

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 bouwen van een bedrijfsgebouw ten behoeve van machinefabriek Wolthuis op de locatie hoek Samsonweg/Vrijheidsweg, bedrijventerrein Noorderveld te Wormerveer

*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W nr. BV.....20120269*

23 AUG 2012

Dossiernummer: O20120269

De Secretaris

**OMGEVINGS
VERGUNNING**

Sector Bouw- en Milieuvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht

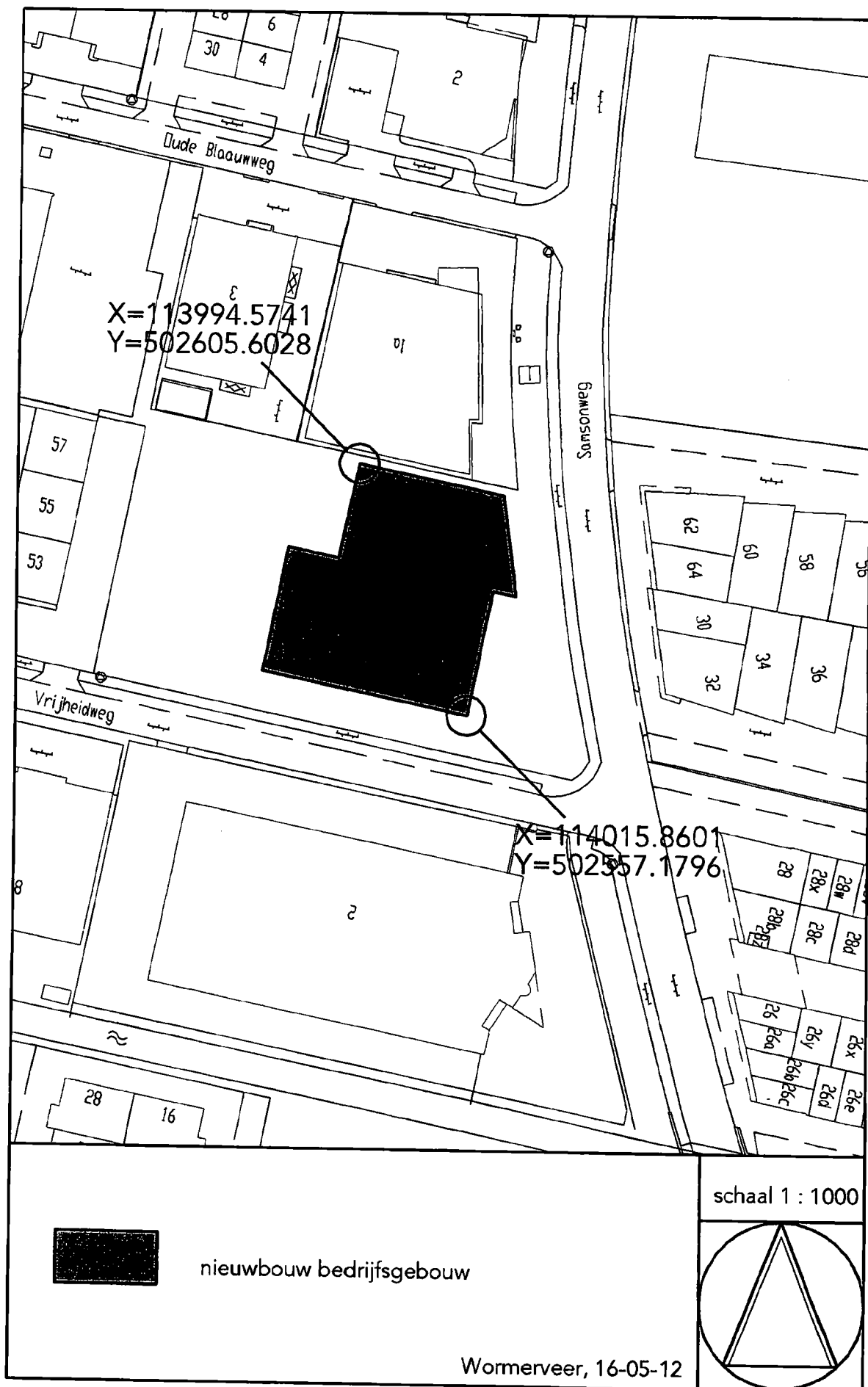
Mei 2012

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	10
§ 7. Milieuaspecten	10
§ 8. Archeologische monumenten	12
§ 9. Grondexploitatie	12
§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	12
§ 11. Maatschappelijk draagvlak van het project	13
§ 12. Uitvoerbaarheid	13
§ 13. Conclusie	13
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	14
Bijlage 2: nieuwe situatie	15



Ligging plangebied in omgeving



Wormerveer, 16-05-12

§ 1. Resultaat en doel

Omschrijving bouwplan

De aanvraag betreft de nieuwbouw van een bedrijfspand van Machinefabriek Wolthuis en het plaatsen van 3 vlaggenmasten op bedrijventerrein Noorderveld in Wormerveer.

Het plan betreft een samengesteld volume van twee rechthoekige, tegen elkaar geplaatste dozen, waarvan de kleinste een verbijzondering heeft door de wegzijde schuin te zetten en daar de representatieve functie (kantoor e.d.) onder te brengen. Het grote volume betreft een grote hal van 10 meter hoog; het kleine volume betreft een kleine hal van 8 meter hoog en een kantoor/kantine van 2 lagen (6 meter).

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 bouwen van een bedrijfsgebouw ten behoeve van machinefabriek Wolthuis op de locatie hoek Samsonweg/Vrijheidsweg op bedrijventerrein Noorderveld 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 nieuw bouwen van een bedrijfsgebouw ten behoeve van machinefabriek Wolthuis op de locatie hoek Samsonweg/Vrijheidsweg te Wormerveer, 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'. 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 'Noorderveld' geldt en heeft hierin de bestemming 'Bedrijven B(3.2)' ex artikel 9.

De aanvraag betreft de bouw van een machinefabriek met een SBI-code 28.4B met een milieucategorie 3.2. Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Bedrijven B(3.2)8'. De hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'afwijkende bouwhoogte 1' over ten hoogste 25% van de gebouwen de hoogte van de gebouwen maximaal 12 meter mag bedragen.

De hoogte van de gebouwen is voor circa 54% hoger dan de maximaal toegestane 8 meter, namelijk 10 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, 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 2.1.2, 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 10 april 2012 op grond van de gebiedsgerichte criteria 4F en het 10-puntenplan uit het beeldkwaliteitsplan 'Noorderveld' een positief advies afgegeven over het bouwplan met de volgende motivering. Het plan voldoet niet geheel aan de 10 punten, waarin wordt gevraagd om onderscheid in volume tussen kantoor, kantine en productiehal. Er is in dit geval sprake van één volume maar voor het gebouw heeft dat naar de mening van de commissie wel meerwaarde. In architectonische uitwerking is er toch onderscheid in functies ook door verschil in hoogte (functioneel verduidelijkt), maar in architectuur is er sprake van een samenhangend gebouw. Het gebouw komt min of meer in het binnengebied en niet aan de rand van het terrein. Wij zien geen reden van dit advies af te wijken.

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

Het nieuw bouwen van een bedrijfsgebouw voor machinefabriek Wolthuis is een 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 (bouwplan past in de beleidsregel onder punt 1, aangezien er sprake is van een bouwplan ten behoeve van een bedrijfsdoeleinden als bedoeld in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. 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

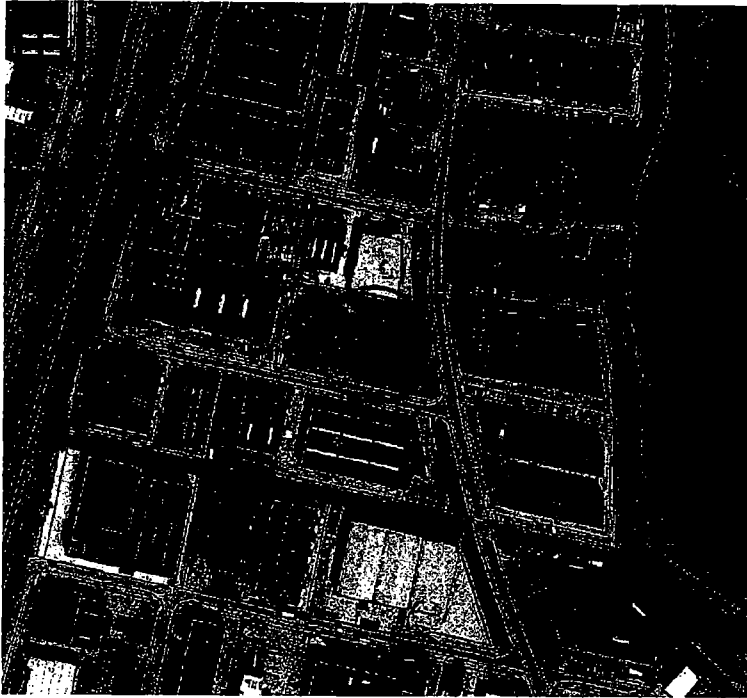
Voor alle overige categorieën zal de gemeenteraad afzien van het vereiste om een 'verklaring van geen bedenkingen', tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

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

Bouwmassa en functie gerelateerd aan omgeving

Bedrijventerrein Noorderveld ligt in een voormalig veenweidegebied met de Watering als belangrijke waterloop die het gebied in tweeën deelt. Twee sloten haaks op de Watering delen het gebied in vijf vlekken die ingevuld zijn met bedrijfskavels. De Samsonweg slingert als hoofdontsluiting door het gebied. De kavelmaat en het bebouwingspercentage uit het bestemmingsplan zorgen dat de bouwvolumes qua oppervlakte passen binnen de schaal van het landschap.



De oriëntatie van de bouwmassa wordt ingegeven door de ruimtelijke aspecten zoals hierboven beschreven. De representatieve functie van het gebouw richt zich op de hoofdontsluiting en geleed tevens het gebouw. Dit is stedenbouwkundig een goed uitgangspunt.

Qua bouwhoogte zit er een zonerings in het gebied. Langs de grote ontsluitingswegen is een bouwhoogte van 12 meter toegestaan. Het overige deel op Noörderveld is grotendeels bestemd tot een bouwhoogte van 10 meter. Een enkel deel is begrensd op maximaal 8 meter, vanwege de ligging nabij zowel de ecologische zone als de Noorddijk. Als uitzondering hierop mogen enkele bedrijven die iets verder van de dijk en de ecologische zone afliggen een hoger deel maken (maximaal 12 meter) over 25% van de bebouwing.

Het aangevraagde plan overschrijdt dit percentage, want het heeft een bebouwingshoogte van 10 meter over ruim 50% van de bebouwing.

De aangevraagde overschrijding leidt echter stedenbouwkundig niet tot een onwenselijke situatie. Tussen het betreffende perceel en de dijk/ecologische zone ligt nog een strook bedrijfskavels. Deze strook is qua bouwhoogte begrensd op 8 meter.

Uit stedenbouwkundig oogpunt doet, voor zover er sprake is van een aantasting van de beleving van dijk en ecologische zone, een cumulatieve van bebouwingsaccenten tot 12 meter in het gebied een grotere afbreuk aan de kwaliteit dan een algemene verhoging van 8 naar 10 meter zoals hier het geval is.

Verkeersontsluiting

Het bouwplan heeft geen invloed op de ontsluiting van het gebied. De ontsluiting van het perceel vindt plaats via een nog aan te leggen uitweg op de Vrijheidsweg. Deze uitweg voldoet aan de beleidsregels voor uitwegen.

Parkeren

In artikel 2.5.30 lid 1 van de Bouwverordening Zaanstad 2008, op 11 maart 2010 in werking getreden, 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 of de bewoning 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.

Gezien de omvang van de industriehal en de aard van de werkzaamheden wordt voor de parkeernorm uitgegaan van de categorie arbeids-/bezoekersextensieve bedrijven. Hiervoor geldt een parkeernorm van 0,8 parkeerplaatsen per 100m² bruto-vloeroppervlakte. Het maatgevende moment is de werkdagochtend en –middag.

Voor een oppervlakte van 1820 m² resulteert dit in een parkeereis van 14,6 parkeerplaatsen. Na de uitbreiding met 370 m² wordt de totale parkeereis 17,6 parkeerplaatsen.

In het plan zijn 18 autoparkeerplaatsen opgenomen, ook het aantal fietsparkeerplaatsen is voldoende.

Het onderhavige bouwplan voldoet aan de voorschriften van artikel 2.5.30 lid 1 in samenhang met het beleid vastgesteld in de 'Parkeernota'.

§ 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 plan voor de waterhuishouding zijn de volgende items van belang:

- beïnvloedt het plan een kering of dijk;
- worden er sloten gedempt of sloten verlegd;
- is de toename van verhard oppervlakte (daken en openbare weg) meer dan 800 m² en,
- beïnvloedt het plan het onderhoud van watergangen.

Nabij het op te richten gebouw liggen geen waterkering of sloten. Bij de inrichting van de waterhuishouding in het Noorderveld is rekening gehouden met de realisatie van dit soort bouw. De afwijking ten opzichte van het bestemmingsplan betreft ook alleen de hoogte. Het bouwen van dit gebouw beïnvloedt de waterhuishouding niet en een watervergunning is niet vereist.

§ 7. Milieuaspecten

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

Geluid

Er is geen akoestisch onderzoek nodig. Gezien de afstand tot woningen van derden is er geen geluidsoverlast bij derden te verwachten.

Geur

Een machine fabriek is geen geurgevoelig object en zal geen geuroverlast veroorzaken. Het milieuaspect geur behoeft daarom geen nader onderzoek en vormt geen belemmering voor het bouwproject.

Luchtkwaliteit

De verkeersaantrekkende werking van de machinefabriek is dermate gering dat hierop het besluit 'niet in betekende mate bijdragen luchtkwaliteit' van toepassing is. Hierdoor voldoet de fabriek automatisch aan titel 5.2 wet milieubeheer; luchtkwaliteitseisen.

Bodem

Op 28 september 2011 is onder nummer 2011/233378 een bodemgeschiktheidsverklaring voor de onderhavige locatie afgegeven.

Natuur

In de gemeente Zaanstad bevindt zich een aantal natuurgebieden (Natura 2000 gebieden) die, in het kader van de Natuurbeschermingswet '98, zijn aangewezen als beschermd natuurgebied. De bescherming beoogt de instandhouding van flora en fauna en de specifieke leefgebieden. De locatie van het bouw- of aanlegproject ligt niet in een (nabije) omgeving die een natuurgebied kan beïnvloeden. Het aspect van de natuurbeschermingsgebieden vormt daarom geen belemmering voor het bouwproject.

Flora en fauna

Er zijn geen flora of faunaspecten die onderzoek hoeven.

Uit de toets van de aanvraag blijkt dat het bouw- of aanlegproject geen aspecten in zich heeft die een bedreiging vormen voor de flora- en fauna. Het milieuaspect flora- en fauna vormt daardoor geen belemmering voor het bouwproject.

Externe veiligheid

Na de ramp met vuurwerk in Enschede is er specifieke wetgeving ontworpen om gebeurtenissen zoals deze te voorkomen en/of de mogelijke gevolgen zo klein mogelijk te houden. De wetgeving kent een aantal situaties met invloedsgebieden die risico's met zich meebrengen zoals: de opslag, het vervoer en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Voor Zaanstad zijn deze: risicovolle bedrijven (BEVI bedrijven), transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het Noordzeekanaal, via hoge druk aardgastransportleidingen en windturbines. Voorts kent Zaanstad een veiligheid- en een beperkingengebied als gevolg vliegtuigbewegingen van en naar de luchthaven Schiphol.

Het bouwplan ligt binnen het invloedsgebied van de route voor gevaarlijke stoffen en Buinsveem.

Bruinsveem heeft een milieuvergunning voor de opslag van gevaarlijke stoffen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is op Bruinsveem van toepassing. Op grond van het Bevi moet het groepsrisico, binnen het invloedsgebied van een route voor gevaarlijke stoffen en risicovolle bedrijven, bij een ruimtelijke ingreep, worden verantwoord.

Gezien het geringe aantal mensen dat in de nieuwe fabriek werkzaam zal zijn, verwachten wij niet dat de uitkomst van een groepsrisico berekening op de onderhavige locatie wijzigt als gevolg van fabriek. Daarom ontslaan we de aanvrager van de verplichting om een groepsrisicoberekening in te dienen.

Bovengrondse Hoogspanningsleidingen.

De locatie ligt niet in de nabijheid van een hoogspanningleiding. Dit milieuaspect hoeft daarom geen verdere behandeling. Het aspect van de hoogspanningsleidingen vormt daarom geen belemmering voor het plan.

UMTS- en GSM antennes

De locatie van het bouwplan 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 het bouwproject.

Ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten

De gemeente Zaanstad gebruikt voor de beoordeling van afwijkingen van het bestemmingsplan in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' (Wet ruimtelijke ordening), de VNG (Vereniging van Nederlandse gemeenten). handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

Daarbij houdt zij rekening met de gebiedstypering waarin het bouw- of aanlegproject komt. Onderscheid wordt gemaakt in: rustige woonwijk, gemengd gebied (centrumgebied), een gebied met functiemenging, gezoneerde industrieterrein, bedrijventerreinen, recreatiegebied en natuurgebied.

De handreiking geeft advies afstanden voor bedrijvigheid tot woningen van derden.

Voor een machinefabriek met een oppervlak van minder dan 2000 m² wordt een afstand van minimaal 100 m tot woningen van derden (in een rustige woonwijk geadviseerd). Binnen een straal van 100 m van het plan komen geen woningen voor. Hierdoor wordt voldaan aan de adviesafstand en kan men spreken van goede ruimtelijke ordening.

Ruimtelijke beperkingen als gevolg van luchthaven Schiphol

Het bouwproject ligt niet in het gebied van luchthaven Schiphol dat beperkingen aan de ruimtelijke ontwikkelingen op legt. Het milieuaspect van het beperkingengebied Luchthaven Schiphol vormt daardoor geen belemmering voor het bouwproject.

Lichthinder

Het aspect lichthinder is voor het bouwplan niet aan de orde. Het aspect lichthinder – niet zijnde een onderdeel van een milieumelding in het kader van het activiteitenbesluit Wet milieubeheer – vormt geen belemmering voor het bouwproject.

Milieueffectrapportage (MER)

Uit de beoordeling van het bouwplan is gebleken dat geen onderzoek in het kader van de MER nodig is. Het milieuaspect 'MER' vormt geen belemmering voor het bouwproject

§ 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 project heeft geen betrekking op een gebied van archeologische waarde. Voor dit plan hoeven derhalve geen maatregelen met betrekking tot archeologie genomen te worden.

§ 9. Grondexploitatie

Een doel van de nieuwe Wro (inclusief de Grondexploitatiewet (Grexx)) 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 3.1.1 de Bro is voorgeschreven.

Provincie

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 project niet één van de gevallen betreft waarvoor is voorgeschreven dat vooroverleg is vereist.

Rijk

Het Rijk is per 1 januari 2012 gestopt met het vooraf toetsen van nieuwe gemeentelijke bestemmingsplannen en ruimtelijke plannen van de provincies op strijdigheid met nationale belangen zoals milieuregels. Het ministerie van Defensie, het ministerie van EL&I en Rijkswaterstaat blijven de plannen wel beoordelen op hun eigen directe belangen. De coördinerende rol van de inspectie is ook vervallen. Het onderhavige project raakt de hierboven genoemde belangen niet zodat er geen sprake is van noodzaak tot (voor)overleg.

Hoogheemraadschap

Ten aanzien van het Hoogheemraadschap is in het kader van de Waterwetvergunning geen overleg gehouden over dit project qua bebouwingsoppervlak past binnen het bestemmingsplan waarin rekening is gehouden met de waterhuishouding.

§ 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 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, indien van toepassing, 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.

§ 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 nieuw bouwen van een bedrijfsgebouw ten behoeve van machinefabriek Wolthuis 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.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan

Bijzonder gebruiksverbod

6. Het is verboden de gronden met de bestemming Water te gebruiken voor het voortdurend afgemeerd houden van vaartuigen die zijn bestemd voor het wonen of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten.

Paragraaf 3 Handels- en bedrijfsdoeleinden**Artikel 9 Bedrijven (B)****Doeleindenomschrijving**

1. De op de plankaart aangewezen gronden voor Bedrijven (B) zijn bestemd voor:
 - a. ter plaatse van de bestemmingsaanduiding B(3.1): bedrijven behorende tot ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - b. ter plaatse van de bestemmingsaanduiding B(3.2): bedrijven behorende tot ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 alsmede voor het uitoefenen van:
 - c. ter plaatse van de subbestemming: B(3.2)mf: een meelfabriek;
 indien en voorzover dit bedrijf behoort tot categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - d. ter plaatse van de bestemmingsaanduiding B(4.1): bedrijven behorende tot ten hoogste categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - e. ter plaatse van de bestemmingsaanduiding B(4.2): bedrijven behorende tot ten hoogste categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 alsmede voor:
 - f. uitsluitend ter plaatse van de subbestemming Bpdv zijn de gronden tevens bestemd voor perifere detailhandelsvestigingen;
 - g. horecavoorzieningen behorende tot categorie 1 en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
 - h. binnen een zone van 50 m ter weerszijden van de op de kaart aangegeven aanduiding "hoofdontsluitingsweg", hoofdontsluitingswegen met een breedte van ten minste 6.00 m, alsmede tenminste aan één zijde een groenzone met een breedte van tenminste 2,50 m, welke groenzone niet mag worden onderbroken door in- en uitritten, overeenkomstig het in bijlage III aangegeven dwarsprofiel D-D;
 - i. binnen een zone van 20 m ter weerszijden van de op de kaart aangegeven aanduiding "fiets- en voetgangersontsluiting", een ontsluiting voor fietsers en voetgangers met een breedte van ten minste 4.00 m;
 - j. verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen en open ruimten, waaronder manoeuvreerruimte, laad-, los- en parkeervoorzieningen;
 - k. nutsvoorzieningen waaronder begrepen zend- en ontvangstinstallaties voor radio- en telecommunicatie;
 met dien verstande dat:
 - l. detailhandel en zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de (sub)bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen;
 - b. andere bouwwerken.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. buiten het bebouwingsvlak mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd;
 - b. de hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven met dien verstande dat:
 - ter plaatse van de aanduiding "afwijkende bouwhoogte 1" over ten hoogste 25% van de gebouwen de hoogte van de gebouwen maximaal 12.00 m mag bedragen;

- ter plaatse van de aanduiding "afwijkende bouwhoogte 2" over ten hoogste 50% van de gebouwen de hoogte van de gebouwen maximaal 12.00 m mag bedragen;
- ter plaatse van de aanduiding "afwijkende bouwhoogte 3" over ten hoogste 25% van de gebouwen de hoogte van de gebouwen maximaal 55.00 m mag bedragen;
- ter plaatse van de aanduiding "afwijkende bouwhoogte 4" over ten hoogste 25% van de gebouwen de hoogte van de gebouwen maximaal 35.00 m mag bedragen;
- c. de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 10.00 m bedragen, met uitzondering van terreinafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 3.00 m mag bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding "dienstwoningen toegestaan" is per bedrijf met een minimale oppervlakte van 500 m² maximaal één dienstwoning toegestaan met een maximale inhoud van 500 m³;
- e. het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage geeft aan hoeveel van het bebouwingsvlak van het bouwperceel mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen;
- f. de afstand van gebouwen tot de kant van de hoofdontsluitingsweg en tot de ontsluitingswegen tenminste 2,5 m bedraagt;
- g. het bruto vloeroppervlak aan horecavoorzieningen mag in totaal niet meer bedragen dan 1300 m²;
- h. het bruto vloeroppervlak aan perifere detailhandel mag in totaal niet meer bedragen dan 40.000 m²;
- i. perifere detailhandel in de categorieën, zoals genoemd in artikel 1 lid 13, is toegestaan, ~~met uitzondering van de categorieën, zoals genoemd onder i. en j. van voornoemd artikel;~~
- j. ter plaatse van de aanduiding "zendmast niet toegestaan" zijn zend- en ontvangstinstallaties ten behoeve van radio- en telecommunicatie niet toegestaan.

Vrijstellingsbevoegdheid hoogte zend- en ontvangstinstallaties

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de maximale hoogtemaat voor andere bouwwerken van 10.00 m ten behoeve van de bouw van zend- en ontvangstinstallaties voor radio- en telecommunicatie indien en voor zover:

- a. de operator heeft aangetoond dat de zend- en ontvangstinstallatie onmisbaar is voor de realisering van een adequaat dekkend netwerk;
- b. de operator heeft aangetoond dat het technisch onmogelijk is de zend- en ontvangstinstallatie op de reeds bestaande zendmast te realiseren;
- c. de in de omgeving liggende woonfuncties niet onevenredig worden geschaad;
- d. de installaties geen onevenredige afbreuk doen aan de ruimtelijke situatie en de beeldkwaliteit ter plaatse.

Vrijstellingsbevoegdheid hoogte reclamemasten

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de maximale hoogtemaat voor andere bouwwerken van 10.00 m ten behoeve van de bouw van reclamemasten indien en voor zover:

- a. deze binnen 50 m vanaf de westelijke rand van het plangebied worden opgericht;
- b. het aantal in het gehele plangebied niet meer dan 2 bedraagt;
- c. de in de omgeving liggende woonfuncties niet onevenredig worden geschaad;
- e. de reclamemasten geen onevenredige afbreuk doen aan de ruimtelijke situatie en de beeldkwaliteit ter plaatse.

Vrijstellingsbevoegdheden Staat van Bedrijfsactiviteiten

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 voorzover 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 Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. lid 1 teneinde bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, indien en voorzover 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 Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Vrijstellingsbevoegdheid perifere detailhandelsactiviteiten

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1. sub f en h. voor de vestiging van perifere detailhandelsactiviteiten op een andere locatie dan aangegeven op de plankaart en met overschrijding van de genoemde oppervlakte, met dien verstande dat:

- a. deze vrijstelling zich beperkt tot perifere detailhandelsactiviteiten, zoals genoemd in artikel 1 lid 13 onder a t/m e;
- b. de noodzaak voor vestiging binnen het bestemmingsplan wordt aangetoond.

Vrijstellingsbevoegdheid in- en uitritten

7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 onder h. ten behoeve van de realisering van in- en uitritten binnen de groenzone langs de hoofdontsluitingsweg, zoals aangegeven in profiel D-D, met dien verstande dat:

- a. het perceel, waarvoor de in- en uitrit is bedoeld, door zijn ligging niet te ontsluiten is door middel van ontsluitingswegen;
- b. de breedte van in- en uitritten maximaal 12 m bedraagt;
- c. gestreefd dient te worden naar gecombineerde in- en uitritten bij twee naast elkaar gelegen percelen.

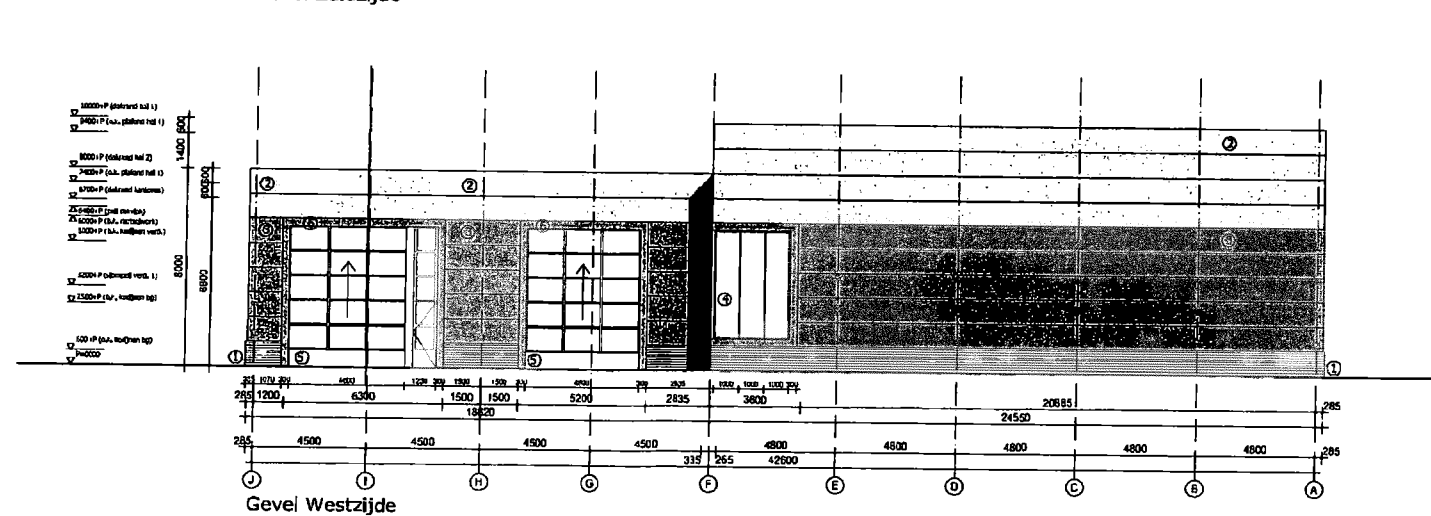
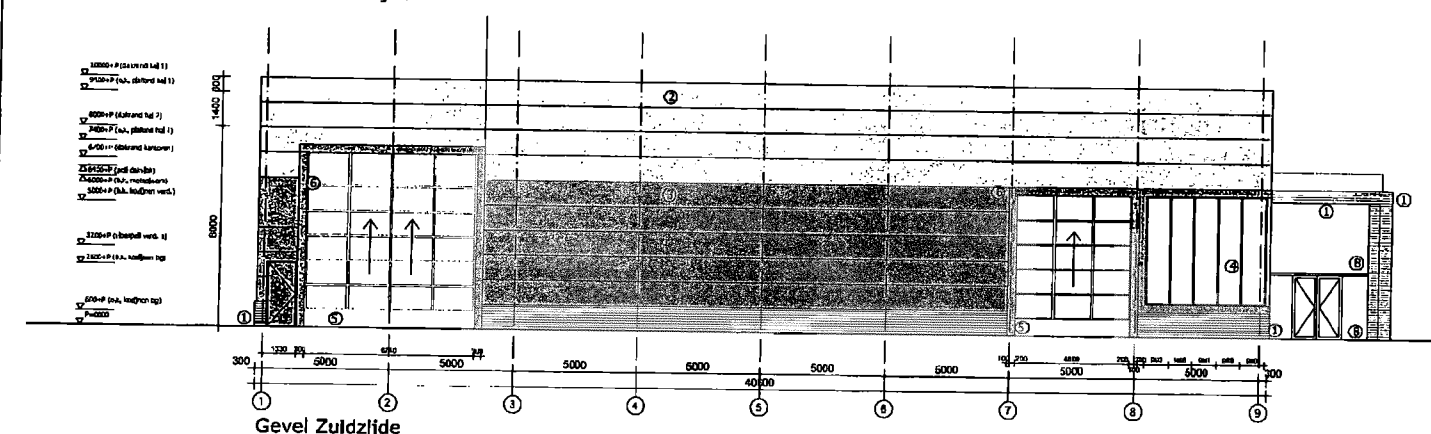
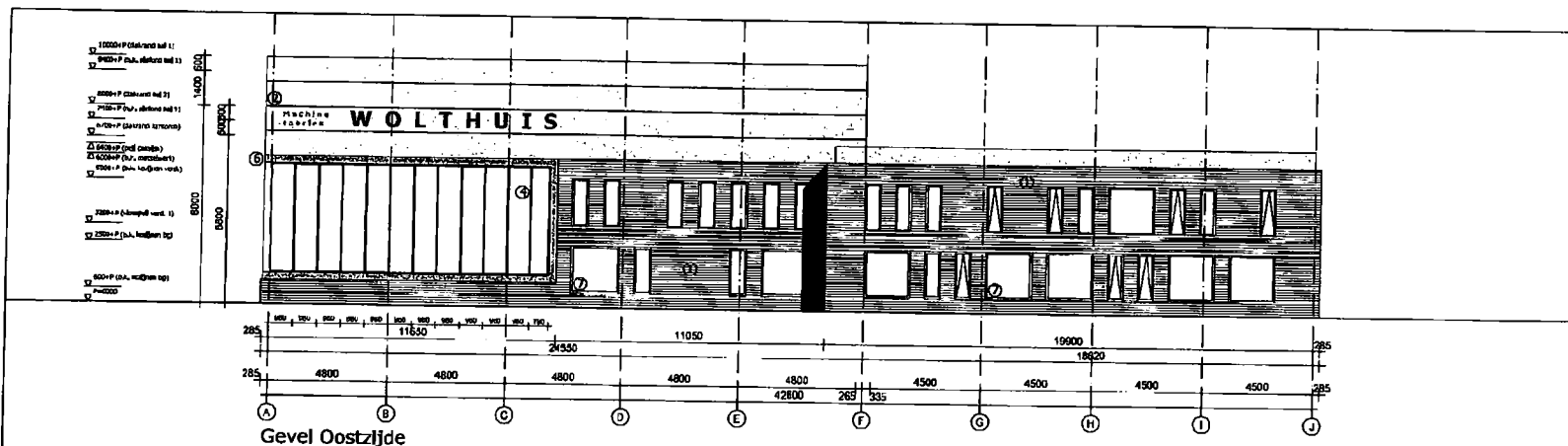
Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO

8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten 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.

Bijzonder gebruiksvoorschrift

9. Het is verboden de gronden buiten het bebouwingsvlak en andere onbebouwde gronden te gebruiken voor de buitenopslag van goederen met een totale hoogte van meer dan 6 m.

Bijlage 2: nieuwe situatie

[illegible]

- ## MATERIALEN GEVELS
1. Roodbruin metselwerk
 2. Zilvergrijze klingspan panelen, KS1000 MM, designer RAL 9006
 3. Grijs klingspan panelen, KS1000 MM, designer RAL 9007
 4. kozijnen aluminium (RAL 7016) met maxglas
 5. Overheaddeur, kozijnen antracietgrijs RAL 7015
 6. aluminium kaders, antracietgrijs RAL 7016
 7. aluminium kozijnen antracietgrijs RAL 7016
 8. Glasen entree

[illegible]