

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht voor het project bouwen van een 'deodorizer' op de locatie Hogeweg 1 te Wormerveer.

Dossiernummer: O20111187

Gemeente Zaandam
behoorend bij besluit van
B en W nr. 020111187

17 JAN 2012

De burgemeester

DIENT PUBLIEK

Sector Bouw- en Milieuvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht

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

Oktober 2011

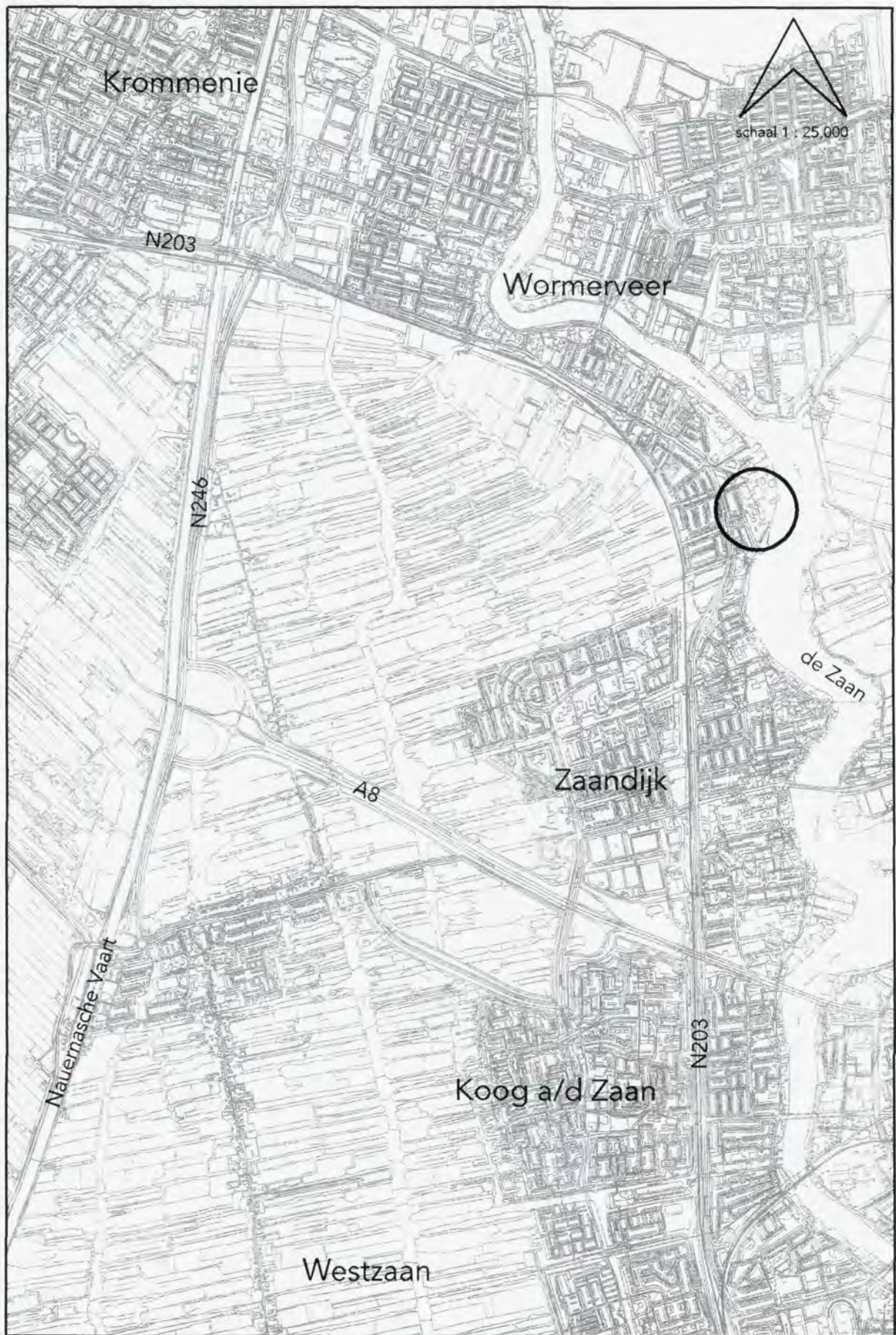
**OMGEVINGS
VERGUNNING**

INHOUDSOPGAVE

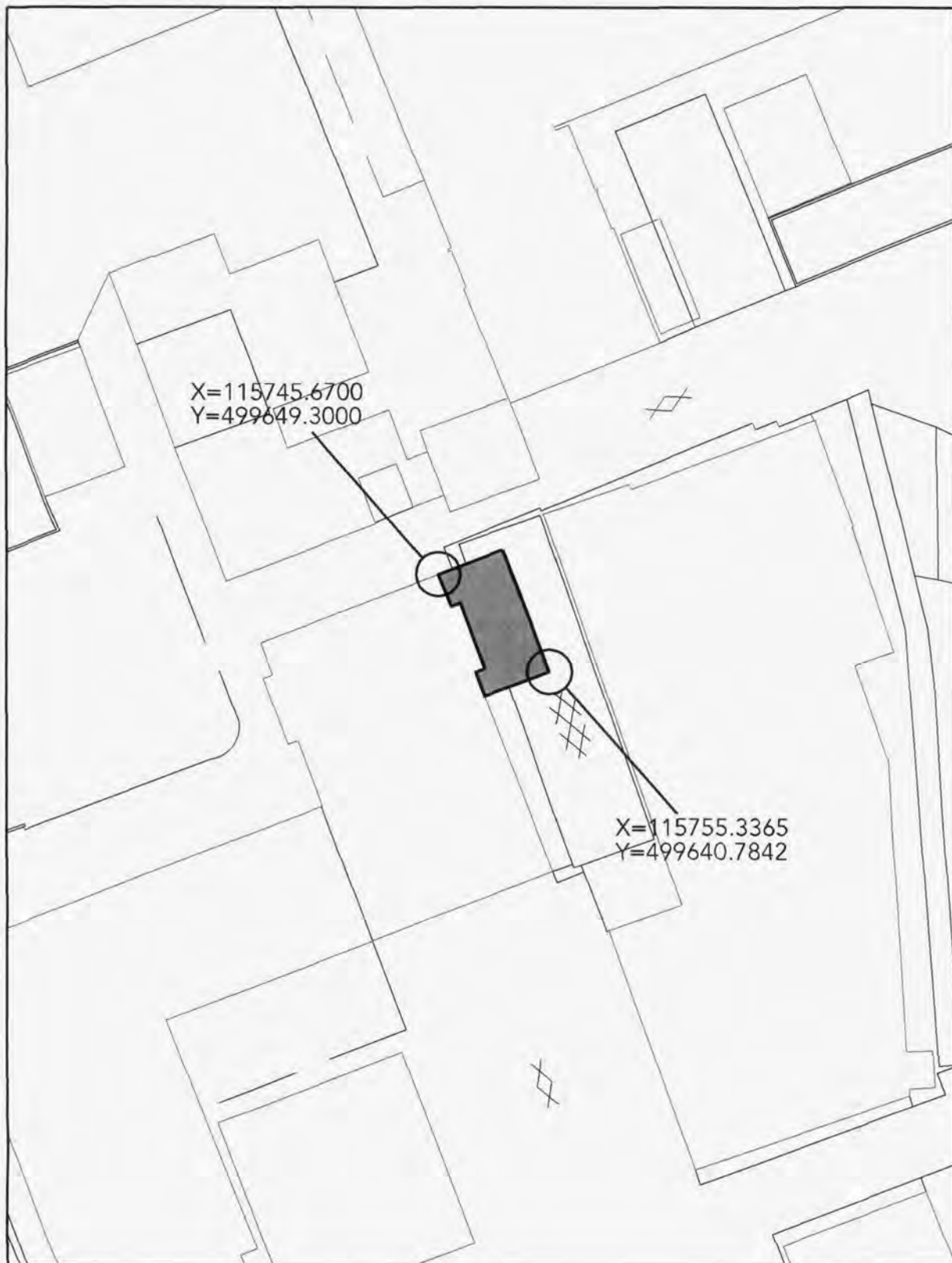
Overzichtskaart plangebied en omgeving	3
Geometrische plaatsbepaling	4
§ 1. Resultaat en doel	5
§ 2. Planologische regelgeving	5
§ 3. Het besluit tot afwijken van een bestemmingsplan.....	7
§ 4. Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010..	7
§ 5. Stedenbouwkundige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

Overzichtskaart plangebied en omgeving

Geometrische plaatsbepaling

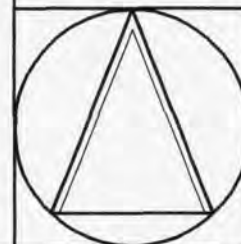


Ligging plangebied in omgeving



het bouwen van een deodorizer

schaal 1 : 500



Wormerveer, 14-10-11

§ 1. Resultaat en doel

Omschrijving project

Het onderhavige project behelst het bouwen van een kolom voor het bewerken (deodoriseren) van plantaardige oliën of vetten bij de inrichting Loders Croklaan op de locatie Hogeweg 1 te Wormerveer.

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 in het plangebied is het bouwen van een deodorizer op de locatie Hogeweg 1 te Wormerveer.

§ 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.

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening richt de verordening zich op de inhoud van bestemmingsplannen, van omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, omtrent de daarbij behorende toelichting of onderbouwing, alsmede omtrent de inhoud van beheersverordeningen.

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 het project het bouwen van een deodorizer op de locatie Hogeweg 1 te Wormerveer is de PRVS van toepassing. Het gebied waarin dit project is gelegen wordt, is 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 'Werkgebied.' Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Wormerveer-Zuid, deel 2' geldt. Op de gronden waarop het plan wordt geprojecteerd geldt de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden B (3.1) oven B (2) ov', ex artikel 9 van de planvoorschriften. Het bouwplan betreft het bouwen van een deodiseerkolom voor het bewerken van oliën of vetten op het terrein van Loders Croklaan en dient te worden aangemerkt als gedeeltelijk een bouwwerk waarbinnen en waarop zich een bouwwerk, geen gebouw zijnde wordt gebouwd (kolom en bordessen).

Het bouwplan is in strijd met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B(2)". De gronden op de plankaart aangewezen voor Bedrijfsdoeleinden B, met een subbestemming B(ov) zijn bestemd voor vervaardiging van olie en vetten. In Bijlage 1 van de 'Bedrijveninventarisatie' van het bestemmingsplan is het bedrijf Loders Croklaan BV. vermeld op de "Lijst van bestaande inrichtingen die niet binnen de algemene toelaatbaarheid passen van het plangebied Wormerveer-Zuid, deel 2 en een specifieke aanduiding krijgen". Het bedrijf heeft volgens deze lijst een productiecapaciteit van <250.000 ton/jaar en heeft een inschaling van categorie (3.1)ov gekregen.

Het te realiseren bouwwerk voor deodoriseren van plantaardige oliën of vetten is voor een groot gedeelte gesitueerd binnen de zone B(3.1) en voor een klein gedeelte buiten deze zone, te weten zone B(2).

Verder is het bouwplan in strijd met de maximaal toegestane hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van 15 meter. De aangevraagde hoogte is 35 meter.

Het plan voldoet derhalve niet aan de bepalingen van de planvoorschriften.

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, 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.

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

Het onderhavige plan is door de Stichting Welstandszorg Noord-Holland beoordeeld. De commissie heeft op 30 augustus 2011 als volgt geadviseerd: 'De aanvraag betreft het bouwen van een silo opslagtank met buizenstelsel van ongeveer 33 meter hoogte van gegalvaniseerd staal, geplaatst midden op het bedrijvencomplex dat grenst aan de Zaan. Het beeld vanaf de overzijde van de Zaan laat zien dat het gebouw past in deze schaal en de industriële uitstraling van dit stoere bedrijventerrein aan de Zaan. Het bouwplan is beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria (4e,c) 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 omdat het project niet voldoet aan de in het beleid weergegeven definitie van hoogbouw.

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 geeft geen aanleiding tot het stellen van een (nieuwe) parkeereis.

Conclusie

Het bouwen van een deodorizer op de locatie Hogeweg 1 te Wormerveer is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling waarvoor niet wordt afgeweken van deze kaders.

§ 3. Het besluit tot afwijken van een bestemmingsplan

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 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, 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 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, sub a, onder 3° Wabo, luiden als volgt:

1. Een omgevingsvergunning is mogelijk voor (bouw)plannen ten behoeve van woningbouw, bedrijfsdoeleinden als bedoeld in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' zoals die luidt op het moment van indiening van de desbetreffende aanvraag, verenigings-, sport- en recreatiedoelstellingen 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 plan past in de beleidsregel onder punt 1, aangezien het ten behoeve van bedrijfsdoeleinden is. 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 beheersverordening.

De bevoegdheidsverdeling college / raad.

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

De raad dient een 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven in die gevallen waar 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 afgeweken wordt van het bestemmingsplan.

De raad kan ingevolge artikel 6.5, derde lid, Bor 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:

1. Geen verklaring benodigd
 - 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.
2. Wel een verklaring benodigd

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 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.
- d. Het verbouwen of slopen van monumenten.
3. Overige

Voor alle overige categorieën zal de gemeenteraad afzien van het vereiste om 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, onder 1b.

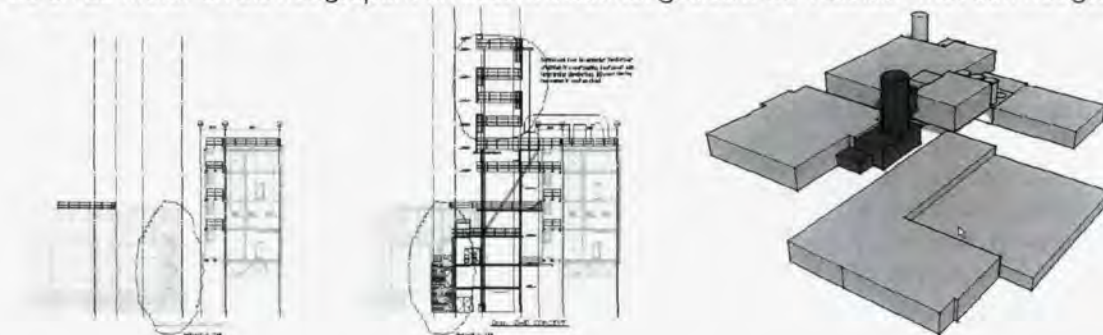
§ 5. Stedenbouwkundige aspecten

De aanvraag
Locatie aanvraag



Deze locatie ligt ten noorden van het molenpanorama van de Zaanse Schans. Hier geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter op de bedrijfslocaties. Hoewel het zicht op het molenpanorama waardevol is, is historisch gezien het bebouwingsbeeld langs de Zaan altijd bepaald door een mix van wonen en bedrijvigheid (fabrieken en molens). Karakteristiek voor deze plek zijn tevens de vergezichten over de polders. Behoud van deze karakteristieken is wenselijk zoals dat ook is vertaald in het ruimteplan Zaan en IJ.

De aanvraag bestaat uit het plaatsen van een deodiseerkolom voor het bewerken van oliën of vetten. De aangevraagde hoogte voor dit bouwwerk, geen gebouw zijnde, is 35 meter. De bebouwingshoogte in de directe omgeving varieert. Hoofdzakelijk is dat 15 meter, verder zien we een tweetal hogere volumes van 20 en 22 meter en als hoogtepunt en accent staat het gebouw de 'Adelaar' met een hoogte van 25 meter.



Met het realiseren van de deodiseerkolom wordt een landmark, een nieuw element, toegevoegd aan het bestaande silhouet van huizen, fabrieken en het openlandschap.

Zoals eerder aangegeven is in het bestemmingsplan geregeld dat bebouwing tot een hoogte van 15 meter mogelijk is. Dit is voor een stedelijk gebied al fors aan de maat. Aangevraagd wordt een hoogte die meer dan 2 keer het maximum is. Het daarbij behorende beeld heeft een ingrijpend effect op de ruimtelijke beleving. Daarnaast is de deodiseerkolom gelegen in een kleinschalig woonbuurtje. Ook vanuit deze kant heeft de deodiseerkolom een dominant effect op de ruimtelijke beleving van de plek.

Dit is in beginsel niet gewenst

Gelet op hetgeen hierboven is gesteld is door de aanvrager bezien of de verticale bouwvorm in horizontale vorm uitgevoerd zou kunnen worden met een hoogte die beter in de omgeving past. Een substantieel lagere kolom die aan alle bedrijfskundige- en milieueisen voldoet is echter niet goed te realiseren. Moderne efficiënte kolommen zijn ongeveer 35 meter hoog. Voor het vervangen van de kolom zijn verschillende leveranciers benaderd. De diameter van de kolom wordt bepaald door de productie capaciteit, de hoogte wordt bepaald door de gewenste productkwaliteit en energie efficiëntie. Door ervaren procestechnologen zijn verschillende methoden om tot een lagere bouwhoogte te komen onderzocht. Het horizontaal plaatsen van de kolom is theoretisch mogelijk, maar door contaminatie die bij productwisselingen ontstaat, is deze optie echter uitgesloten. Het delen van de kolom in twee secties is uit oogpunt van mogelijke contaminatie bij productwisselingen en forse toename van bouwkosten eveneens niet haalbaar, daarbij zal dit niet resulteren in een substantieel lagere bouwhoogte. De kolom is wel substantieel in te korten door minder warmte terug te winnen; dit resulteert echter in een forse toename van het energieverbruik.

Het gedeodoriseerde product zal in dat geval ver terug gekoeld moeten worden met Zaanwater.

Uit oogpunt van veiligheid voor bedienend- en onderhoudspersoneel is het niet gewenst om een deel van de kolom in een diepe kelder te plaatsen.

Functie gerelateerd aan de omgeving

De bedrijfsfunctie blijft behouden.

Conclusie

Gelet hierop en gelet op hetgeen onder paragraaf 6 en 7 wordt overwogen zijn wij van oordeel dat op het project 'bouwen van een deodorizer' op de locatie Hogeweg 1 te Wormerveer het economische- en milieubelang zwaarder dient te wegen dan de daardoor mindere gewenste effecten op de ruimtelijke beleving van deze locatie.

§ 6. Economische zaken

De bestaande installatie is verouderd en aan vervanging toe. Bij de locatiekeuze is een afweging gemaakt tussen de nieuwe productielocatie op de Maasvlakte en de bestaande productielocatie in Wormerveer. De installatie sluit het best aan bij de bestaande productieprocessen in Wormerveer. Moderne energie-efficiënte proceskolommen voor de raffinage van plantaardige olie zijn circa 35 m hoog. De risico's om met de oude-unit te blijven werken zijn onaanvaardbaar hoog. Het vervangen van de apparatuur is noodzakelijk om aan de steeds strenger wordende productkwaliteitseisen te kunnen blijven voldoen. Elk eindproduct dat op de locatie Wormerveer wordt gemaakt, zal langs dit apparaat moeten. Het betreft een essentieel onderdeel van het productieproces. De nieuwe deodoriser zal een flinke energiebesparing opleveren. Bovendien zijn er nog andere positieve milieutechnische neveneffecten (zie hieronder). De deodoriser zal niet zoals de Adelaar, direct aan de Zaan komen, maar meer midden op het bedrijfscomplex gesitueerd zijn.

De locatie in Wormerveer draait al 120 jaar erg goed. Er werken ongeveer 400 mensen. Het bedrijf is daardoor een belangrijke werkgever voor Zaanstad. Loders Croklaan is een innovatief bedrijf in de voedingsmiddelenindustrie. Verhuizen is geen optie, dat zou kapitaalvernietiging zijn. Vernieuwen is noodzakelijk om voort te kunnen bestaan als bedrijf op deze locatie.

§ 7. Milieu

De deodoriser heeft positief effect op het verbruik van energie en de uitstoot van CO₂, het verbruik van grondstoffen en het ontstaan van afval. Voor de overige milieuthema's, zoals geluid heeft de deodoriser geen effect. Dit sluit aan bij de uit de milieuwetgeving voortvloeiende eis om gebruik te maken van de best beschikbare technieken (BBT).

Het bedrijf heeft ervaren procestechnologen onderzoek laten doen naar verschillende methoden om tot een lagere bouwhoogte te komen. Het horizontaal plaatsen van de kolom is theoretisch mogelijk, maar door het ontstaan van nieuwe combinaties van chemische verbindingen bij productiewisselingen is deze optie echter uitgesloten. Het delen van de kolom in twee secties is vanwege hetzelfde effect bij productwisselingen en forse toename van bouwkosten niet haalbaar.

Daarbij zal dit niet resulteren in een substantieel lagere bouwhoogte. De kolom is wel substantieel in te korten door minder warmte terug te winnen; dit resulteert echter in een forse toename van het energieverbruik.

Het gedeodoriseerde product zal in dat geval ver teruggekoeld moeten worden met Zaanwater. Uit oogpunt van veiligheid voor bedienend en onderhoudspersoneel is het niet gewenst om een deel van de kolom in een diepe kelder te plaatsen.

Een substantieel lagere kolom die aan alle bedrijfskundige en milieu eisen voldoet is eenvoudig weg niet te realiseren.

§ 8. Milieuaspecten in relatie tot de omgeving

Vanuit het perspectief van milieu in relatie tot de omgeving dient te worden gezien of het geplande project en de daardoor ontstane nieuwe situatie gewijzigde gevolgen heeft voor de omgeving. Op deze locatie is de inrichting reeds functionerend en met de gevolgen daarvan voor de omgeving is rekening gehouden in het bestemmingsplan. De strijdigheid met het bestemmingsplan waarvoor het onderhavige project afwijkingsbesluit wordt genomen heeft geen betrekking op de bestemming als functie of voor de ruimtelijke milieu-aspecten.

Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd waarin een beschrijving is gegeven van de milieugevolgen van de deodorizer. Uit deze beschrijving volgt, dat het aannemelijk is dat de nieuwe installatie niet zal leiden tot meer nadelige gevolgen dan die de inrichting als gevolg van de geldende vergunningen met de daaraan verbonden beperkingen en voorschriften mag veroorzaken. Ten aanzien van het energieverbruik en het ontstaan van afvalstoffen is er zelfs sprake van een aanzienlijke verbetering.

§ 9. Watertoets

Artikel 3.16, lid 1 sub b Bro stelt verplicht dat in de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de **waterhuishouding**.

Bij beschouwing van de consequenties van de nieuwbouw voor de waterhuishouding zijn de volgende items van belang:

- beïnvloedt de nieuwbouw een kering of dijk;
- worden er sloten gedempt of sloten verlegd;
- is er toename van verhard oppervlakte waardoor het peilbeheer wordt beïnvloed.

De bouw van de deodorizer beïnvloedt de waterhuishouding minimaal. Nabij de bouwlocatie ligt geen waterkering of dijk en er worden geen sloten verlegd of gedempt.

De verhardingstoename is ruim onder de norm van 800 m² waarbij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier compensatie noodzakelijk acht.

§ 10. 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 aanwezigheid of naar verwachting aanwezige monumenten in het plangebied.

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

Het plan valt niet in een gebied van archeologische waarde binnen het bestemmingsplan.

§ 11. 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 zonder gemeentelijk grondbezit). De nieuwe wetgeving verplicht om de kosten die de gemeente maakt ten behoeve van die ontwikkeling te koppelen aan de ruimtelijke doelstellingen en te verhalen op diegene die de ontwikkeling tot stand brengt. Het gaat hierbij om zowel fysieke kosten (uitvoeringskosten) als ontwikkelingskosten (planvoorbereidings- en planbegeleidingskosten).

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

Ten behoeve van het onderhavige besluit hoeft geen (anterieure) overeenkomst te worden gesloten, nu kostenverhaal in het kader van de Grondexploitatiewet niet aan de orde is. De uitvoering van dit besluit vindt plaats binnen het inrichtingsterrein en wordt door de aanvrager volledig bekostigd.

§ 12. 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 sub 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 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 omdat het plan niet in strijd is met het provinciale ruimtelijke beleid.

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

§ 14. Uitvoerbaarheid

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

§ 15. Conclusie

Het project het bouwen van een kolom voor het bewerken (deodoriseren) van plantaardige oliën of vetten bij de inrichting Loders Croklaan op de locatie Hogeweg 1 te Wormerveer is naar het oordeel van het college een planologische en ruimtelijke aanvaardbare ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan/de beheersverordening op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan

Inhoud van de voorschriften

Hoofdstuk I Inleidende bepalingen 3

Artikel 1	Begripsbepalingen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
Artikel 3	Anti-dubbeltelbepaling	8

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik 9

Artikel 4	Woondoeleinden (W)	9
Artikel 5	Tuinen (T)	10
Artikel 6	Erven (E)	11
Artikel 7	Garages en Bergplaatsen	12
Artikel 8	Gemengde Doeleinden (GD)	13
Artikel 9	Bedrijfsdoeleinden (B)	15
Artikel 10	Groenvoorzieningen (GR)	17
Artikel 11	Verblijfsdoeleinden (VD)	18
Artikel 12	Verblijfsdoeleinden groen (VDg)	
Artikel 13	Water	19
Artikel 14	Primair Waterkering	20
Artikel 15	Primair Leidingen	22
Artikel 16	Archeologisch waardevol gebied (AW)	24

Hoofdstuk III Algemene bepalingen 26

Artikel 17	Hoogteaanduidingen	26
Artikel 18	Algemene vrijstellingsbevoegdheden	27
Artikel 19	Gebruik van gronden en bouwwerken	28
Artikel 20	Algemene procedurevoorschriften	29
Artikel 21	Overgangsbepaling ten aanzien van gebruik	30
Artikel 22	Overgangsbepaling ten aanzien van bouwwerken	31
Artikel 23	Strafbepaling	32
Artikel 24	Bijlagen	33
Artikel 25	Titel	34

Bijlagen:

1. Lijst van bedrijfstypen;
2. Staat van Horeca-activiteiten;
3. Overzichtskaart maximale bouwhoogte

Artikel 9 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 subbestemming B(bs): een benzine-servicepunt met winkel;
 - c. ter plaatse van de subbestemming B(ov): vervaardiging van olie en vetten
 - d. ter plaatse van de subbestemming B(mb): metaalbewerking
 - e. ter plaatse van de subbestemming B(bu): burgerlijke en utiliteitsbouw
 - f. ter plaatse van de subbestemming B(lg): loodgietersbedrijf;
 - g. ter plaatse van de subbestemming B(dr): een drukkerij;
 - h. ter plaatse van de subbestemming B(gh): een glashandel;
 - i. ter plaatse van de subbestemming B(tf): een timmerfabriek;
 - j. ter plaatse van de subbestemming B(df): detailhandel in fietsen e.d.;
 - k. ter plaatse van de subbestemming B(ds): een supermarkt;
 - l. ter plaatse van de subbestemming B(g): een galerie;
 - m. ter plaatse van de subbestemming B(zd): zakelijke dienstverlening;
 - n. ter plaatse van de aanduiding (*): een bovenwoning;
 - o. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoningen bestaand': een bedrijfswoning;
 - p. bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen;
 - q. nutsvoorzieningen;en overigens met dien verstande dat:
 - r. de gronden voorzien van de aanduiding B(z), wat de toegelaten bedrijfsvoering betreft, zijn bestemd voor overeenkomstig de aangrenzende en bijbehorende gronden;
 - s. ter plaatse van de subbestemming B(dm): detailhandel miniatures;
 - t. ter plaatse van de subbestemming B(gc): groothandel chemische producten.
2. Onder bedrijven als bedoeld in lid 1, zijn niet begrepen:
 - a. detailhandelsbedrijven, tenzij de gronden door middel van een subbestemming zijn bestemd voor detailhandel;
 - b. bedrijven, die zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke 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 uitsluitend worden gebouwd:
 - a. hoofdgebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
4. Voor het bouwen als bedoeld in lid 3, gelden de volgende bepalingen:
 - a. het bebouwingspercentage zoals aangegeven op de plankaart mag niet worden overschreden;

- b. 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 17 "Hoogteaanduidingen";
- c. daar waar op de plankaart de aanduiding "parkeergarage max. hoogte 16 m." voorkomt, is slechts een parkeergarage toegestaan met een maximale hoogte van 16 meter;
- d. daar waar op de plankaart de aanduiding "B(z)" (zonder gebouwen) voorkomt, mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- e. de hoogte van het gebouw ten behoeve van de nutsvoorzieningen mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- f. de oppervlakte van het gebouw ten behoeve van de nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 25 m²;

Vrijstellingsbevoegdheden

- 5. 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.

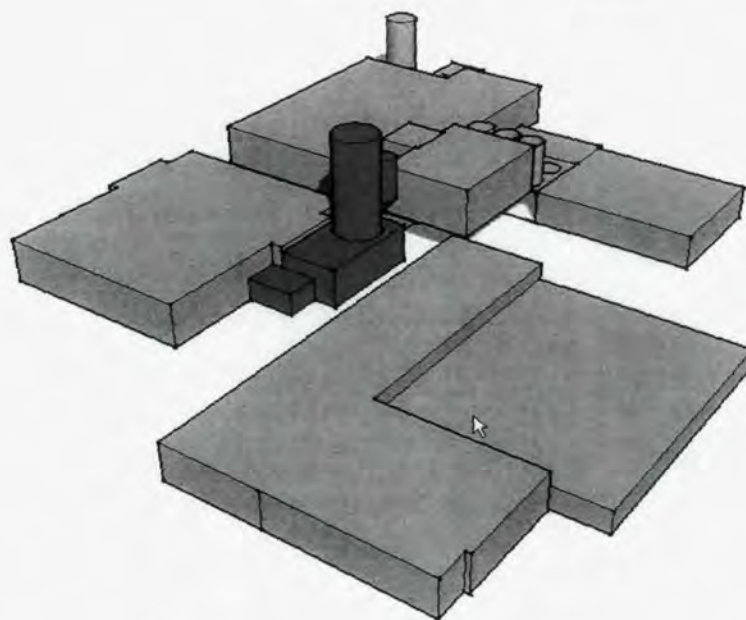
Wijzigingsbevoegdheid Lijst van bedrijfstypen

- 6. 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

- 7. Bij het verlenen van vrijstelling van het bestemmingsplan als bedoeld in lid 5, wordt de procedure gevolgd die is opgenomen in artikel 20 "Algemene procedurevoorschriften".

Bijlage 2: nieuwe situatie



Figuur 1: artist impression nieuwe kolom

¹ Wet algemene bepalingen omgevingsrecht