijke ontwikkeling en hoeft niet getoetst te worden aan de Ladder.*

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

De hoofdambitie binnen de Omgevingsvisie is om de leefomgeving af te stemmen op de economische groei. Er wordt uitgegaan van de sturingsfilosofie 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'.

Belangrijk hierbij zijn de ambities voor:

- een gezonde- en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving;
- het faciliteren van ruimtelijke ontwikkelingen onder voorwaarde van behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- volledig klimaatneutraal in 2050, gebaseerd op een maximale inzet of opwekking van hernieuwbare energie.

De planlocatie is gelegen binnen de Metropoolregio Amsterdam. In de Omgevingsvisie staat vermeld dat door de grote economische dynamiek er vooral woon- en werklocaties in dit deel van Amsterdam nodig zijn. Het is nodig om hierin te investeren en daarbij moet zorgvuldig worden omgegaan met het metropolitane landschap.

Door de ontwikkeling van het plan aan de Communicatieweg wordt een bestaande woning vervangen en de ruimtelijke kwaliteit op het perceel verbeterd. Dit heeft een positief effect op het metropolitane landschap. De nieuwe woning ligt in een stedelijke omgeving en dicht bij vele voorzieningen en dit draagt bij aan een goed en sociaal woon- en leefklimaat voor de bewoners. De vervanging van de woning is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Conclusie: *De ontwikkeling van het plan is in overeenstemming met het provinciale beleid.*

4.2.2 Omgevingsverordening NH2020

De Omgevingsverordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, moet voldoen.

De planlocatie is gelegen binnen de LIB 5 zone van Schiphol. In artikel 6.23 en 6.24 van de Verordening staat vermeld dat bij de ontwikkeling van een plan rekenschap wordt gegeven van het feit dat op de locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en moeten de redenen worden vermeld waarom er op de desbetreffende locatie nieuwe woningen kunnen

worden bestemd. In de huidige situatie is al een woning op de planlocatie toegestaan en deze woning wordt vervangen. De bestaande overlast van geluid door luchtverkeer is bekend en door de ontwikkeling van het plan zal de bouwkundige staat van de woning worden verbeterd, waarbij veel aandacht zal worden besteed aan de geluidisolatie van de woning. Dit draagt bij aan een verbetering van het akoestische klimaat.

In artikel 6.46 van de OGV staat vermeld dat de planlocatie is gelegen binnen Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). De planlocatie maakt onderdeel uit van het ensemble Assendelft- Krommenie in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

De Westerpolder is een veenweidepolder met zowel een onregelmatige- als regelmatige verkaveling. Een ruimtelijke ontwikkeling waarbij wijzigingen worden aangebracht aan de verkaveling op het slotenpatroon zijn een aantasting van de kernkwaliteit. Bij de ontwikkeling van het plan op de planlocatie wordt er geen wijzigingen aangebracht aan de verkaveling van het perceel een ook de waterloop aan twee zijden van het perceel wordt gehandhaafd.

De openheid binnen het gebied is van grote waarde, omdat binnen dit vlakke land bijna elke ruimtelijke ingreep zichtbaar is. Door het vervangen van de bestaande woning zal de openheid in het landschap niet wijzigen. De nieuwe woning wordt geplaatst aan de achterzijde van de bestaande woning en de huidige garage blijft staan. Het doorzicht over het perceel en de openheid van de polder is daarbij gewaarborgd. Dit betekent dat er door de ontwikkeling van het plan geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten binnen dit gebied.

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.

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.

De planlocatie is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, binnen een zone luchtvaartlawaaai en heeft een uitbreiding van een bestaande stedelijke functie tot gevolg. Dit betekent dat het plan één van de gevallen is waarvoor is voorgeschreven dat vooroverleg is vereist.

Conclusie: *Het is mogelijk om het plan te realiseren binnen de regels van de Omgevingsverordening.*

4.3 Gemeentelijke beleid

4.3.1 Zaans evenwicht

De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer structuurvisies vast. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van

het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan ook voor aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk beleid een structuurvisie vaststellen. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van die aspecten. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan in samenwerking met de raden van aangrenzende gemeenten voor een gebied behorende tot het grondgebied van de betrokken gemeenten een structuurvisie vaststellen. Op 7 juni 2012 is door de gemeenteraad de structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' vastgesteld die op 10 oktober 2012 in werking is getreden.

In de ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' is het gebied rond de onderhavige locatie aangeduid als 'buitenstedelijk recreatiegebied'. Hierover wordt het volgende gezegd: Het gaat in dit profiel om diverse grotere gebieden, waarin de nadruk ligt op recreatie en natuurbeleving, zoals de Randzone Saendelft (De Omzoom). De planlocatie is binnen de Randzone Saendelft gelegen. Naast de hoofdfunctie recreatie is op een beperkt aantal plaatsen enige woningbouw mogelijk (zoals b.v. in de randzone Saendelft). De vervanging van de woning op de planlocatie is in overeenstemming met deze aanduiding, want het is mogelijk om binnen dit gebied woningbouw toe te staan.

Conclusie: *De ontwikkeling van het plan sluit aan bij de gemeentelijke toekomstvisie.*

5. Milieuaspecten

5.1 Natuur

5.1.1 Wet Natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. In het kader van de Wet Natuurbescherming kunnen de volgende stappen worden onderscheiden voor het toetsen van een plangebied:

- a. vaststellen of sprake is van beschermde gebieden in of nabij het plangebied;
- b. vaststellen of de ruimtelijke ontwikkeling effect heeft op natuur.

5.1.2 Gebiedsbescherming

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Door bijvoorbeeld mest van landbouwbedrijven en uitstoot door industrie en auto's. Dit is schadelijk voor de natuurgebieden. Per Natura 2000 gebied is in beheerplannen aangegeven welke habitattypen gevoelig zijn voor (overmatige) stikstofdepositie en welke afspraken hierover zijn vastgelegd. Alleen als de hoeveelheid laag genoeg is (onder de gestelde drempelwaarde van 0,0 kg/jr.), zijn nieuwe activiteiten met stikstofuitstoot mogelijk.

Voor de realisatie- en gebruiksfase van de nieuwe woning is een stikstofdepositie-analyse uitgevoerd (bijlage 2).

Realisatiefase

Bij de bouw van de woning wordt gebruikt gemaakt van een mobiele kraan (bouwrijp maken 8 uur), heistelling (8uur), een bouwkraan (16 uur) en een betonpomp (8 uur). De verwachting is dat voor de aanvoer van bouw materiaal 5 vrachtwagens van en naar de planlocatie moeten rijden. Gedurende 6 maanden rijdt een bestelbusje van en naar de planlocatie.

	Bewegingen 6 maanden	Bewegingen per etmaal	Uren	Klasse (kW)	Brandstof (l/j)
Vrachtwagen	10				
Bestelbus	120				
Mobiele kraan			8	56 - 75	80
Heistelling			8	75 –560	96
Betonpomp			8	75 - 560	88
Bouwkraan			16	56 - 75	144
Verkeer bewoners		8,6			

Gebruiksfase

In de gebruiksfase zal er alleen sprake zijn van verkeersbewegingen van bewoners die van en naar de nieuwe woning rijden. De woning wordt gasloos opgeleverd, waardoor er geen

sprake zal zijn van stikstofemissie van de woning zelf. Voor een vrijstaande woning is uitgegaan van de gemiddelde kencijfers van CROW-publicatie 381 en is gerekend met 8,6 verkeersbewegingen per etmaal (vrijstaande woning).

Met het programma Aerius is de nieuwe situatie doorgerekend. Hieruit blijkt dat door de ontwikkeling van het plan geen bijdrage wordt geleverd op de stikstofdepositie binnen Natura 2000 gebieden door de beoogde herinrichting. Aan de hand van de gehanteerde inzet zijn er binnen Natura 2000 gebieden geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

5.1.3 Soortbescherming

Door Ecologisch Advies Bureau Limosa is op 28 februari 2023 een verkennend onderzoek natuur aangeleverd (bijlage 3).

Planten

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde soorten en habitats 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.

Vogels

Er zijn binnen het perceel geen sporen van vogels met een vaste verblijfplaats of jaarrond beschermde of tijdelijke verblijfplaatsen van vogels 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.

Zoogdieren

De aanwezigheid van beschermde zoogdieren binnen het plangebied is uitgesloten. Anders dan de algemene zorgplicht (zie laatste alinea van dit hoofdstuk) bestaan er vanuit de Wet natuurbescherming en vanuit N2000 geen verplichtingen ten aanzien van zoogdieren en is aanvullend onderzoek of een ontheffing niet nodig.

Vissen

De aanwezigheid van beschermde vissoorten binnen het perceel is uitgesloten. Anders dan de algemene zorgplicht (zie laatste alinea van dit hoofdstuk) bestaan er vanuit de Wet natuurbescherming en vanuit N2000 geen verplichtingen ten aanzien van vissen.

Vleermuizen

De aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen binnen het perceel kan uitgesloten worden. De essentiële vliegroutes (langs watergangen) liggen buiten het plangebied. Anders dan de algemene zorgplicht (zie laatste alinea van dit hoofdstuk) bestaan er vanuit de Wet natuurbescherming en vanuit N2000 geen verplichtingen ten aanzien van vleermuizen.

Aanbevelingen

Het nieuw te bouwen huis kan worden verrijkt met vogelvriendelijke voorzieningen of voorzieningen voor vleermuizen om op die manier een bijdrage te leveren aan soortenrijkdom in het poldergebied van Assendelft.

Conclusie: *Het onderdeel natuur staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg*

5.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is een onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het plangebied.

Voor de bouw van de nieuwe woning is op 18 april 2023 door Vlam Bodemadvies een verkennend bodemonderzoek aangeleverd (bijlage 4). Uit het onderzoek blijkt dat:

- op basis van de onderzoeksresultaten dient de hypothese onverdachte locatie formeel te worden verworpen. In de bovengrond is een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetoond. In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan nikkel, zink, molybdeen, lood en PAK aangetoond.
- in het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan nikkel aangetoond.
- indien getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de bovengrond indicatief aan bodemkwaliteitsklasse wonen. De ondergrond kan indicatief worden ingedeeld in bodemkwaliteitsklasse industrie en altijd toepasbaar. Conform de CROW400 zijn bij eventuele graafwerkzaamheden geen aanvullende veiligheidsmaatregelen van toepassing.
- onderzoek naar PFAS in de bodem is niet meegenomen in dit onderzoek. Indien bij eventuele graafwerkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt wordt geadviseerd om aanvullend een partijkeuring inclusief PFAS uit te voeren.
- op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is geen aanvullend of nader onderzoek noodzakelijk. Met dit onderzoek zijn milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen aangetroffen voor de voorgenomen nieuwbouw.

Conclusie: *Het onderdeel bodem staat de bouw van een nieuwe woning niet in de weg. Bij toekomstige functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functie.*

5.3 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer en/of inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Voor de planlocatie is door de gemeente voor het onderdeel geluid een milieuvadvis opgesteld. In dit advies staat aangegeven:

- de maximaal toegestane hogere waarde als gevolg van het wegverkeerslawaaï voor vervangende bouw in buitenstedelijk gebied bedraagt 58 dB. Er dient een besluit Hogere geluidgrenswaarde te worden vastgesteld, omdat de voorzijde van de woning niet voldoet aan die grenswaarde.
- op grond van artikel 3.3 van het Bouwbesluit 2012 moet de gevel, ofwel de uitwendige scheidingsconstructie, van een gevoelige bestemming voldoende geluidwerend zijn. Het vereist binnenniveau bedraagt volgens het Bouwbesluit 2012 voor het wegverkeerslawaaï 33 dB. Om hieraan te kunnen voldoen dient de geluidwering van de gevels dusdanig te zijn dat wordt voldaan aan het vereiste

binnenniveau voor het wegverkeer- en het industrielawaai. Geluidwering dient voor deze ontwikkeling 29dB te zijn.

- voor luchtverkeerlawaai dient de geluidwering voor de uitwendige scheidingsconstructie 33dB te zijn volgens artikel 3.4. Bouwbesluit 2012. Uitgaande van de minimale geluidwering dient er voor deze ontwikkeling een geluidwering van 33dB gerealiseerd te worden.
- de geluidwering dient te worden bepaald volgens de NEN 5077, 'Geluidwering in gebouwen'.

Door Curvers Raadgevende Ingenieurs is op 28 februari 2023 een akoestisch onderzoek aangeleverd (bijlage 5). Uit dit onderzoek blijkt dat:

- de geluidbelasting door luchtverkeerlawaai is maatgevend. De benodigde geluidwering is gebaseerd op een geluidsbelasting van 66 dB; dat is de naar wegverkeerslawaai-spectrum omgerekende geluidsbelasting ($L_{*LL} = 0,98 L_{LL} + 7,03$; de geluidbelasting door vliegverkeer is 60 dB (L_{den}); luchtvaartlawaai 60 dB is dus even hinderlijk als verkeerslawaai 66 dB).
- met het toepassen van de aangegeven constructies in de nieuwe woning worden dusdanige waarden voor de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie gerealiseerd dat wordt voldaan aan de maximaal toegestane binnenwaarde voor geluid van 33dB.

Conclusie: *Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.*

5.4 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (Wm). De Wm bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide- en oxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Op grond van artikel 5.16 kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de verontreiniging van de buitenlucht.

5.4.1 Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst.

Dit kan onder meer het geval zijn wanneer een plan een bijdrage aan de luchtkwaliteit heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀). Het 3% criterium geldt sinds de vaststelling op 1 augustus 2009 van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Daarnaast bevat de Regeling NIBM een lijst met categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren een aantal met name genoemde inrichtingen en kantoor- en woningbouwlocaties. Vanaf augustus 2009

geldt voor woningbouw een grens van minder of gelijk aan 1500 (netto) woningen bij minimaal één ontsluitingsweg.

De bijdrage aan de luchtkwaliteit wordt voornamelijk bepaald door het realiseren van één nieuwe woning. Uit de NIMB-tool blijkt dat het aantal woningen in dit bestemmingsplan ver beneden de gestelde norm van 1500 blijft. Dit betekent dat een toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege kan blijven.

Conclusie: *Het onderdeel luchtkwaliteit staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

5.5 Water

5.5.1 Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan watergebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

5.5.2 Watervisie 2021

Provinciale Staten hebben in november 2015 de Watervisie 2021 vastgesteld. De visie beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren.

5.5.3 Waterprogramma

In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) verbindt Hoogheemraadschap Noorderkwartier (HHNK) de bouwstenen met de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap. Ze brengen een prioritering aan en geven aan hoe ze in de bouwstenen willen participeren. De benodigde samenwerking werken we uit en leggen we vast in afspraken.

5.5.4 Water in het plan/Watertoets

Naast het Waterprogramma beschikt HHNK over een verordening, de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterlopen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de waterlopen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan aan de Communicatieweg 23 A in Assendelft (bijlage 6).

In dit advies staan de maatregelen opgenomen die HHNK adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden.

Op basis van de door de aanvrager ingevoerde gegevens heeft HHNK aangegeven dat er een waterschapsbelang is.

Verharding en compenserende maatregelen

Uit de gegevens blijkt dat er sprake is van een toename aan verharding op de planlocatie. In het beleid van HHNK staat vermeld dat bij een toename van 800 m² aan verharding er compenserende maatregelen moeten worden getroffen. Door de vervanging van de woning zal de verhardingstoename beperkt zijn en de oppervlakte bedraagt minder dan 800 m². Dit betekent dat er geen compenserende maatregelen hoeven te worden getroffen.

Waterkwaliteit

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die tot gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd en worden geloosd op de waterlopen. Tenslotte wordt wel geadviseerd om het gebruik van uitloogbare materialen, zoals zink, lood en koper zoveel mogelijk te voorkomen.

Conclusie: *Het onderdeel water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.*

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het beleid met betrekking tot buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) gaat over de kans om op een bepaalde plaats te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang.

Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten op de planlocatie gaat het om de volgende risicobronnen:

- bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg;
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding.

Nagegaan is welke risicobronnen er in de directe omgeving van het plangebied zijn gesitueerd.

Conclusie:

- a. *er zijn in de directe omgeving geen bedrijven aanwezig waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd;*
- b. *Het plangebied bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;*
- c. *het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.*

5.7 Kabels en leidingen

Voor zover bekend bevinden zich binnen het plangebied alleen huisaansluitingen voor gas, water, elektriciteit en datatransport ten behoeve van de aanwezige bebouwing. Er is geen sprake van de aanwezigheid van hoofdtransportleidingen.

Conclusie: *Er zijn geen kabels en leidingen aanwezig die de uitvoering van het plan belemmeren.*

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De bouw van de woning kan alleen worden gerealiseerd als er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende agrarische bedrijven niet wettelijk worden beperkt.

De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. In de publicatie zijn richtlijnen opgenomen ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau, om voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG zorgt met deze richtlijnen dat ontwikkelingen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

De te vervangen woning ligt naast een pluimveehouderijbedrijf op Communicatieweg 23. In de huidige situatie wordt dit bedrijf al belemmerd door de aanwezigheid van de milieugevoelige functie (woning) op de planlocatie en deze situatie blijft ongewijzigd.

Conclusie: *Het onderdeel bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.*

5.9 Milieueffectrapportage (MER)

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij een voorgenomen activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. (2011/92/EU) aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen. Deze activiteiten zijn door de Nederlandse regering overgenomen en verwerkt in onderdeel C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.), Voor activiteiten in onderdeel C geldt direct een m.e.r.-plicht.

Voor activiteiten in onderdeel D is het niet zeker of er belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Of een bepaalde activiteit in een bepaalde omvang belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, is afhankelijk van het soort activiteit, de omvang daarvan en het type procedure.

De drempelwaarden waarbij een m.e.r.-plicht aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Op voorliggend plan is de drempelwaarde voor stedelijke ontwikkelingsprojecten van toepassing (D 11.2). In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- a. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- b. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of;
- c. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het voorliggende plan is niet van dusdanige aard en schaal dat deze drempelwaarden worden overschreden. Er geldt om die reden een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.10 Spuitvrijezone

Rond de planlocatie zijn agrarische percelen aanwezig. Beoordeeld moet worden of er voldoende afstand wordt gehouden tot de woning in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de betreffende percelen. Er dient een aanvaardbaar leefklimaat aanwezig te zijn in de woning, maar ook de belangen van de agrariërs dienen beschermd te worden.

In de huidige jurisprudentie wordt een richtafstand van 50 meter niet onredelijk geacht. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie dat er factoren kunnen zijn die (mits voorzien van een goede onderbouwing) een kleinere afstand rechtvaardigen. Opgemerkt wordt dat in deze jurisprudentie de verplichting die het Activiteitenbesluit in het leven heeft geroepen voor driftreducerende technieken, nog niet is betrokken. Dit zou een rechtvaardiging zijn voor een kleinere afstand.

Ten opzichte van de huidige situatie treedt er geen wijziging op, omdat alleen de huidige woning wordt vervangen. Dit betekent dat in de huidige situatie al rekening moet worden gehouden met de woning op de planlocatie. Dit betekent dat de belangen van de omringende agrariërs niet extra worden beperkt en het woon- en leefklimaat in de woning gelijk blijft.

Opgemerkt wordt dat op de omringende percelen al gedurende vele jaren alleen maar gras aanwezig is. De reden is dat de betreffende agrariërs het land alleen in gebruik hebben voor het houden van vee. De intensiteit van bespuitingen op graspercelen is nagenoeg nihil, waardoor de emissie naar de nieuwe woning zeer beperkt zal zijn.

Conclusie: *Het onderdeel spuitvrijezone vormt geen belemmering voor het plan.*

5.11 Duurzaamheid

Uiteraard wordt bij ontwikkeling van de woning rekening gehouden met de mogelijkheden om zelf energie op te wekken door middel van zonnepanelen en/of zonneboiler. De nieuwe woning zal gasloos worden verwarmd met een warmtepomp.

5.12 Archeologie

Op de planlocatie is een beschermingsregime aanwezig voor archeologische waarden (Waarde – Archeologie 3). Bij de realisatie van bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 2.000 m² is het verplicht om archeologisch onderzoek uit te voeren.

In dit geval heeft de bestaande woning geen monumentale status, is de oppervlakte van de nieuwe woning veel kleiner en is het niet nodig om een archeologisch onderzoek uit te voeren.

Conclusie: *Het onderdeel archeologie staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg.*

6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een omgevingsvergunning. Het project betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen financiële bemoeienis heeft. De kosten zijn voor rekening van de aanvrager.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de planologische procedure. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over het plan worden vastgelegd, inclusief kostenverhaal. Deze overeenkomst wordt aangemerkt als anterieure overeenkomst. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

In de overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt ook bepaald dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal komen.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo, waarmee het realiseren van een woning buiten het bestaande bouwvlak en met een hogere bouwhoogte mogelijk wordt gemaakt.

Het ontwerpbesluit wordt ingevolge artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro), voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners, zoals onder andere Provincie Noord-Holland, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en Omgevingsdienst Noord-Holland Noord. Nadat het ontwerpbesluit ambtelijk is getoetst en akkoord bevonden, beslist het college uiteindelijk of het plan ter inzage gelegd mag worden. Dit is een wettelijk verplichte stap. Het ontwerpbesluit zal gedurende een termijn van 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen tegen het voorgenomen besluit.

Nadat de ingekomen zienswijzen zijn beantwoord, stelt het bevoegd gezag het besluit vast. Na publicatie start de beroepstermijn van zes weken. Het vaststellingsbesluit staat open voor beroep bij de rechtbank en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.3.1 Participatie belanghebbenden

Met de eigenaren van het naastgelegen bedrijf is overleg gevoerd over de bouw van de nieuwe woning. Zij hebben zich akkoord verklaard met de ontwikkeling van het plan.

6.4 Conclusie

De vervanging van een woning op het perceel Communicatieweg 23 A in Assendelft 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.