

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 de nieuwbouw van een bedrijfswoning, waarna de bestaande bedrijfswoning zal worden gebruikt als kantoor, kantine en kleinveestalling, op de locatie Dorpsstraat 534 te Assendelft.

*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W nr. BV. O.2011.1559*

- 9 MEI 2012

Dossiernummer: O20111559

De Secretaris

DIENT PUBLIEK

Sector Bouw- en Milieuvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht

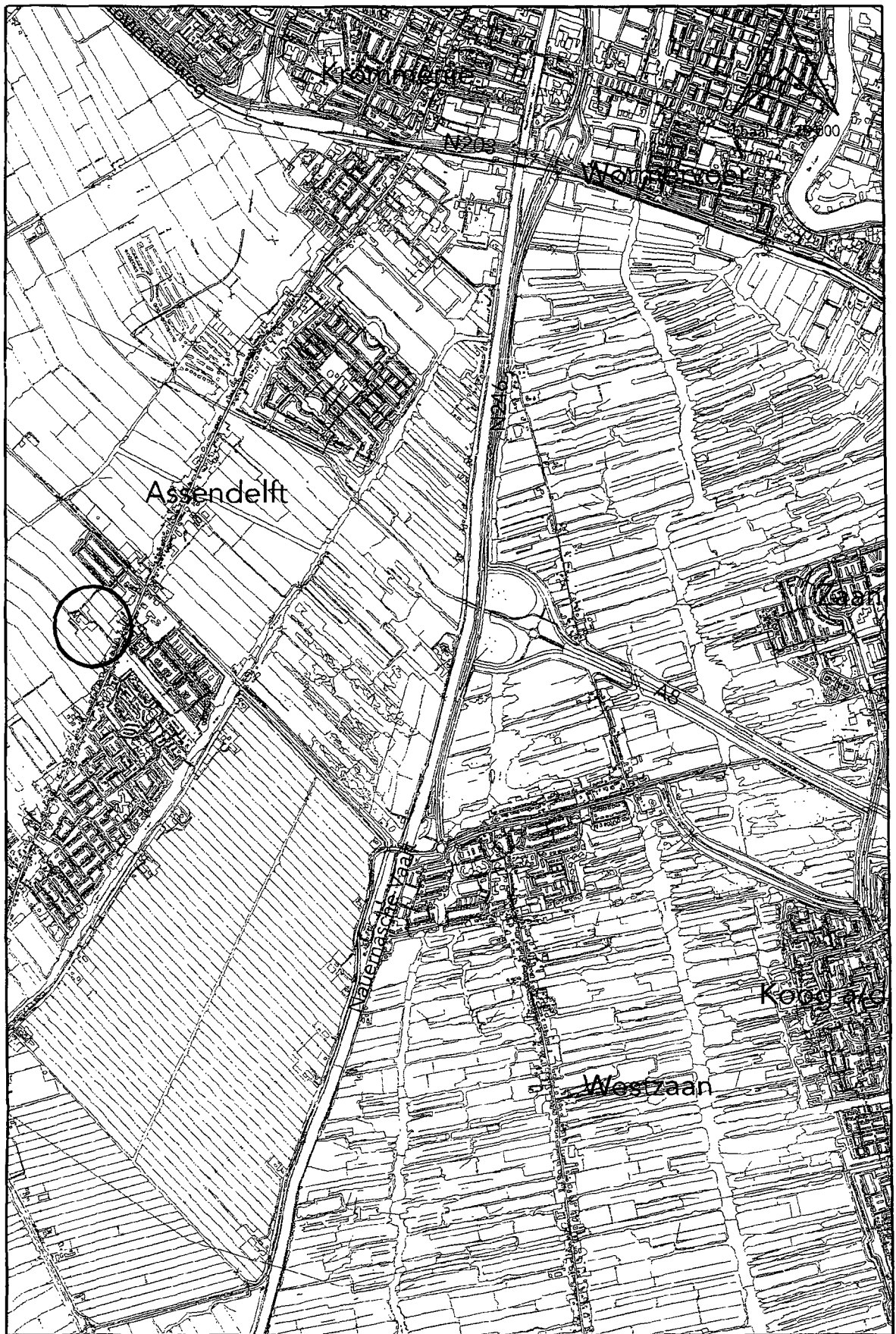
Stadskantoor, Ebbehout 29, 1507 EA Zaandam
Telefoon (075) 681 6608

februari / 2012

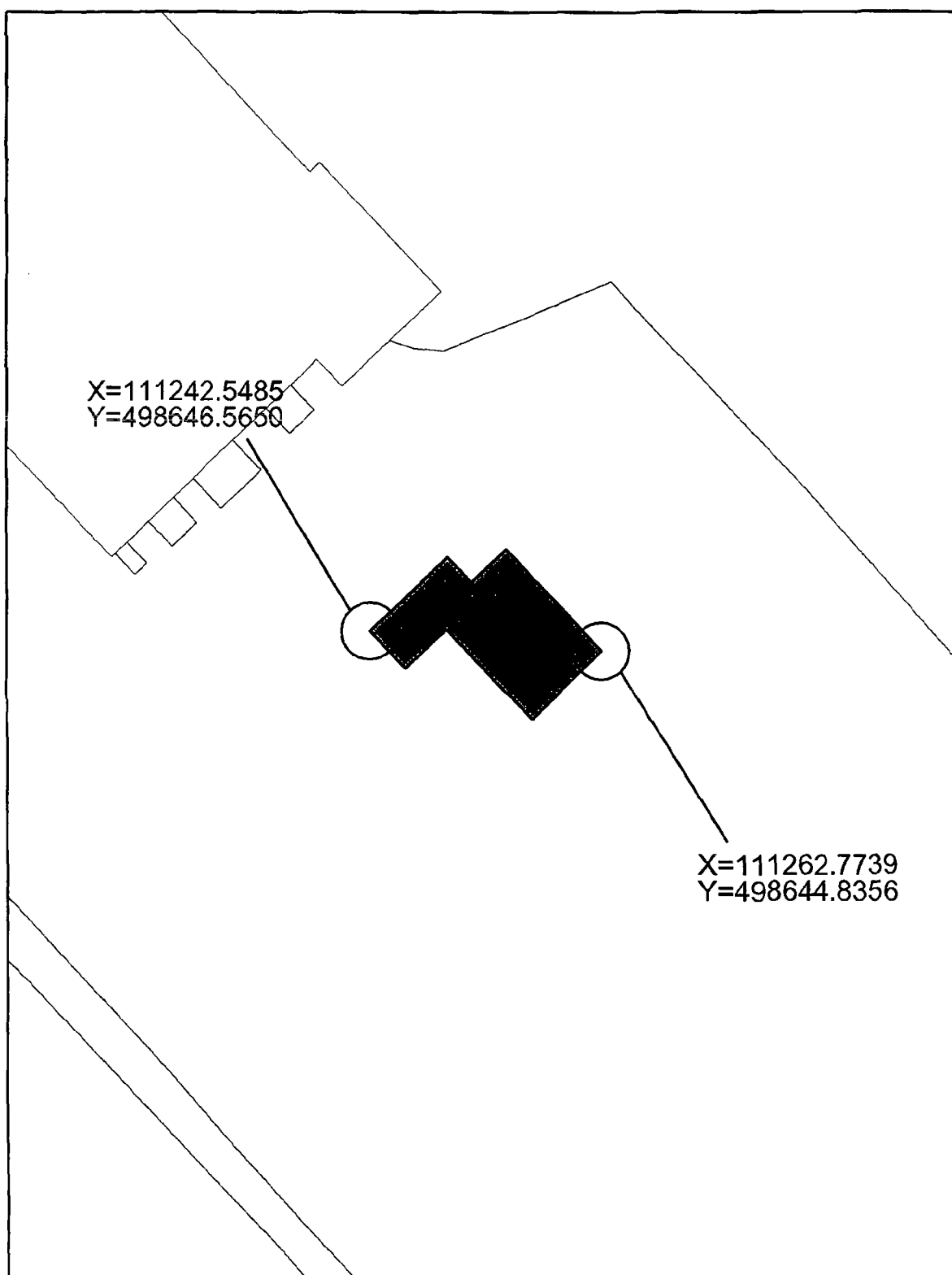
**OMGEVINGS
VERGUNNING**

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	8
§ 6. Watertoets	9
§ 7. Milieuaspecten	9
§ 8. Monumenten	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
§ 9. Grondexploitatie	12
§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	12
§ 11. Maatschappelijke draagvlakte van het project	12
§ 12. Uitvoerbaarheid	13
§ 13. Conclusie	13
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	
Bijlage 2: nieuwe situatie	

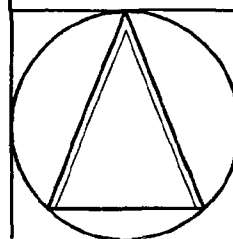


Ligging plangebied in omgeving



nieuw te bouwen bedrijfswoning

schaal 1 : 500



Assendelft, 14-02-12

§ 1. Resultaat en doel

Omschrijving bouwplan

Het project betreft de nieuwbouw van een bedrijfswoning, waarna de bestaande bedrijfswoning zal worden gebruikt als kantoor, kantine en kleinveestalling. Het project heeft betrekking op het perceel Dorpsstraat 534 te Assendelft.

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 nieuwe bedrijfswoning, waarbij de bestaande bedrijfswoning zal worden gebruikt ten behoeve van kantoor, kantine en kleinveestalling op het perceel Dorpsstraat 534 te Assendelft.

§ 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 de nieuwbouw van een bedrijfswoning, waarna de bestaande bedrijfswoning zal worden gebruikt als kantoor, kantine en kleinveestalling, op de locatie Dorpsstraat 534, dat mogelijk wordt gemaakt met een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3°, is de PRVS van toepassing. Het gebied waarin dit project is gelegen wordt in deze Verordening aangewezen als 'Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)'. De PRVS beschouwt de agrarische bouwpercelen als bestaand bebouwd gebied en zegt inhoudelijk niets over de invulling van de agrarische bouwpercelen. 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 'Agrarisch gebied'. Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Poldergebied Assendelft' geldt en heeft hierin de bestemming 'Agrarische bouwpercelen (AC)' ex artikel 22. Het bestemmingsplan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 14 mei 2002. Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Agrarische bouwpercelen (AC)', omdat de maximale inhoud van bedrijfswoningen ten hoogste 500 m³ mag bedragen. De aangevraagde bedrijfswoning heeft een inhoud van circa 685 m³. 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° 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°, 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° 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 25 oktober 2011 een positief advies afgegeven over het bouwplan. De aanvraag is uitgewerkt conform het op 15 maart 2011 goedgekeurde schetsplan met uitzondering van toevoeging van de luiken. Het project is beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria 8A en voldoet, naar de mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand.

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.

Parkeermota

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

Conclusie

Het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning, waarbij de bestaande bedrijfswoning zal worden gebruikt ten behoeve van kantoor, kantine en kleinveelstalling op het perceel Dorpsstraat 534 te Assendelft 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 recreatiedoeleinden en het algemeen belang, mits andere belangen zich niet tegen deze plannen verzetten.
2. De gemeente werkt mee met (bouw)plannen waarvoor de aanvrager in het verleden met een omschreven doel grond van de gemeente heeft afgenomen, de planologische regeling nog niet aan dit doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen die doelstelling.
3. De gemeente kan, ten behoeve van het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing, van de aanvrager verlangen dat hij of zij daar gegevens toe aanlevert of kan hiervoor geheel of gedeeltelijk kosten in rekening brengen bij de aanvrager. De gemeente behoudt zich het recht voor om haar medewerking aan het desbetreffende besluit tot afwijking van bestemmingsplan of beheersverordening alsnog te weigeren, indien een aanvrager verzuimt de gevraagde gegevens aan te leveren.

Het onderhavige project past in de beleidsregel onder punt 1, aangezien het project ziet op de bouw van een bedrijfswoning binnen de bestaande bouwkael. 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 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 1.

§ 5. Stedenbouwkundige aspecten

Gebiedsomschrijving

Het perceel Dorpsstraat 534 ligt midden in het weiland, ver van de omliggende woonbebouwing af en heeft een agrarische functie. Het perceel voldoet qua bedrijfsvoering aan de milieubepalingen voor een melkveehouderij.

Bouwmassa en functie gerelateerd aan omgeving

De strijdigheid met het bestemmingsplan is gelegen in de overschrijding van de inhoud met 185 m³.

Nu het project qua goot- en nokhoogte wel voldoet aan de bestemmingsplanvoorschriften, is het project vanuit stedenbouw ruimtelijk aanvaardbaar. Daarbij bestaat het voornemen om in het nieuwe bestemmingsplan een ruimere inhoudsmaat op te nemen.

Parkeren

Op basis van art. 2.5.30 van de bouwverordening dient op eigen terrein voldoende parkeerruimte te worden aangelegd. De huidige parkeereis baseert de Gemeente Zaanstad op de 'Parkeernota Zaanstad 2009'. Het parkeren dient in principe op eigen terrein te worden gefaciliteerd.

De hoofdfunctie is bepalend voor de toe te passen parkeernorm, het volledige oppervlak valt onder de norm van de hoofdfunctie. Zo is in de norm van een winkel verdisconteerd dat een deel van de locatie wordt ingericht voor opslag.

Het project voorziet in de nieuwbouw van een bedrijfswoning en het gebruik van de bestaande bedrijfswoning kantoor, kantine en kleinveestalling. De parkeereis voor het project bedraagt gelet op de

omvang en de functie als bedrijfswoning 2 parkeerplaatsen. Deze worden op eigen terrein gerealiseerd, waarmee wordt voldaan.

Conclusie

Stedenbouwkundig gezien bestaan er geen bezwaren tegen medewerking aan het project.

§ 6. 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 het project voor de waterhuishouding zijn de volgende items van belang:

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

Voor dit project worden geen sloten gedempt of verlegd en is de toename in verhardingsoppervlakte zo minimaal dat het peilbeheer daardoor niet wordt beïnvloed. Evenmin beïnvloedt het project een kering of dijk. Het bouwplan heeft dan ook geen gevolgen 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
2. 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 of beheersverordening 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 of beheersverordening 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

De aanvraag om een omgevingsvergunning betreft de bouw van een bedrijfswoning
Uit de beoordeling van de aanvraag van de omgevingsvergunning is gebleken dat:

- het project zelf geen geluidoverlast kan veroorzaken voor geluidgevoelige objecten;
- de bedrijfswoning een geluidgevoelig object is. Dat er geen geluidoverlast van wegverkeer, railverkeer en industrie te verwachten is op deze locatie.

Het milieuaspect geluid hoeft geen nadere onderzoek en vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Geur

De aanvraag om een omgevingsvergunning betreft de bouw van een bedrijfswoning. Uit de beoordeling van de aanvraag is gebleken dat:

- de bedrijfswoning een geurgevoelig object is, behalve voor de geur van de eigen boerderij.
- de bedrijfswoning zelf geen geur emitteert.

Het milieuaspect geur hoeft daarom geen nader onderzoek en vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Luchtkwaliteit

De aanvraag om een omgevingsvergunning betreft de bouw van een bedrijfswoning

Uit de beoordeling van de aanvraag is gebleken dat:

De realisatie van dit project een negatieve bijdrage kan leveren aan de voor de luchtkwaliteit gevoelige objecten in de nabije omgeving. Daarom is de bouw getoetst aan titel 5.2 'luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De Wet Luchtkwaliteit kent enkele specifieke uitzonderingen, zoals opgenomen in het Besluit niet in betekende mate. Het onderhavige bouwplan valt onder deze specifieke uitzonderingen. Uit de toets blijkt, dat het bouwproject de luchtkwaliteit 'Niet in betekende mate' negatief beïnvloedt. Het aspect luchtverontreiniging vormt daarom geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Natuur

In de gemeente Zaanstad bevindt zich een aantal natuurgebieden (Natura 2000 gebieden) die, in het kader van de Natuurbeschermingswet '98, zijn aangewezen als beschermt natuurgebied. De bescherming beoogt de instandhouding van flora en fauna en de specifieke leefgebieden. De locatie van het project heeft geen invloed op een beschermd natuurgebied. De natuurwetgeving vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Flora en fauna

Uit de toets van de aanvraag blijkt dat het project geen bedreiging vormt voor de flora- en fauna.

De flora- en fauna wetgeving vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Externe veiligheid

Uit de aanvraag blijkt dat de locatie van het project niet ligt in het invloedgebied van een risicobron. Dit milieuaspect hoeft daarom geen verdere behandeling.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Bovengrondse Hoogspanningsleidingen

Uit de aanvraag blijkt dat de locatie van het project niet ligt in de nabijheid van een hoogspanningleiding.

Dit milieuaspect hoeft daarom geen verdere behandeling.

Het aspect van de hoogspanningsleidingen vormt daarom geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

UMTS- en GSM antennes

De locatie van het project ligt niet op korte afstand van een UMTS- of GSM antenne. Het bouwproject betreft ook geen bouw van een antenne op korte afstand van woningen.

Dit milieuaspect hoeft daarom geen verdere behandeling. Het aspect van de invloed van UMTS- en GSM antennes vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Afvalinzameling

Het project heeft geen nadelige consequenties voor het reguliere afvalinzamelsysteem. Het aspect van de inzameling en opslag van afval vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten

De milieukundige beoordeling van het project betreft een onderzoek naar de gevolgen die de afwijking van het bestemmingsplan heeft voor de omgeving van het bouw- of aanlegproject. Uit dit onderzoek is gebleken dat milieuhygiënisch gezien:

- geen nader onderzoek nodig is naar de invloed van het project op de omgeving;
- geen nader onderzoek nodig is naar de invloed van de omgeving op het project.

Het milieuaspect ruimtelijke ordening heeft in het onderhavige geval zo weinig invloed op de omgeving, de bestemming (blijft hetzelfde) of de omgeving op het project, dat nader onderzoek niet zinvol wordt geacht.

Het aspect ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten vormt daarom geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Ruimtelijke beperkingen als gevolg van luchthaven Schiphol

Uit de aanvraag blijkt dat het project niet in het gebied van luchthaven Schiphol ligt dat beperkingen aan de ruimtelijke ontwikkelingen op legt.

Het milieuaspect van het beperkingengebied Luchthaven Schiphol vormt daardoor geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Het bouwproject ligt in het hoogtebeperkingengebied van Schiphol

Uit de aanvraag blijkt dat het project is niet hoger dan de hoogtebeperking in het gebied aangeeft.

De hoogtebeperking vormt daardoor geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Bodemkwaliteit

Ten behoeve van het verkrijgen van een bodemgeschiktheidsverklaring heeft de aanvrager een verkennend onderzoek NEN 5740 uitgevoerd en het rapport daarvan overgelegd. Wij hebben dit rapport beoordeeld en geconcludeerd dat er geen belemmering bestaat voor de afgifte van de omgevingsvergunning. Op 3 januari 2012 hebben wij een bodemgeschiktheidsverklaring afgegeven onder nummer ZA047905453.

Milieu-effectrapportage (MER)

Uit de aanvraag is gebleken dat geen onderzoek in het kader van de MER nodig is. Het milieuaspect 'MER' vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

§ 8. Archeologische monumenten

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 is geen milieu-effectrapport of een strategische

milieubeoordeling als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer opgesteld.

Het plan valt in een gebied van archeologische waarde binnen de Archeologienota Zaanstad 2009. Dit betekent dat voorafgaand aan de bouw de aanvrager van de vergunning een verkennend archeologisch onderzoek moet laten uitvoeren wanneer er meer dan 2000 vierkante meter grond wordt verstoord.

Het project ziet op de bouw van een bedrijfswoning, waarbij circa 200 vierkante meter wordt verstoord. Nu hiermee ruimschoots onder de grens van 2000 vierkante meter wordt gebleven zijn er geen maatregelen met betrekking tot archeologie nodig.

§ 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, 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 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 sub a 3°. 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 3.11 de Bro is voorgeschreven.

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.

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

§ 12. Uitvoerbaarheid

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

§ 13. Conclusie

Het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning, waarbij de bestaande bedrijfswoning zal worden gebruikt ten behoeve van kantoor, kantine en kleinveestalling op het perceel Dorpsstraat 534 te Assendelft, is een ruimtelijke 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.

Artikel 22 Agrarische bouwpercelen (AC)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Agrarische bouwpercelen (AC) zijn bestemd voor:
 - a. volwaardige agrarische bedrijven in de grondgebonden veehouderij;
 - b. volwaardige agrarische bedrijven in de grondgebonden akkerbouw;
 - c. niet-grondgebonden agrarische bedrijven waar dat op de detailkaarten met de aanduiding "i" is aangegeven;
 - d. één windturbine ten behoeve van het opwekken van energie, waar dit op detailkaart nr. 57 met de aanduiding "t" is aangegeven;
 - e. bijbehorende verkeers- en groenvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden bebouwd:
 - a. gebouwen waaronder begrepen per bestemmingsvlak ten hoogste één bedrijfswoning;
 - b. andere bouwwerken.
3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. het bestemmingsvlak mag voor ten hoogste 70% worden bebouwd;
 - b. per bestemmingsvlak is ten hoogste één agrarisch bedrijf toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde in lid 2, onder a is een tweede agrarische bedrijfswoning eveneens toegestaan, indien deze op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan aanwezig is;
- d. de inhoud van bedrijfswoningen mag ten hoogste 500 m³ bedragen;
- e. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag ten hoogste 5 m en de hoogte ten hoogste 15 m bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e mag de hoogte van silo's ten hoogste 30 m en de hoogte van hooibergingen ten hoogste 12 m bedragen;
- g. de ashoogte van de windturbine mag maximaal 40 m bedragen en de rotordiameter mag maximaal 50 m bedragen;
- h. waar op de detailkaart nr. 67 een arcering is aangegeven, is het oprichten van gebouwen, geen woonhuizen zijnde, toegestaan met een maximale hoogte van 5 m en een maximale oppervlakte van 150 m²;
- i. De hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 3 m bedragen.

Bijzondere gebruiksbepalings

4. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het, gedurende de periode van 1 april tot en met 31 oktober, plaatsen of geplaatst houden van ten hoogste 10 kampeermiddelen per bouwperceel, en gedurende de periode dat het hoogzomer is, ten hoogste 15 kampeermiddelen per bouwperceel, met inachtneming van het volgende:
- tussen twee terreinen voor kleinschalig kamperen dient een afstand te worden aangehouden van tenminste 1000 m;
 - het terrein dient te worden omgeven door afschermend groen.

Vrijstellingsbevoegdheid tweede agrarische bedrijfswoning

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, onder a voor de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning indien:
- het bedrijf niet reeds beschikt over een tweede agrarische bedrijfswoning;
 - aangevoerd is, dat de woning noodzakelijk is voor de continuïteit van en het persoonlijk toezicht op het bedrijf;
 - er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf dat aan tenminste twee arbeidskrachten volledige werkgelegenheid biedt van tenminste 40 uur per werknemer per week;
 - de inhoud van de woning ten hoogste 500 m³ bedraagt;
 - de tweede woning gelegen is buiten 45 KE zone behorend bij het vijf-banenstelsel van Schiphol
 - de geluidsbelasting op de gevel ten gevolge van wegverkeer van de tweede woning een waarde van 50 dB(A) niet overschrijdt.
- Alvorens omtrent de bouwvergunning voor een tweede agrarische bedrijfswoning te beslissen winnen burgemeester en wethouders advies in bij de Dienst Landbouwvoorlichting met betrekking tot de volwaardigheid van het bedrijf en de noodzaak in verband met de continuïteit en het toezicht; vrijstelling wordt slechts verleend, indien vooraf een verklaring van gedeputeerde staten is ontvangen, dat zij tegen het verlenen van vrijstelling geen bezwaar hebben.

Wijzigingsbevoegdheid bedrijfsbeëindiging

6. Burgemeester en wethouders zijn ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd de bestemming "Agrarische bouwpercelen (AC)" geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de bestemmingen "Woonhuizen", "Aanbouwen", "Erven A" en "Erven B" en "Agrarische productiegebieden klasse B (AB)" indien er sprake is van gehele of gedeeltelijke bedrijfsbeëindiging met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden belemmerd;
 - per bouwperceel is op de bestemming Woonhuizen ten hoogste 1 woning toegestaan;
 - de hoogte van het hoofdgebouw mag ten hoogste de hoogte bedragen zoals aanwezig op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
 - de inhoud van het hoofdgebouw inclusief aanbouwen mag ten hoogste 500 m³ bedragen met dien verstande dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan de inhoudsmaat meer bedraagt dan 500 m³ dat meerdere mag worden aangehouden;

- e. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag op gronden met de bestemming Erven B, ten hoogste 30% van de bij het hoofdgebouw behorende gronden met de bestemming erven B bedragen met een maximum van 50 m²;
- f. indien ten tijde van het wijzigingsbesluit de oppervlakte van bijgebouwen meer bedraagt dan 50 m² maar minder dan 100 m² mag de oppervlakte van bijgebouwen ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen vermeerderd met 10 m²;
- g. indien ten tijde van het wijzigingsbesluit de oppervlakte van bijgebouwen meer bedraagt dan 100 m² mag de oppervlakte van bijgebouwen ten hoogste bedragen: de som van 100 m² en de helft van het meerdere, met dien verstande dat de totale oppervlakte ten hoogste 200 m² mag bedragen;
- h. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 2,8 m en de hoogte ten hoogste 4 m bedragen;
- i. de gezamenlijke grondoppervlakte van andere bouwwerken mag binnen de bestemming Erven B ten hoogste 14 m² bedragen;
- j. de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 3 m bedragen.

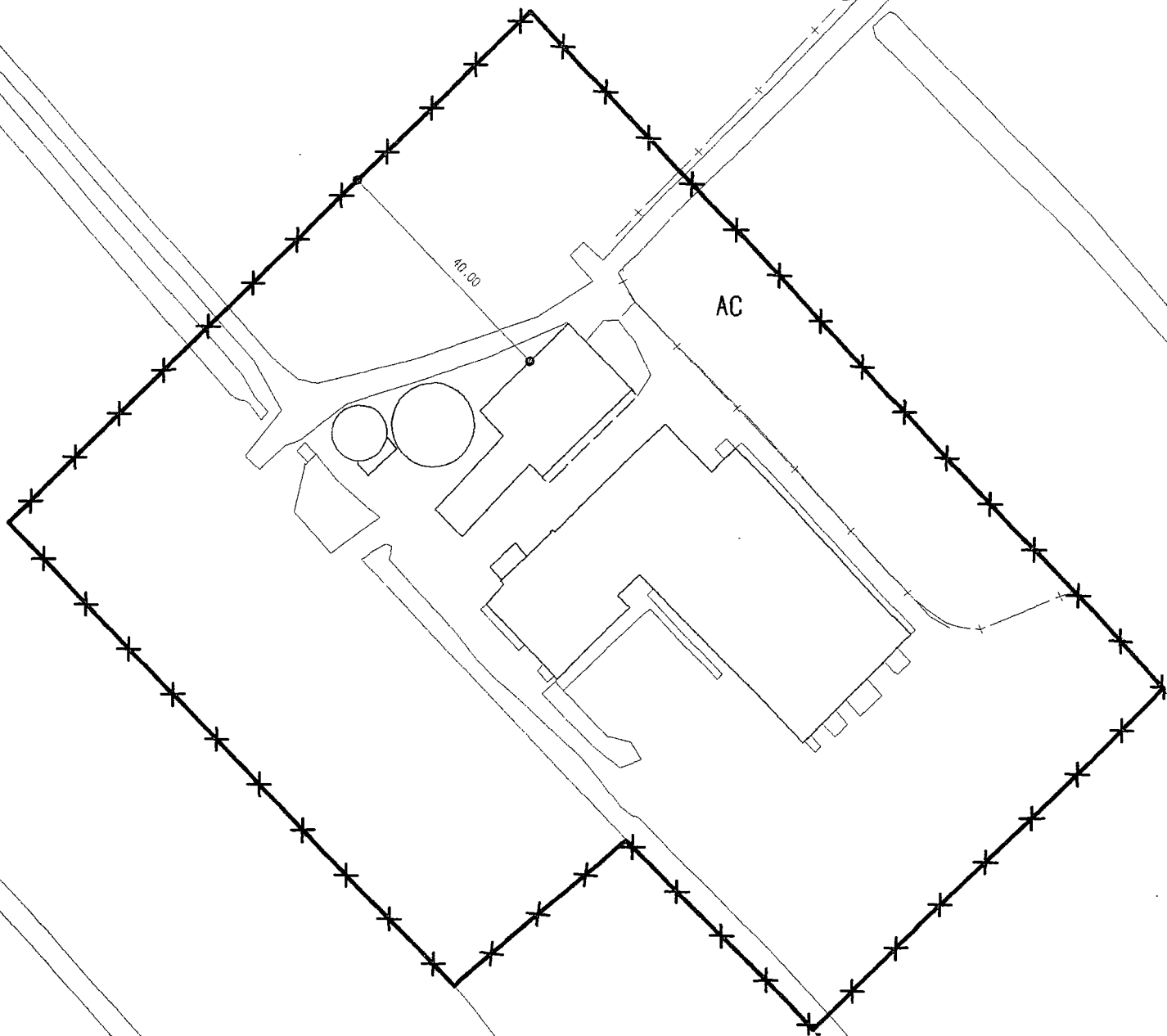
Wijzigingsbevoegdheid omzetting gedeelte bedrijf in niet grondgebonden agrarische productie

7. Burgemeester en wethouders zijn ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd de bestemming "Agrarisch Bouwperceel (AC)" gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming "niet-grondgebonden agrarische bedrijven" als bedoeld in lid 1 onder c met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a. aangeboond is dat deze omzetting noodzakelijk is in verband met de continuïteit van het bedrijf;
 - b. de niet-grondgebonden agrarische productie mag slechts als agrarische neventak voor ten hoogste 40% van het aantal NGE's (Nederlandse Grootte Eenheden) van een bestaand bedrijf worden uitgeoefend;
 - c. de mestafzet dient geregeld te zijn op het eigen bedrijf;
 - d. de maximale bebouwingsoppervlakte bedraagt 1000 m²;
 - e. de bedrijven bedoeld in lid 1 onder a en b dienen gelegen te zijn aan de Kanaalweg, de Kagerweg, de Zeedijk of de Groenedijk.
8. Alvorens te beslissen over een wijziging in de bestemming als bedoeld in lid 7 winnen Burgemeester en wethouders advies in bij de Dienst Landbouwvoorzichting omtrent de noodzaak van de omzetting in verband met de continuïteit van het agrarisch bedrijf.

Wijzigingsbevoegdheid bij verplaatsing agrarisch bouwperceel

9. Burgemeester en wethouders zijn ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd de bestemming "Agrarische bouwpercelen (AC)" geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de bestemmingen "Woonhuizen", "Aanbouwen", "Erven A" en "Erven B" en "Agrarische productiegebieden, klasse B (AB)" indien toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid genoemd onder artikel 21, lid 4 (wijzigingsbevoegdheid verplaatsing agrarisch bouwperceel), met inachtneming van de voorwaarden genoemd in artikel 22, lid 6 onder a en c t/m j, waarbij het aantal woonhuizen ten hoogste mag bedragen het aantal bedrijfswoningen dat op het moment dat aan de wijzigingsbevoegdheid verplaatsing agrarisch bouwperceel toepassing gegeven wordt, aanwezig is.

1 : 1000



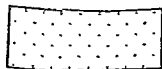
Detail 56

BESTEMMINGEN

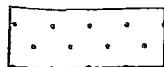
WOONDOELEINDEN

.W..

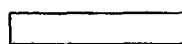
woonhuizen.....art. 4



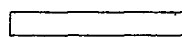
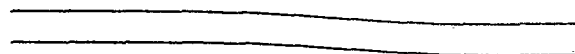
erven A.....art. 8



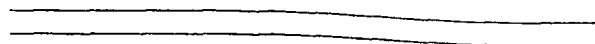
erven B.....art. 9



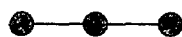
VERKLARING



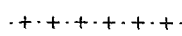
AANDUIDINGEN



bestaande bebouwing en topografische gegevens.....



plangrens.....



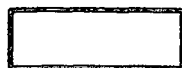
gemeentegrens.....



grens detail.....



bestemmingsgrens.....



bebouwingsvlak.....



26 LAeq-contour.....



30 KE-contour (vrijwaringszone).....



35 KE-contour.....



40 KE-contour.....



45 KE-contour.....



50 KE-contour.....



straalpad.....



brug.....



sluis.....



monument.....



kenmerkend gebouw.....

2..17

codering bij art. 4.....

..2

codering bij art. 10, 18, 19 en 30.....

..m(W)

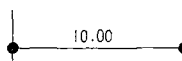
codering bij art. 17.....

cs

wijzigingsbevoegdheid bij art. 7.....

WL(w)

wijzigingsbevoegdheid bij art. 14.....



maten in meters.....

h:9.00
gh:6.00

max. (goot)hoogte in meters.....

(1)

niet grond-gebonden agrarische bedrijf toegestaan.....

(t)

windturbine toegestaan.....



beperkte bouwhoogte.....



verkeersontsluiting.....

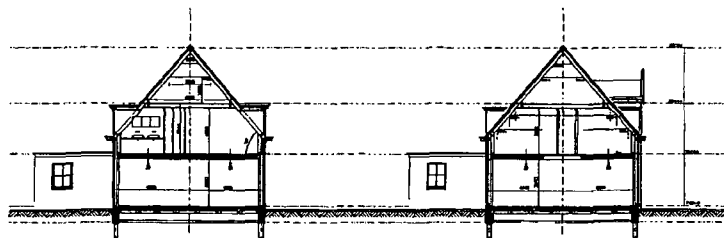


voorgevel

linker zijgevel

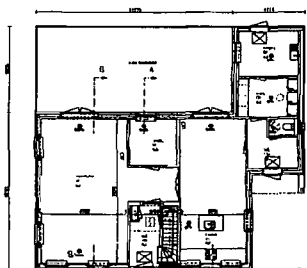
achtergevel

rechter zijgevel

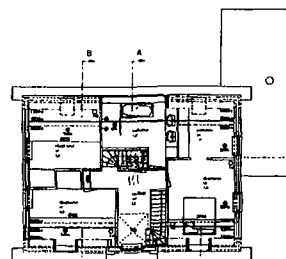


doorsnede A-A

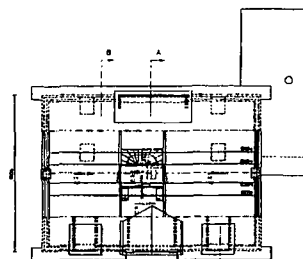
doorsnede B-B



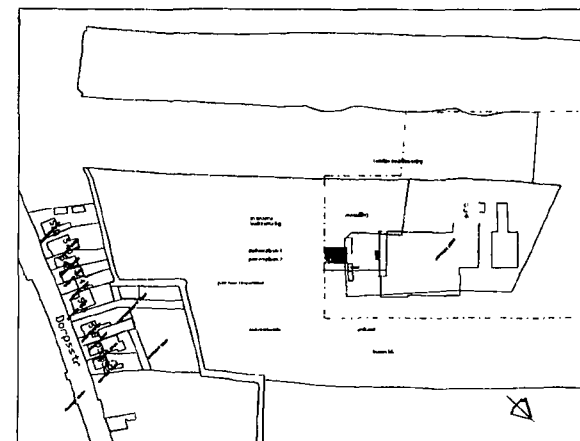
begane grond



verdieping



zolder



renovatie

situatie schaal 1:1000

1/1
 1/2
 1/3
 1/4
 1/5
 1/6
 1/7
 1/8
 1/9
 1/10
 1/11
 1/12
 1/13
 1/14
 1/15
 1/16
 1/17
 1/18
 1/19
 1/20
 1/21
 1/22
 1/23
 1/24
 1/25
 1/26
 1/27
 1/28
 1/29
 1/30
 1/31
 1/32
 1/33
 1/34
 1/35
 1/36
 1/37
 1/38
 1/39
 1/40
 1/41
 1/42
 1/43
 1/44
 1/45
 1/46
 1/47
 1/48
 1/49
 1/50
 1/51
 1/52
 1/53
 1/54
 1/55
 1/56
 1/57
 1/58
 1/59
 1/60
 1/61
 1/62
 1/63
 1/64
 1/65
 1/66
 1/67
 1/68
 1/69
 1/70
 1/71
 1/72
 1/73
 1/74
 1/75
 1/76
 1/77
 1/78
 1/79
 1/80
 1/81
 1/82
 1/83
 1/84
 1/85
 1/86
 1/87
 1/88
 1/89
 1/90
 1/91
 1/92
 1/93
 1/94
 1/95
 1/96
 1/97
 1/98
 1/99
 1/100

project naam adres telefoon fax e-mail website		datum schaal tekening tekening tekening tekening	
project naam adres telefoon fax e-mail website		datum schaal tekening tekening tekening tekening	
project naam adres telefoon fax e-mail website		datum schaal tekening tekening tekening tekening	
project naam adres telefoon fax e-mail website		datum schaal tekening tekening tekening tekening	