

OMGEVINGS VERGUNNING

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan krachtens artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de nieuwbouw van een bedrijfshal voor de vestiging van een groothandel in bouwmaterialen met bijbehorende terreininrichting en het verwijderen van een LPG tank op het adres Hof van Zaenden 230 te Zaandam

Dossiernummer: O20101733

*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W nr. BV.020101733*

06 JAN. 2012

De Secretaris

DIENST PUBLIEK

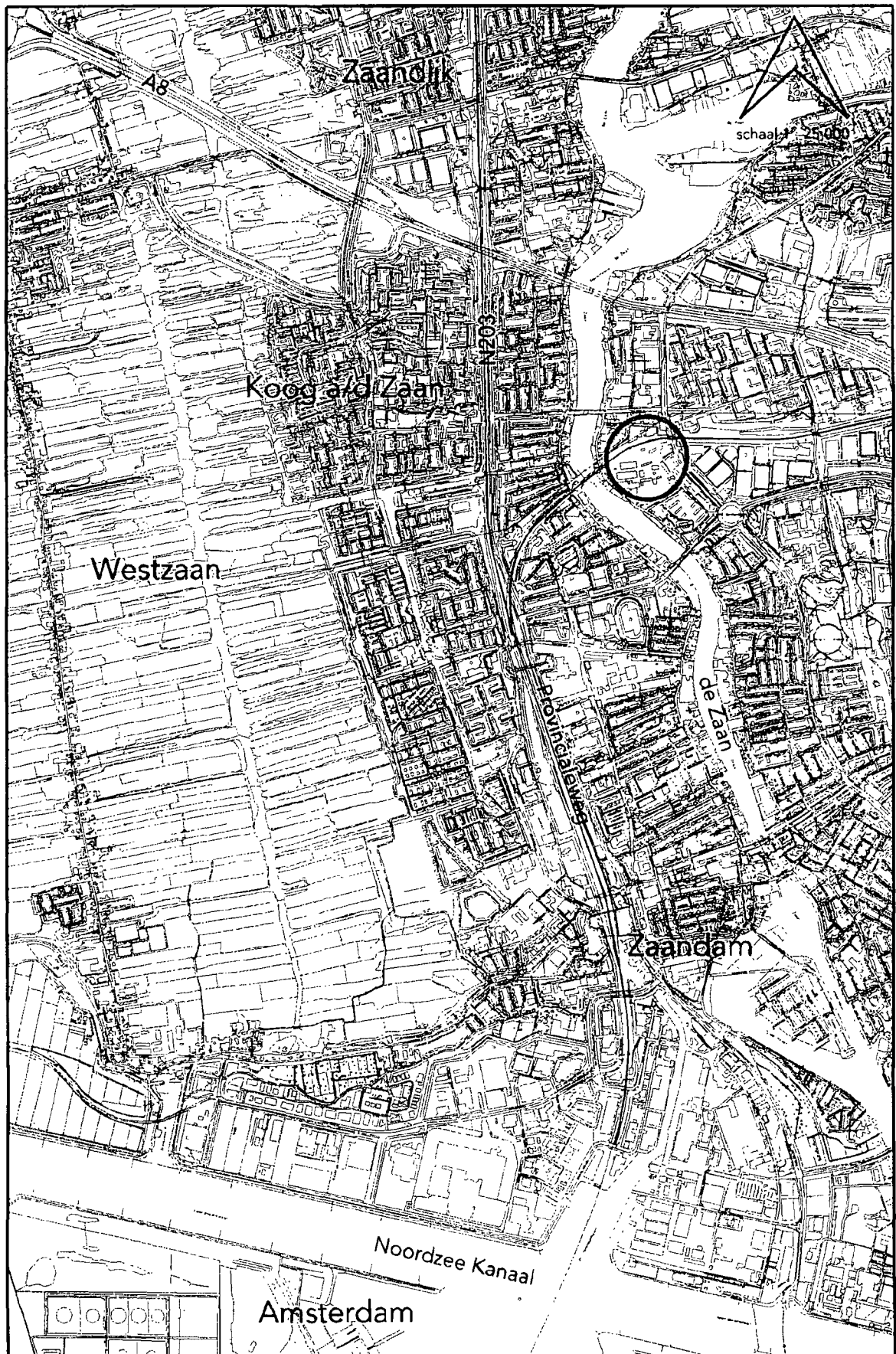
Sector Bouw- en Milieuvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht

Stadskantoor, Ebbehout 29, 1507 EA Zaandam
Telefoon (075) 681 6608

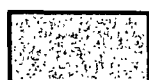
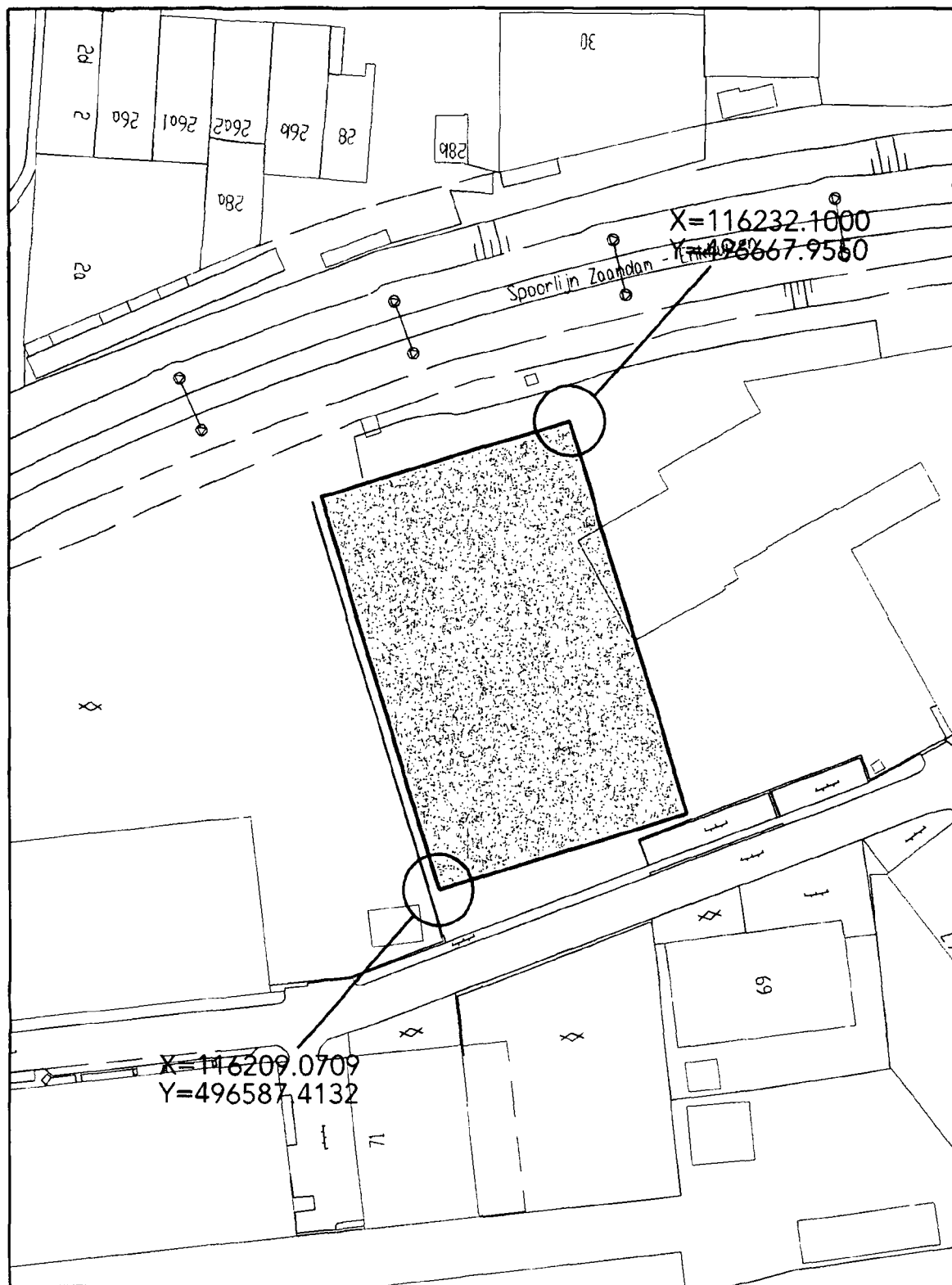
September 2011

INHOUDSOPGAVE

Overzichtskaat plangebied en omgeving	3
Geometrische plaatsbepaling	4
§ 1. Resultaat en doel	5
§ 2. Planologische regelgeving	5
§ 3. Het besluit tot afwijken van een bestemmingsplan.....	7
§ 4. Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010.....	7
§ 5. Stedenbouwkundige aspecten	8
§ 6. Watertoets.....	9
§ 7. Milieuaspecten	9
§ 8. Monumenten en archeologie	11
§ 9. Grondexploitatie.....	12
§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	12
§ 11. Maatschappelijk draagvlak van het project	12
§ 12. Uitvoerbaarheid.....	13
§ 13. Conclusie.....	13
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan.....	14
Bijlage 2: nieuwe situatie	15

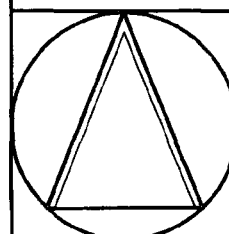


Ligging plangebied in omgeving



nieuwbouw van een bedrijfshal

schaal 1 : 1000



Zaandam, 09-09-11

§ 1. Resultaat en doel

Omschrijving bouwplan

Het plan betreft het bouwen van een groothandel in bouwmaterialen, de 'Bouwmaat' op het adres Hof van Zaenden 230 te Zaandam. Om de bouw mogelijk te kunnen maken zal de LPG tank, die bij het naastgelegen benzinestation staat, worden verwijderd. De bouwlocatie bevindt zich op een bedrijfsterrein in de wijk Kogerveld gelegen ten zuiden van de spoorlijn Zaandam-Enkhuizen, tussen Oostzijde en Hof van Zaenden. Aan de zuidzijde wordt het bedrijfsterrein begrensd door een strook woonbebouwing aan de Pro Patriastraat.

Resultaten en doelen

In de ruimtelijke onderbouwing behorend bij een besluit tot afwijken van een bestemmingsplan wordt een verantwoording opgenomen van de met het besluit beoogde resultaten of doelen, waarbij ook de fysieke resultaten of doeleinden in het plangebied worden aangegeven.

Het met het besluit beoogde resultaat of doel en het fysieke resultaat en in het plangebied is: het realiseren van een groothandel 'Bouwmaat'.

§ 2. Planologische regelgeving

De desbetreffende locatie maakt op diverse bestuurlijke niveaus onderdeel uit van verschillende plannen van planologische aard.

Structuurvisie

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. Thans stelt de gemeente Zaanstad een structuurvisie op. Deze is derhalve nog niet aanwezig.

Provinciale ruimtelijke verordening

Provinciale Staten stellen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de provincie een of meer structuurvisies vast. Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Provinciale Structuurvisie 2040 en de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (hierna: PRVS) vastgesteld waarin het provinciale beleid en de provinciale belangen nader geconcretiseerd zijn.

Aanvragen om een omgevingsvergunning worden getoetst aan de PRVS en aan de ruimtelijke structuurschets van Zaanstad 'Dansen op het veen' (juli 2005). Dit laatste plan kan op basis van het overgangsrecht worden gelijkgesteld met een structuurvisie.

Op de nieuwbouw van de bedrijfshal is de verordening van toepassing. Het gebied waarin het bedrijfsgebouw ligt wordt in deze Verordening aangewezen als 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Het onderhavige plan is niet in strijd met het voor dit gebied bepaalde in de PRVS.

Structuurplan/ structuurschets

In de ruimtelijke structuurschets van Zaanstad 'Dansen op het veen' (juli 2005) is het gebied rond de onderhavige locatie aangeduid als 'Centrumgebied'. Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Van Spoorbrug tot Sluis' geldt en heeft hierin de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden B(z) en B(3.1)bs*7', ex artikel 14. Het bestemmingsplan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 12 juni 2007, nummer 07-18340. Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Ter plaatse van de nadere aanduiding B(z) op de bestemmingsplankaart zijn geen gebouwen toegestaan. Het overgrote deel van de bedrijfshal wordt op deze bestemming gebouwd. Een zeer klein deel wordt op de bestemming B(3.1)bs*7 gebouwd. De groothandel in bouwmaterialen past in deze bestemming. Deze groothandel heeft SBI-code 5153 en is een categorie 3.1 bedrijf. De maximaal toegestane hoogte van 7,00 meter wordt echter overschreden. De aangevraagde hoogte is 8,50 meter. De hoogte van de te plaatsen vlaggemast mag overeenkomstig artikel 23, lid 3 maximaal 6,00 meter bedragen. Aangevraagd wordt een hoogte van 8,00 meter.

Een uittreksel van het vigerende bestemmingsplan is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

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

Het onderhavige project kan voorts niet worden gerealiseerd met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 2° 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 2.1.2, lid 1 onder a, onder 3° Wabo gevoerd dient te worden.

Er is getoetst aan de volgende kaders die zijn vastgesteld door de gemeenteraad:

Nota erfbebouwing Zaanstad 2007

Deze nota is niet van toepassing op het gevraagde.

Welstandsnota Zaanstad

De Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Zaanstad, heeft op 1 maart 2011 een positief advies afgegeven over het bouwplan. De aanvraag betreft de bouw van een loods, uitgevoerd in clickbrick redwood gevels en zilvergrijze horizontale stalen gevelbeplating.

Het bouwplan is beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria en voldoet, naar de mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand.

Beleidsregel behoud werkfunctie karakteristieke bedrijfspanden 2007

Deze beleidsregel is niet van toepassing op het onderhavige project.

Zaans afwegingskader hoogbouw

Deze beleidsregel is niet van toepassing op het onderhavige project.

Groenstructuurplan

Deze beleidsregel is niet van toepassing op het onderhavige project.

Beleidsregels afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010.

Het project past binnen de eisen die in dit beleid zijn gesteld. Voor de motivering hiervan verwijzen wij hierbij naar paragraaf 4.

Parkeernota

Het project past binnen de eisen die in dit beleid zijn gesteld. Wij verwijzen hierbij naar paragraaf 5, Stedenbouwkundige aspecten.

Conclusie

De nieuwbouw van een bedrijfshal ten behoeve van de vestiging van een groothandel in bouwmaterialen met bijbehorende terreininrichting en het verwijderen van een LPG tank op het adres Hof van Zaenden 230 te Zaandam is een gewenste ontwikkeling waarvoor niet wordt afgeweken van deze kaders.

§ 3. Het besluit tot afwijken van een bestemmingsplan

Krachtens artikel 2.12 eerste lid, onder 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 bevat een goede ruimtelijke onderbouwing van het project. Op de voorbereiding van een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 eerste lid, onder 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, onder a, onder 3° van de Wabo

Voor het onderhavige plan wordt voldaan aan 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 onderhavige ruimtelijke onderbouwing worden alle aspecten behandeld die in bovengenoemde artikelen zijn opgenomen als voorwaarden van een goede ruimtelijke onderbouwing.

§ 4. Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010

Op 16 november 2010, met kenmerk Z/2010/348712, heeft het college de *Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010* vastgesteld.

Uitgangspunt van de Wro is dat 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 die verwoord zijn in de Actualisatienotitie 2006 blijven ook onder de Wabo van belang. 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, onder 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 bouwplan past in de beleidsregel onder punt 1, aangezien het hier een bouwplan betreft ten behoeve van een bedrijf. Het gevraagde is overigens niet in strijd met gemeentelijk beleid. In het kader van de belangenafweging dient het belang/de belangen die met de uitvoering van het onderhavige bouwplan zijn gemoeid te prevaleren boven andere, daaraan tegengestelde belangen, om over te kunnen gaan tot een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan.

De bevoegdheidsverdeling college / raad.

Het college is het bevoegd gezag voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

De raad dient in gevallen waarbij sprake is van een activiteit waarbij met toepassing van de artikelen 2.1, eerste lid, sub c en 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan een 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven. De raad kan ingevolge artikel 6.5, derde lid, Boro categorieën van gevallen aangeven waarvoor deze verklaring niet is vereist. Bij besluit van 2 december 2010, onder nummer Z/2010/358180, heeft de raad de volgende categorieën aangewezen:

- a. Aanvragen die passen binnen de ter visie liggende ontwerpbestemmingsplannen;
- b. Aanvragen die passen binnen een reeds door de raad vastgestelde stedenbouwkundige visie, masterplan of 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 de doelstelling.

Voorts heeft de raad besloten - m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op de hierboven genoemde aanvragen - het vereiste om een 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) te handhaven voor aanvragen van een WABO vergunning voor zover deze betrekking hebben op:

- a. het realiseren van meer dan 50 woningen;
- b. Het realiseren van meer dan 5000 m² bvo aan kantoorruimte, dienstverlening, bedrijfsruimte, horeca, commerciële ruimte, maatschappelijke en recreatieve voorzieningen of een combinatie daarvan;
- c. Het bouwen, verbouwen of slopen van objecten gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht;
- d. Het verbouwen of slopen van monumenten.

Voor alle overige categorieën zal de gemeenteraad afzien van het vereiste van een 'verklaring van geen bedenkingen', tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

Voor het onderhavige project is een 'verklaring van geen bedenkingen' niet vereist omdat het voldoet aan de hierboven uiteengezette criteria.

§ 5. Stedenbouwkundige aspecten

Bouwmassa en functie gerelateerd aan omgeving

De locatie is gelegen op het bedrijventerrein Kogerveld Zuid aan de noordzijde van het Hof van Zaenden en wordt aan de noordkant begrensd door de spoorlijn.

Het plan betreft het realiseren van een bedrijfshal ten behoeve van een groothandel in bouwmaterialen. Het gaat om een hal met een breedte van 45 meter en een lengte van 70 meter. De hoogte van het gebouw bedraagt 8,5 meter.

Voor het gebied geldt de Visie knooppunt Kogerveld, vastgesteld door de gemeenteraad op 8 april 2010. Hierin staat vermeld dat voor de gehele buurt waar de locatie onderdeel van uitmaakt geldt dat een meer gelijkmatige overgang en menging tussen wonen en werken het resultaat van aanpak in de buurt zou moeten zijn. Hierbij moet er meer aandacht komen voor de kwaliteit van de openbare ruimte in dit toekomstige knooppunt.

Het bouwplan draagt bij aan deze ambitie met de uitstraling van het gebouw zelf en de inrichting van de buitenruimte.

Parkeren

In artikel 2.5.30 lid 1 van de Bouwverordening Zaanstad 2008 wordt bepaald dat, indien de omvang of de bestemming van een bouwwerk daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat bouwwerk behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik van het bouwwerk, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer. In de, door de raad op 18 februari 2010 vastgestelde 'Parkeernota', worden hiervoor regels gesteld.

Het betreft de nieuwbouw van bedrijfshal van 3235 m² bvo, in de sterk stedelijke zone c, met een parkeereis van 23 parkeerplaatsen. Er worden 26 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, waarmee aan de parkeereis wordt voldaan. Ook laden en lossen en manoeuvreren vindt op eigen terrein plaats.

§ 6. Watertoets

Artikel 3.16, lid 1 onder 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.

Nabij of op de locatie waar de nieuwe bedrijfshal gebouwd wordt en het terrein er omheen wordt heringericht, ligt geen oppervlaktewater en zijn geen waterkeringen of dijken aanwezig. Aangezien het huidige terrein in hoge mate verhard is en dat in de nieuwe situatie ook zal zijn, volgen uit dit aspect ook geen consequenties voor de waterhuishouding.

De realisatie van de nieuwbouw en de herinrichting van de terreinen om het gebouw hebben geen consequenties voor de waterhuishouding.

§ 7. Milieuaspecten

Voor zover bij de voorbereiding van het besluit tot afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen geen milieu-effectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, worden, ingevolge artikel 3.16, lid 2 van het Bro, in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:

1. de wijze waarop rekening is gehouden met de waarden van de in het (bouw)plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied
1. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) vastgestelde milieukwaliteitseisen (Luchtkwaliteit) bij het besluit zijn betrokken.

Ad. 1: Waarden in en buiten het plangebied

Een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. Het college dient bij de voorbereiding van een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan derhalve te onderzoeken welke waarden bij het plan in het geding zijn en wat de gevolgen van het plan zijn voor deze waarden. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld de Habitattoets en de milieu-effectrapportage. Het Bro stelt de eis dat in de ruimtelijke onderbouwing wordt opgenomen op welke wijze rekening is gehouden met de waarden van de in het project begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzend gebied.

Ad 2: Milieukwaliteitseisen

Ook de milieukwaliteitseisen in het kader van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer moeten worden onderzocht. Gedacht moet worden aan richtwaarden en grenswaarden die in een Algemene Maatregel van Bestuur, al dan niet ter uitvoering van een EG-richtlijn, of in een provinciale milieuverordening kunnen worden vastgelegd (bijvoorbeeld eisen op het gebied van luchtkwaliteit en milieu-effectrapportage). De ruimtelijke onderbouwing kan niet voorbijgaan aan de betekenis van regelgeving in het kader van externe

veiligheid, de Vogel- en Habitatrichtlijnen van de EG, de Flora- en Faunawet, alsmede de Wet luchtkwaliteit.

De volgende aspecten hebben wij in de beoordeling van het project betrokken:

Geluid

Een bedrijfshal is geen geluidgevoelig object en geen geluidgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder.

Het bouw- of aanlegproject valt hierdoor niet onder het regime van de Wet geluidhinder.

Een bedrijfshal is geen geluidgevoelige functie hierdoor is de Wet geluidhinder niet van toepassing. Een bedrijfshal kan in theorie geluidhinder veroorzaken bij de naastgelegen woningen van derden. Aanvrager dient echter een melding te doen op grond van het 'Activiteitenbesluit milieubeheer' en aan de voorwaarden, ten aanzien van geluidhinder gesteld in het 'Activiteitenbesluit', te voldoen.

Externe veiligheid en hinder

De bedrijfshal is, gezien het aantal mensen dat er constant aanwezig zal zijn, een beperkt kwetsbaar object. De onderhavige bedrijfshal ligt naast een tankstation met een installatie voor de verkoop van LPG. De bedrijfshal ligt in het gebied waarbinnen het groepsrisico vanwege de LPG-installatie, verantwoord moet worden. De eigenaar van de LPG-tankinstallatie heeft echter een verzoek tot intrekking van de milieuvergunning voor het gebruik van de LPG-installatie en een sloopvergunning voor de LPG-installatie bij de gemeente ingediend. De verantwoording van het groepsrisico kan dan ook achterwege blijven omdat het verzoek tot intrekking van vergunning voor het gebruik van de LPG-tankinstallatie deel uitmaakt van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het oprichten van de bedrijfshal.

De bedrijfshal is geen verblijfplaats voor kinderen tot 16 jaar, gelegen binnen een afstand van 119 meter van het hart van een bovengrondse hoogspanningsleiding. Het project is niet gelegen binnen de toetsingsafstand (200 meter) van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. De bedrijfshal huisvest geen risicovol bedrijf dat gelegen is op korte afstand van (beperkt) kwetsbare objecten zoals woningen. Het perceel ligt niet in het hoogtebeperkingengebied Schiphol. Het aspect 'externe veiligheid en hinder' vormt dan ook geen belemmering voor het bouwplan.

Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is van toepassing op deze ruimtelijke ingreep. Uit het ingediende rapport van M+P 'onderzoek luchtkwaliteit Bouwmaat te Zaandam' blijkt dat op de bouw van de bedrijfshal de AMvB 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) van toepassing zijn. Het plan kan zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Voor wat betreft de luchtkwaliteit zijn er dan ook geen belemmeringen voor het bouwplan.

Geurhinder

Er zijn geen wettelijke normen of grenswaarden voor de geurbelasting. Het geurbeleid van de gemeente Zaanstad is nog in ontwikkeling, hierdoor is er nog geen norm vastgesteld voor de mate waarin geurhinder nog acceptabel is. Tot dat moment zullen voor de geurbelasting van bedrijven met een relevante geurverspreiding, in het kader van de vergunningverlening Wet milieubeheer, maatregelen ter beperking van de geurverspreiding worden voorgeschreven. Op de lange termijn mag dan ook verwacht worden dat de geuremissies van bedrijven zullen afnemen. Tot die tijd zullen de gevolgen van een mogelijke toe- of afname van het aantal geurgehinderden binnen de gemeente Zaanstad per situatie ingeschat worden.

Een bedrijfshal is geen geurgevoelig object en er zijn geen geuremitterende bedrijven of bronnen in de omgeving aanwezig. De bedrijfshal zal zelf geen geur emitteren in de omgeving. Voor wat betreft het aspect geur zijn er dan ook geen belemmeringen voor het bouwplan.

Bodemkwaliteit

Uit onderzoek is gebleken dat de bodem verontreinigd is. Aanvrager dient op grond van de Wet bodembescherming een BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen) te doen of een saneringsplan op te stellen.

Milieubeschermingsgebied/ natuurwaarden

De locatie ligt niet in of nabij een beschermd natuurgebied. In het kader van het natuurbeschermingsrecht hoeft daarom het toetsingskader van de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998, waarin de gebiedsbescherming is geregeld, niet te worden doorlopen.

Op de onderhavige locatie worden geen beschermde flora en fauna verwacht. De bouw van de bedrijfshal is daarom niet in strijd met de Flora- en faunawet.

Ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten.

Doordat de dichtstbijzijnde woonbebouwing op grote afstand van het bouwplan ligt voldoet het plan aan de minimale richtafstand voor een bouwmarkt tot aan woonbebouwing (e.e.a. conform de VNG-richtlijn bedrijven en milieuzonering).

Melding Activiteitenbesluit of aanvraag omgevingsvergunning milieuactiviteit

Voor ingebruikname van de bedrijfshal moet de exploitant een melding in het kader van het Activiteitenbesluit bij de gemeente indienen.

Er is geen plan-m.e.r. of m.e.r. aan de orde.

§ 8. Monumenten en archeologie

In deze paragraaf is een beschrijving opgenomen van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten **monumenten** rekening is gehouden voor zover bij de voorbereiding van het besluit tot afwijking van het bestemmingsplan of beheersverordening geen milieu-effectrapport of een strategische milieubeoordeling als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld en van de wijze waarop rekening is gehouden met de waarden van de in het (bouw)plan begrepen **gronden en de omgeving** daarvan.

Bij de implementatie van het Verdrag van Valletta in de Monumentenwet 1988 is erop gewezen dat onderkenning van de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische monumenten in de fase van de ruimtelijke planvorming de meest efficiënte en minst 'hinderlijke' wijze is om archeologische waarden te kunnen ontzien. Archeologische waarden die pas ten tijde van de uitvoering aan het licht komen, kunnen leiden tot vertraging in de procedure en beschadiging van het monument. Bij de Wet op de archeologische monumentenzorg is ter uitvoering van het Verdrag van Valletta het onderzoek naar in de grond aanwezige monumenten verankerd in de ruimtelijke-ordeningswetgeving. Met betrekking tot plannen waarvoor ingevolge de Wet milieubeheer een SMB (Strategische Milieu Beoordeling)- of een m.e.r.-plicht geldt, was dit onderzoek voordien al onderdeel deze rapportage. Aanvullend is in het Bro geregeld dat in geval van niet- SMB- of m.e.r.-plichtige bestemmingen in ruimtelijke onderbouwingen van besluiten tot afwijking van het bestemmingsplan of beheersverordening een beschrijving dient te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de aanwezige of naar verwachting aanwezige monumenten in het plangebied.

Voor het besluit tot afwijking van het bestemmingsplan/de beheersverordening is een/geen milieu-effectrapport of een strategische milieubeoordeling als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer opgesteld.

Het project is niet gelegen in een gebied dat archeologisch, historisch-geografisch of stedenbouwkundig waardevol is. Er is geen sprake van een monument.

§ 9. Grondexploitatie

Een doel van de nieuwe Wro (inclusief de Grondexploitatiewet (Grex) is dat gemeenten meer regie en sturing krijgen op de ruimtelijke ontwikkelingen in de stad (ook voor gebieden zónder gemeentelijk grondbezit). De nieuwe wetgeving verplicht om de kosten die de gemeente maakt ten behoeve van die ontwikkeling te koppelen aan de ruimtelijke doelstellingen en te verhalen op diegene die de ontwikkeling

tot stand brengt. Het gaat hierbij om zowel fysieke kosten (uitvoeringskosten) als ontwikkelingskosten (planvoorbereidings- en planbegeleidingskosten).

Bovenplanse kosten en kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen worden verankerd in een structuurvisie. Bij een bestemmingsplan dan wel een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan/de beheersverordening (als onderdeel omgevingsvergunning) hoort een exploitatieplan of overeenkomst. Het kostenverhaal wordt geëffectueerd met een overeenkomst (anterieur of posterieur). De gemeente Zaanstad hanteert de lijn dat alleen een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan/de beheersverordening op grond van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° Wabo wordt genomen, indien de aanvrager vooraf met het college (voorbereid door afdeling Grondzaken) een anterieure overeenkomst heeft gesloten. Ook kan een besluit op grond van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° Wabo worden genomen, indien kostenverhaal in het kader van de Grondexploitatiewet niet aan de orde is.

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan hoeft geen (anterieure) overeenkomst te worden gesloten, nu kostenverhaal in het kader van de Grondexploitatiewet niet aan de orde is.

§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wabo wordt het toenmalige projectbesluit (oud artikel 3.10 Wro) in gewijzigde vorm in de Wabo opgenomen, onder artikel 2.12, lid 1 onder a 3°. In de procedurebepalingen zoals opgenomen in artikel 3.12 van de Wabo wordt thans niet meer 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 hiervoor in artikel 3.11 lid 1, sub b van de Wro (oud) was voorgeschreven.

Hoewel het oude projectbesluit door opname ervan in de Wabo inhoudelijk weinig verandert, heeft de provincie te kennen gegeven van dat het van belang dat is om dit overleg – hoewel in gewijzigde en facultatieve vorm – voort te zetten.

De provincie heeft bij besluit van 19 oktober 2010, onder nummer 2010-48396, beleidsregels opgesteld inzake de gevallen waarin niet langer noodzakelijk is om vooroverleg te plegen met de provincie over de in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen en (oud) projectbesluiten (door de provincie gezamenlijk aangeduid als 'bestemmingsplannen').

Het college heeft conform dit beleid getoetst of het onderhavige besluit in aanmerking komt voor vooroverleg met de provincie. Dit is niet het geval.

§ 11. Maatschappelijk draagvlak van het project

In deze paragraaf worden de uitkomsten aangegeven van het met toepassing van artikel 3:2 Awb verrichte onderzoek en een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de totstandkoming van het besluit zijn betrokken.

Een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan of beheersverordening wordt voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Awb (Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure). Van de ontwerp-omgevingsvergunning wordt kennisgegeven in het Zaans Stadsblad en in de Staatscourant. Ook worden de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK), belanghebbende gemeenten en eigenaars en beperkt gerechtigden van het desbetreffende perceel op de hoogte gebracht.

Ten aanzien van het ontwerp-omgevingsvergunning kan een ieder gedurende de inzage termijn mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen bij het college. De vastgestelde ruimtelijke onderbouwing wordt samen met het ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Mochten hierop zienswijzen worden ingebracht, dan volgt een belangenafweging, waarna het college een besluit neemt.

Vanuit de buurt worden geen negatieve reacties verwacht.

§ 12. Uitvoerbaarheid

Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat de (economische) uitvoerbaarheid van het besluit op problemen zou stuiten dan wel onmogelijk zou zijn.

Economische aspecten

Het binnenstedelijk bedrijventerrein Kogerveld Zuid wordt (op korte termijn) geherstructureerd. Doelstellingen van de herstructurering zijn onder andere de verbetering van de uitstraling van bedrijfspanden en de openbare ruimte en intensivering van grondgebruik. Dit initiatief sluit hier prima op aan. Daarnaast stellen de (concept) Economische Structuurvisie en (concept) Nota Binnenstedelijke Bedrijventerreinen dat de ruimte op perifere bedrijventerreinen zoveel mogelijk benut moet worden voor zwaardere bedrijvigheid (vanaf milieucategorie 3.1) en dat lichtere bedrijvigheid (categorie 1 en 2) bij voorkeur gevestigd dient te worden op binnenstedelijke bedrijventerreinen. Ook daarop sluit dit initiatief heel goed aan.

§ 13. Conclusie

De nieuwbouw van een bedrijfshal ten behoeve van de vestiging van een groothandel in bouwmaterialen met bijbehorende terreininrichting en het verwijderen van een LPG tank op het adres Hof van Zaenden 230 te Zaandam is een gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo genomen worden.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan



**1 Vigerend
Bestemmingsplan
Nummer 7.99**

2 Bestemmingsplan

3 Van Spoorbrug tot Sluis

Gemeente:	Zaandam
Vaststellingsdatum:	071206 nr:121
Goedkeuringsdatum GS:	120607 nr:2007-18340
Goedkeuringsdatum Kroon:	
Aanvullende voorschriften:	
Verbod a_inrichtingen:	

Hoofdstuk III Algemene bepalingen

Artikel 23 Hoogteaanduidingen

1. Het op de kaart achter een letter of combinatie van letters ingeschreven Arabisch cijfer of getal, geeft - tenzij in Hoofdstuk II anders is bepaald en behoudens eventuele vrijstelling - de maximaal toelaatbare goothoogte dan wel hoogte van gebouwen in meters aan.
2. Indien op de kaart geen hoogteaanduiding is ingeschreven, geldt voor de maximaal toelaatbare goothoogte dan wel hoogte het bepaalde in lid 4 van dit voorschrift.
3. De maximaal toelaatbare goothoogte en/of hoogte van gebouwen en andere bouwwerken, mag - tenzij in Hoofdstuk II anders is bepaald - ten hoogste bedragen:

Gebouwen	maximale goot- of boei-boordhoogte	maximale hoogte
van hoofdgebouwen	zie plankaart	zie plankaart
van vrijstaande bijgebouwen	2,7 m	
van aan- en uitbouwen	0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorend gebouw	4,5 m
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde		
van erf- en terreinafscheidingen		2 m
van lichtmasten		9 m
van antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes		15 m
van schotelantennes		6 m
van kunstobjecten		6 m
van vlaggenmasten		6 m
van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		3 m

Artikel 14 Bedrijfsdoeleinden (B)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Bedrijfsdoeleinden (B) zijn bestemd voor:
 - a. bedrijven zoals genoemd in de Lijst van bedrijfstypen behorende tot ten hoogste de categorie zoals op de plankaart staat aangegeven;
 - b. ter plaatse van de nadere aanduiding B(b) tevens een bakkerij;
 - c. ter plaatse van de nadere aanduiding B(f) tevens een betonfabriek;
 - d. ter plaatse van de nadere aanduiding B(bs) tevens een benzine servicestation;
 - e. ter plaatse van de nadere aanduiding B(bu) tevens burgerlijke utiliteitsbouw;
 - f. ter plaatse van de nadere aanduiding B(bv) tevens een bouw-machieverhuurbedrijf;
 - g. ter plaatse van de nadere aanduiding B(gb) tevens een garagebedrijf;
 - h. ter plaatse van de nadere aanduiding B(gh) tevens een groot-handel;
 - i. ter plaatse van de nadere aanduiding B(mb) tevens metaalbe-werking;
 - j. ter plaatse van de nadere aanduiding B(f) tevens een machine-fabriek;
 - k. ter plaatse van de nadere aanduiding B(mif) tevens een mu-ziekinstrumentenfabriek;
 - l. ter plaatse van de nadere aanduiding B(op) tevens een opslag-plaats;
 - m. ter plaatse van de nadere aanduiding B(pk) tevens post- en koerierdienst;
 - n. ter plaatse van de nadere aanduiding B(t) tevens een textiel-bedrijf;
 - o. ter plaatse van de nadere aanduiding B(vf) tevens een verffab-riek;
 - p. ter plaatse van de nadere aanduiding B(vv) tevens een fabriek die overige voedingsmiddelen vervaardigt;
 - q. ter plaatse van de nadere aanduiding B(z) zijn geen gebouwen toegestaan;
 - r. bijbehorende parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen.
2. Onder bedrijven als bedoeld in lid 1, zijn niet begrepen:
 - a. detailhandelsbedrijven;
 - b. bedrijven, die zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrij-ke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, krachtens artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

Bouwvoorschriften

3. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitslui-tend worden gebouwd:
 - a. hoofdgebouwen;
 - b. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Hoofdstuk III Algemene bepalingen

- d.
- 4. Voor het bouwen als bedoeld in lid 3, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte c.q. goot- of boeihoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 23 "Hoogteaanduidingen";
 - b. de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 15m² en de hoogte niet meer dan 3 meter.

Nadere eisen

- 5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaatsing van bebouwing in verband met:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. de sociale veiligheid;
 - d. de milieusituatie;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Vrijstellingsbevoegdheden

- 6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
 - a. lid 1 teneinde bedrijven toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan algemeen toelaatbaar, indien en voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Lijst van bedrijfstypen;
 - b. lid 1 teneinde bedrijven toe te laten die niet in de Lijst van bedrijfstypen zijn genoemd, indien en voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Lijst van bedrijfstypen.
 - c. Lid 1 onder q voor het realiseren van opslagruimte met een oppervlak van maximaal 150 m² en een bouwhoogte van 4 meter op het perceel Westzijde 390, als dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is.

Wijzigingsbevoegdheid Lijst van bedrijfstypen

- 7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze voorschriften deel uitmakende Lijst van bedrijfstypen te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van bedrijven kan worden gewijzigd, indien en voor zover een wijziging van de milieubelasting van de desbetreffende typen van bedrijven daartoe aanleiding geeft.

Procedure bij vrijstelling/wijziging

- 8. Bij het verlenen van vrijstelling of wijziging van het bestemmingsplan als bedoeld in de leden 6 en 7 wordt de procedure gevolgd die is opgenomen in artikel 26 "Algemene procedurevoorschriften".

Bijlage 2: nieuwe situatie



☐ kadastrale grond (opdracht bij bestaande bebouwing)
☐ kadastrale grond (opdracht bij bestaande bebouwing)



telefoonnummer

Kadastrale gegevens:

Gemeente: Zaandam
 Sectie: I
 Nummer: 553E, 5703
 5702 en 5705 (grondeigenaar)



20-04-2011
 VRIJGEPROEVEN VAN PLAAT 51

Voor vluchtroute over het terrein en positie draaipoort in hekwerk zie tekening BT-07

• Alle maten en aantallen in het werk te controleren.

Bouwaanvraag		Bouwvoorbereiding	
BOUWMAAT Bouwmaat Amsterdam BV Nieuwste weg 10 1013 CA Amsterdam		ADCOM Advies & Ontwerp Adviesbureau Bouwtechniek Postbus 212 1000 AH Amsterdam Tel: 020 481 07 00 Fax: 020 481 07 01	
BT-02 Schaal: 1:500 Versie: A1 Nr: 42965-B-0-0-C		BT-02 A2165 nh	
Situatie (nieuwe toestand)		8-11-2010	