



gemeente Zaanstad
Veiligheid, Vergunningen en
Handhaving (VVH)

GS van de Provincie Noord-Holland
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

www.zaanstad.nl

DATUM	20 juli 2022
ONS KENMERK	O20210367 Zuideinde 94 te Westzaan
BIJLAGE(N)	Stedenbouwkundig plan Ruimtelijke onderbouwing met bijlage
ONDERWERP	Ontheffingsverzoek Zuideinde 94

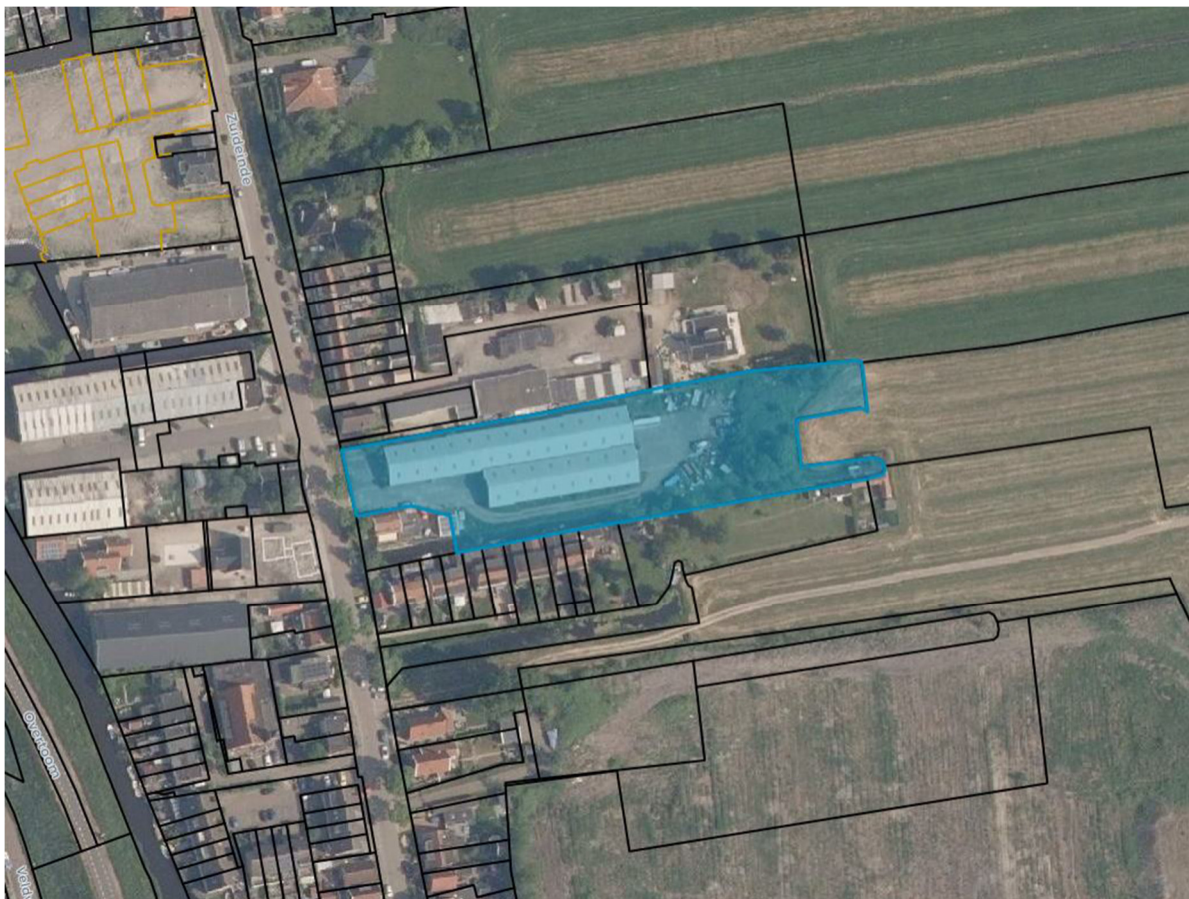
Geacht college van Gedeputeerde Staten,

Wij hebben sinds 13 maart 2021 een aanvraag om omgevingsvergunning in behandeling voor de ontwikkeling van 11 woningen aan Zuideinde 94 te Westzaan. De aanvraag doorloopt de uitgebreide procedure conform artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Bij de vaststelling van de Omgevingsverordening NH2020 is het perceel Zuideinde 94 te Westzaan binnen de invloedsfeer komen te liggen van MRA-landelijk gebied. Hierdoor is het niet mogelijk om zondermeer een concept-vergunning ter inzage te leggen omdat de ontwikkeling van 11 woningen niet in overeenstemming is met artikel 6.9, het verbod op kleinschalige woningbouw in MRA-landelijk gebied. De 'Notitie Lintbebouwing: probleemlocaties in dorpslinten' ('Notitie Lintbebouwing') en een maatwerkoplossing zou uitkomst moeten bieden. Hierover is constructief met uw afdeling overleg gevoerd en zijn planaanpassingen doorgevoerd om te voldoen aan de (bedoelingen van) de Omgevingsverordening. Het plan stuit erop dat 12 woningen niet toegestaan zijn in BPL artikel 6.46 en tot 11 woningen niet toegestaan zijn in MRA-landelijk gebied art. 6.9. Om de impasse te doorbreken is het aantal woningen verminderd van 12 naar 11. En is er voor gekozen om te voldoen aan artikel 6.46 en ziet dit verzoek toe op de ontheffing voor artikel 6.9. Tegelijkertijd zijn in de situering en vormgeving wijzigingen aangebracht om de inpassing in het landschap te verbeteren, het schuurvolume is verkleind, er zijn beperkingen m.b.t. het bijbouwen van ondergeschikte bouwelementen en de situering van afvalcontainers afgesproken, dakkapellen aan de voor- en achterkanten van de schuurvolumes worden niet gebouwd, bergingen worden volledig in de volumes opgenomen (niet in ondergeschikte bijgebouwen), en het talud van minimaal 3m breed blijft vrij van hekwerken en andere bouwwerken geen gebouw zijnde. Gelet op artikel 13.4 van de Omgevingsverordening vragen wij u daarom om een ontheffing van artikel 6.9 van de Omgevingsverordening.

Het verzoek om ontheffing is mede onderbouwd met een ruimtelijke onderbouwing met bijlagen en een stedenbouwkundig plan. Daarnaast wordt ingegaan op gemeentelijk ruimtelijk beleid en de verbeteringen voor de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het lint. Tot slot kan worden geconcludeerd dat de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met de Omgevingsverordening te dienen provinciale belangen.

De aanvraag om omgevingsvergunning Zuideinde 94

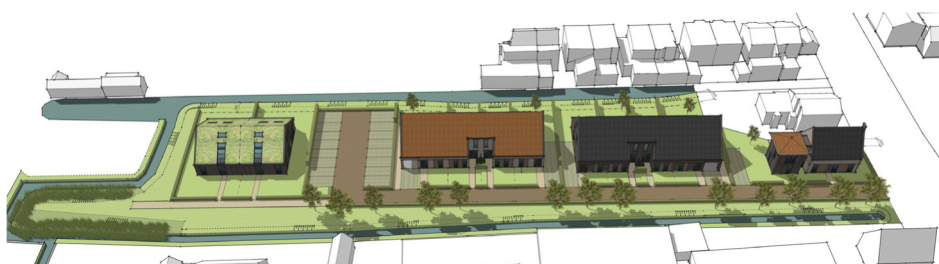
Op het perceel Zuideinde 94 te Westzaan in de gemeente Zaanstad heeft De Zuid Ontwikkeling het voornemen om de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en 11 nieuwbouwwoningen te realiseren. De projectlocatie ligt aan de Zuideinde in het dorp Westzaan, onderdeel van de gemeente Zaanstad. Het perceel is onderdeel van lintbebouwing aan Zuideinde, in het 'zuidelijke einde' van Westzaan. In de huidige situatie is het perceel bebouwd met twee loodsen van circa 1.635 m² die als woonwinkel ('Le Dépôt 96') in gebruik zijn. Het gebouw heeft een nokhoogte van ongeveer 5 meter.



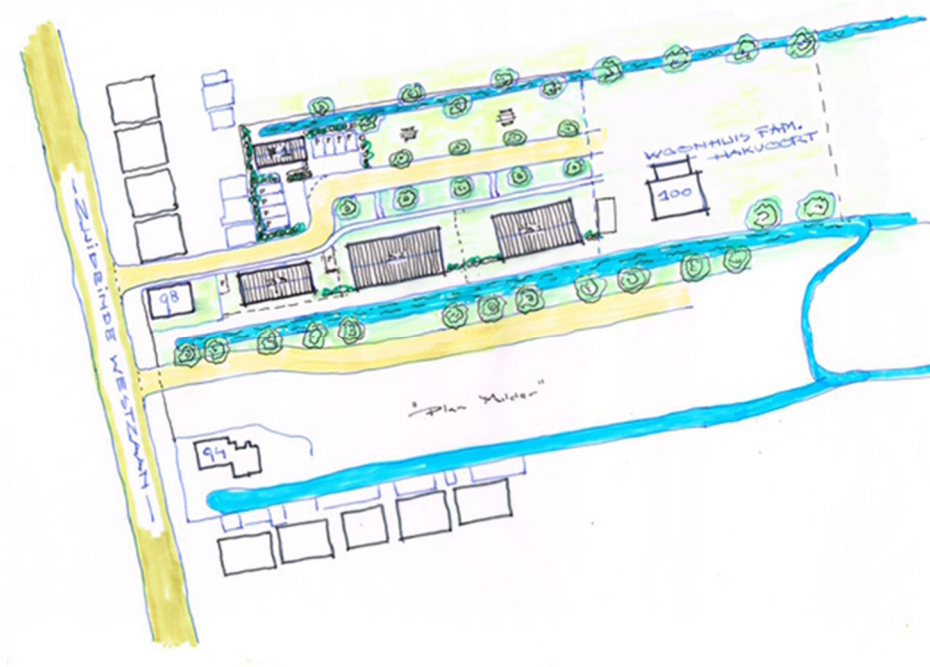
Bovenstaande afbeelding toont de huidige ligging van het plangebied. Hieruit blijkt dat het perceel deel uitmaakt van een bestaand bebouwingslint

De locatie betreft een herontwikkeling van voormalige bedrijfsbebouwing naar woningbouw. Er wordt een woning met kapberg aan het lint gerealiseerd met daarachter een erfgebied met 8 woningen en 2 schuurwoningen in het groen met een half verharde ontsluiting. Het ontsluitingspad loopt tot aan de achterkant van het perceel en zo wordt een doorzicht vanaf het Zuideinde naar het weidegebied gecreëerd. De verkaveling is op de navolgende afbeelding getoond. Vanuit praktische overwegingen verwijzen wij voor een volledig beeld naar de ruimtelijke onderbouwing en stedenbouwkundig plan.

Hieronder enkele afbeeldingen van de beoogde ontwikkeling Zuideinde 94.



Beoogde ontwikkeling naastgelegen perceel Zuideinde 100



Naast de ontwikkeling van het voormalige bedrijventerrein Zuideinde 94 is ook het voormalige bedrijventerrein Zuideinde 100 in ontwikkeling. Echter is Zuideinde 94 al verder in het proces en zal het naastgelegen perceel nog volgen. Bij deze geven wij u mee om vooruitlopend op een formeel verzoek kennis te nemen van de ontwikkeling en vragen wij u om een principe uitspraak te doen om in beginsel mee te denken om tot een concrete ontwerp te komen.

Vigerend ruimtelijk beleid

Ter plaatse geldt de beheersverordening 'Lintbebouwing Westzaan' zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juli 2017. In de beheersverordening zijn de voorschriften (thans: regels) en plankaart (thans: verbeelding) van het bestemmingsplan 'Lintbebouwing Westzaan' zoals vastgesteld op 27 september 2007, van toepassing verklaard. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Er geldt een dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' ten behoeve van de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden. Bouwen is alleen toegestaan binnen het bouwvlak en het gebouw heeft een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter. Het gebruik voor wonen is niet toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Het gebruik voor wonen is niet toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' en er wordt buiten het bouwvlak gebouwd met een grotere nokhoogte dan is toegestaan. Het nieuwe bouwplan is strijdig met de beheersverordening.

Artikel 6.46 Bijzonder provinciaal landschap

In dit artikel 6.46 is bepaald dat een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied 'Bijzonder provinciaal landschap' regels bevat ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten. Binnen dit werkingsgebied mag het ruimtelijk plan geen regels bevatten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. De grens van kleinschalige woningbouw en een nieuwe stedelijke ontwikkeling ligt bij maximaal 11 woningen: bij 11 woningen gaat het dus om kleinschalige woningbouw en niet om een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het ruimtelijk plan kan regels bevatten die een andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, mits deze ontwikkeling de voorkomende kernkwaliteiten niet aantast.

Het bouwplan betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar een 'andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling'. Van een aantasting van de kernkwaliteiten is echter geen sprake zoals hierna uiteengezet wordt.

De voorkomende kernkwaliteiten zijn:

- brede veensloten

De brede veensloten in het BPL Westzaan en omgeving tonen de oorspronkelijke hoofdafwatering van de veenontginning en volgen de oorspronkelijke loop. Ze zijn onvervangbaar. De grillige structuur moet zichtbaar blijven. Ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot het dempen of wijzigen van de waterloop zijn in ieder geval een aantasting van deze kernkwaliteit. Kleine oeveraanpassingen (zoals beschoeiing en steigers), mits niet over grote lengte, worden niet als een aantasting van deze kernkwaliteit beschouwd.

Het bouwplan leidt niet tot het dempen of wijzigen van de waterloop, deze kernkwaliteit wordt niet aangetast, de ontwikkeling is op dit aspect dan ook niet strijdig met de Omgevingsverordening.

- Onregelmatige strookverkaveling veenweidepolders

Het verkavelingspatroon van de veenweidepolders is eeuwenlang grotendeels onveranderd gebleven en maakt het landschap met haar geschiedenis zichtbaar. Het is cultuurhistorisch van hoge tot zeer hoge waarde. Deze kernkwaliteit is onvervangbaar. Ruimtelijke ontwikkelingen die het verkavelingspatroon van de veenweidepolders wijzigen of ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot het dempen en wijzigen van sloten en andere waterlopen, zijn in ieder geval een aantasting van deze kernkwaliteit;

Het bouwplan leidt niet tot wijziging van het verkavelingspatroon van de veenweidepolders of tot het dempen en wijzigen van sloten en andere waterlopen, deze kernkwaliteit wordt niet aangetast, de ontwikkeling is op dit aspect dan ook niet strijdig met de Omgevingsverordening.

- Open ruimte en vergezichten

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. Ruimtelijke verdichting die het gevolg is van natuurontwikkeling, in aansluiting op reeds bestaande beplante percelen met natuurwaarden, wordt niet als aantasting gezien;

Het bouwplan is geen ruimtelijke ontwikkeling in het open landschap en niet tot een hoge mate van verdichting in het lint aangezien het bebouwd oppervlak op het perceel wordt gehalveerd, deze kernkwaliteit wordt niet aangetast, de ontwikkeling is op dit aspect dan ook niet strijdig met de Omgevingsverordening.

- Habitat voor weidevogels

Het ideale habitat voor weidevogels heeft een combinatie van de volgende ruimtelijke sleutelfactoren: omvangrijke aaneengesloten gebieden gekenmerkt door openheid, het ontbreken van verstoring (door opgaande elementen, zoals bebouwing, beplanting en masten en door infrastructuur en activiteiten die geluid en onrust veroorzaken), de aanwezigheid van micro-reliëf, graslandareaal en een relatief hoog waterpeil. De aanwezigheid van deze combinatie van factoren in dit BPL is onvervangbaar. Kwetsbare weidevogelsoorten keren bij verstoring doorgaans niet terug.

Ruimtelijke ontwikkelingen die het habitat voor de weidevogels verkleinen zijn in beginsel een aantasting. Verstoring of het toevoegen van opgaande elementen die leiden tot een verkleining van het habitat, of ruimtelijke ontwikkelingen die een verlaging van het waterpeil tot gevolg hebben zijn eveneens een aantasting van deze kernkwaliteit.

Ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot verstoring, maar waarbij de verstoring valt binnen de verstoringszone van bestaande elementen zoals bijvoorbeeld gebouwen en wegen, verkleinen het habitat niet. Ze worden daarom niet als aantasting van de kernkwaliteit beschouwd;

Het bouwplan verkleint de habitat niet, deze kernkwaliteit wordt niet aangetast, de ontwikkeling is op dit aspect dan ook niet strijdig met de Omgevingsverordening.

- Langgerekte bebouwingslinten

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 'hofes' worden gecreëerd.

Het bouwplan is opgebouwd uit een hoofdvolume aan het lint, welke is gericht op het Zuideinde. Het bestaat typologisch gezien uit een voorhuis met daarachter een kapberg. Achter dit hoofdvolume is een erf bedacht met bijpassende erfbebouwing in de vorm van schuren en stallen. Samen vormen zij een landelijk bebouwingsensemble, waar dus duidelijk een onderscheid wordt gemaakt tussen hoofdvolume en bijvolumes.

De erfbebouwing is zo gesitueerd dat de zichtlijn naar het open achterliggende landschap wordt verbreed. Dit wordt versterkt doordat de bebouwing naar achteren toe steeds verder van de weg komen te staan en de rooilijnafstanden groter worden. Ook worden de bouwvolumes naar achteren steeds kleiner en de kavels groter. Het doorzicht wordt verbeterd doordat in de huidige situatie het doorzicht belemmerd is en in de nieuwe situatie het doorzicht hersteld wordt. De ontwikkeling is op dit aspect dan ook niet strijdig met de Omgevingsverordening.

Conclusie

De Notitie Lintbebouwing is door u vastgesteld om op probleemlocaties de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Door een constructieve samenwerking tussen de gemeente, de provincie en de initiatiefnemer ligt er inmiddels een plan dat aan de voorwaarden voldoet. De bouw van 11 woningen aan Zuideinde 94 geeft een grote impuls aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid omdat bestaande bedrijfsbebouwing verdwijnt. In het overleg, aanpassingen van het plan en positieve grondhouding vanuit uw ambtelijke organisatie hebben wij aanleiding gevonden om een ontheffingsverzoek in te dienen. Met een ontheffing zijn wij voornemens de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwplan voor Zuideinde 94 verder voor te bereiden. Ook doet het kleinschalige woningbouwplan voor Zuideinde 94 recht aan de kernkwaliteiten van het BPL waarin het perceel is gelegen. Bovendien is het realiseren van 11 woningen op het perceel noodzakelijk in het kader van de financiële haalbaarheid en grotendeels in overeenstemming met de betreffende voorwaarden hieromtrent in artikel 6.9 van de Omgevingsverordening. Wij vragen u daarom om een ontheffing van artikel 6.9 van de Omgevingsverordening voor de realisatie van dit kleinschalige woningbouwplan dat bestaat uit de bouw van 11 woningen. Wegens bijzondere omstandigheden zou de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid immers onevenredig worden belemmerd in verhouding tot de met de Omgevingsverordening te dienen provinciaal belangen.

Nadere informatie

Indien u nog vragen hebt of inlichtingen wenst, dan kunt u contact opnemen met de heer G. Dubbeld, van de afdeling Vergunningen. De heer Dubbeld is bereikbaar onder telefoonnummer 14075.

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O20210367. Wilt u bij vragen of overleg dit nummer bij de hand houden en het in uw schriftelijke correspondentie vermelden?

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad,

Afdelingshoofd Vergunningen
P. de Vries

** Deze brief is centraal in een geautomatiseerd proces vervaardigd en is daarom niet ondertekend.*