

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: een gemeentelijk monument herstellen en gereed maken voor bewoning op de locatie Middel 95 te WESTZAAN.

Dossiernummer: O20120889

*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W nr. BV ... O.2012.0889*

13 FEB. 2013

De Secretaris

Sector Omgevingsvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht

November 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	8
§ 4. Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo	
Zaanstad 2010	8
§ 5. Stedenbouwkundige aspecten	9
§ 6. Watertoets	10
§ 7. Milieuaspecten	10
§ 8. Archeologie en monumenten	13
§ 9. Grondexploitatie.....	13
§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	14
§ 11. Maatschappelijk draagvlak van het project	14
§ 12. Kabels en leidingen en privaatrechtelijke belemmeringen	15
§ 13. Uitvoerbaarheid.....	15
§ 14. Planschade.....	15
§ 15. Conclusie.....	15
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	16
Bijlage 2: Nieuwe situatie	17

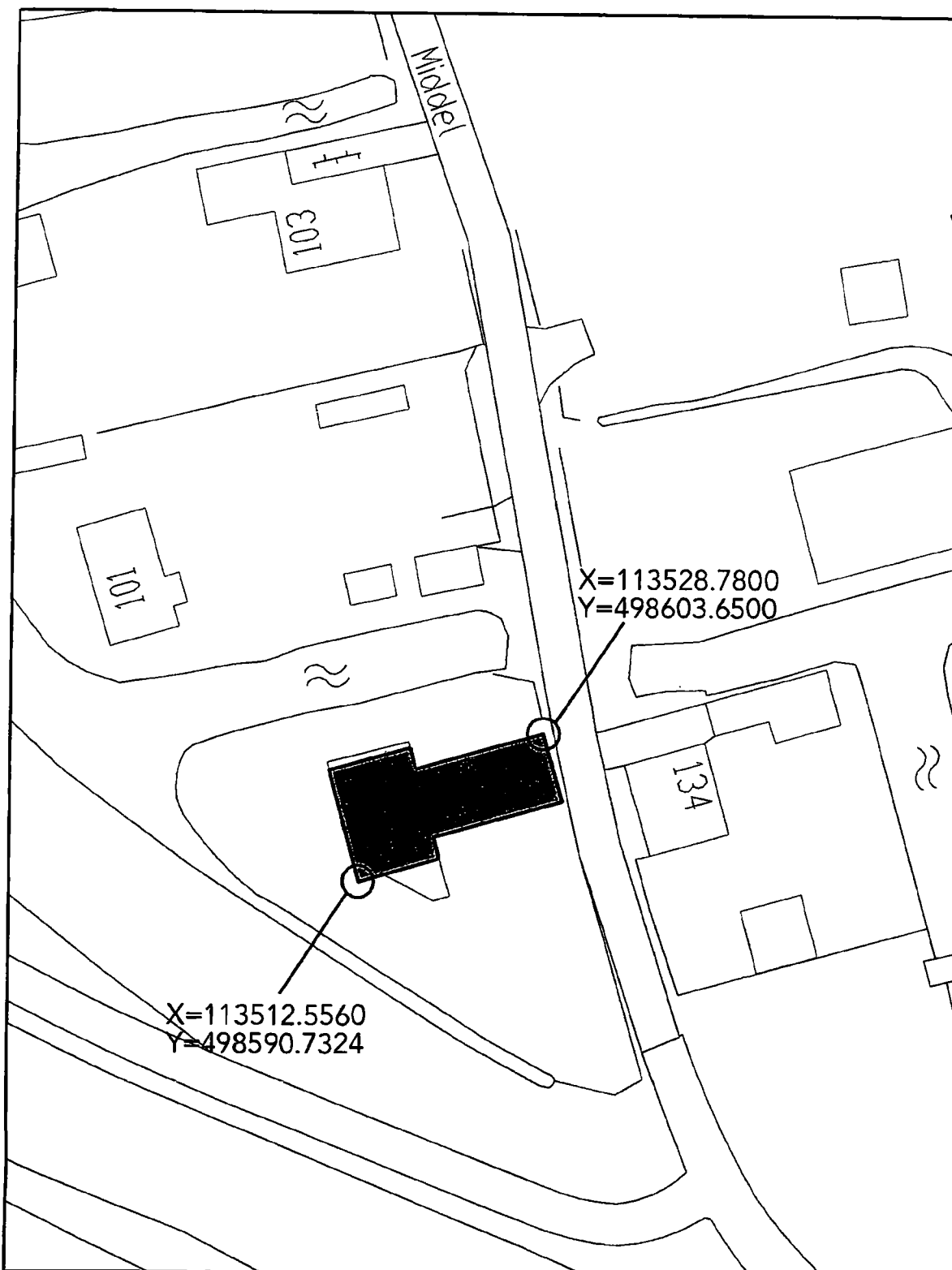
Overzichtskaart plangebied en omgeving





Ligging plangebied in omgeving

Geometrische plaatsbepaling

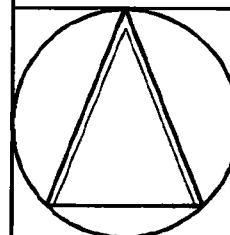


te herstellen en gereed
maken voor bewoning

(niet van meten)

Westzaan, 04-12-2012

schaal 1 : 500



§ 1. Resultaat en doel

Omschrijving project

Het project betreft het splitsen van een agrarisch bouwperceel in twee afzonderlijke percelen, het herstellen en wijzigen van de bestaande bedrijfswoning en het onttrekken van dit agrarische bouwperceel aan de oorspronkelijke functie 'agrarisch' ten behoeve van particuliere bewoning en gebruik. Het pand is een gemeentelijk monument. De woning is gelegen op de locatie Middel 95 te Westzaan

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.

§ 2. Planologische regelgeving

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

• *Rijksbeleid*

In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Hierin schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

• *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. Op 23 mei 2011 hebben Provinciale Staten een 1^e partiële herziening van de Structuurvisie en de bijbehorende Verordening vastgesteld.

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening richt de verordening zich op de inhoud van bestemmingsplannen en 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.

In de PRVS wordt het gebied waarin het onderhavige project is gelegen aangewezen als 'Bestaand bebouwd gebied'. Het onderhavige plan is niet in strijd met het voor dit gebied bepaalde in de PRVS.

• *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. Op 7 juni 2012 is door de gemeenteraad de structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' vastgesteld die op 10 oktober 2012 in werking is getreden.

In de ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' is het gebied rond de onderhavige locatie aangeduid als 'Lint'. De linten zijn belangrijke identiteitsdragers voor Zaanstad. Dit profiel wordt gekenmerkt door kleinschaligheid en een lage dynamiek. Ieder lint heeft zijn eigen karakteristiek, waarmee het bijdraagt aan de eigen identiteit van ieder dorp afzonderlijk. De bebouwingsdichtheid is wisselend en varieert tussen de 10 en 30 woningen per hectare, soms nog lager. Het belangrijkste kenmerk van de linten is dat zij geen deel uitmaken van een netwerk en zich langs één richting hebben ontwikkeld. Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

- Bestemmingsplan

De aanvraag betreft het splitsen van een agrarisch bouwperceel in twee afzonderlijke bouwpercelen, het herstellen en verbouwen van de bestaande bedrijfswoning en het onttrekken van dit agrarische bouwperceel ten behoeve van particuliere bewoning en gebruik. Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Westzaan' geldt en heeft hierin de bestemming 'Agrarische bouwpercelen AC', ex artikel 22 van de planvoorschriften.

Het plan is in strijd met de bestemming 'Agrarische bouwpercelen AC'. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Agrarische bouwpercelen (AC)' zijn bestemd voor:

- a. volwaardige agrarische bedrijven in de grondgebonden veehouderij;
- b. kleinschalige recreatieve functies bij wijze van neventak;
- c. kleinschalige verkoop van binnen het eigen bedrijf voortgebrachte producten;
- d. behoud en herstel van cultuurhistorische waarden;
- e. bijbehorende verkeers- en groenvoorzieningen.

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen waaronder begrepen per bestemmingsvlak ten hoogste één bedrijfswoning;
- b. andere bouwwerken.

Het huidige bouwperceel, in het vigerende bestemmingsplan aangegeven als één agrarisch bouwperceel AC, wordt gesplitst in twee afzonderlijke agrarische bouwpercelen. Het afgesplitste agrarische bouwperceel, dat betrekking heeft op deze aanvraag zal worden bestemd voor particulier gebruik en bewoning, niet ten behoeve van een "volwaardig agrarisch bedrijf".

Burgemeester en wethouders zijn ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) bevoegd de bestemming 'Agrarisch bouwperceel (AC)' geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming "Woonhuizen", "Aanbouwen", "Erven A" en "Erven B" en Veenweidegebied indien er sprake is van gehele of gedeeltelijke bedrijfsbeëindiging met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de agrarische gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden belemmerd;
- b. per bouwperceel is op de bestemming "Woonhuizen" ten hoogste 1 woning toegestaan;
- c. de hoogte van de woning mag ten hoogste de hoogte bedragen zoals aanwezig ten tijde van het wijzigingsbesluit;
- d. de inhoud van het hoofdgebouw inclusief aanbouwen mag ten hoogste 500 m³ bedragen met dien verstande dat indien ten tijde van het wijzigingsbesluit 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 aan 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 aan 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 indien de oppervlakte van het meerdere dan 100 m² met minimaal de helft wordt teruggebracht;
- h. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 2,8 m en de hoogte ten hoogste 4 m bedragen met

dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "afwijkende hoogte" de hoogte met ten hoogste 5,3 m mag 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.

Eventueel kan realisering plaatsvinden met toepassing van Art. 2.12, lid 1, sub a, onder 3 (oud projectbesluit) waarin rekening wordt met bovenstaande uitgangspunten.

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 bestemmingsplan ex artikel 2.1.2, lid 1 sub a, onder 3° gevoerd dient te worden.

Naast de hierboven vermeld beleidskaders hebben wij voorts getoetst aan het volgende door de gemeenteraad vastgesteld beleid:

- *Groenstructuurplan*

Deze beleidsregel is niet van toepassing op het onderhavige project.

- *Zaans Afwegingskader Hoogbouw*

Deze beleidsregel is niet van toepassing op het onderhavige project.

- *Nota woonbebouwing Zaanstad 2012*

Deze nota is niet van toepassing op het gevraagde.

- *Parkeernota*

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

- *Welstand*

De Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Zaanstad, heeft op 6 november 2012 een positief advies over het onderhavige project afgegeven.

De aanvraag betreft de renovatie en restauratie van een Zaans gebouw, een gemeentelijk monument. Als gevolg van functiewijziging naar wonen ondergaat het plan enkele gevelwijzigingen, naar de mening van de commissie van ondergeschikte betekenis.

Het bouwplan is beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria 7A (Westzaan lint) + gevelwijzigingen, en voldoet, naar de mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand.

- *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.

Conclusie

Het splitsen van een agrarisch bouwperceel in twee afzonderlijke percelen, het herstellen en verbouwen van de bestaande bedrijfswoning en het onttrekken van dit agrarische bouwperceel aan de oorspronkelijke functie 'agrarisch' ten behoeve van particuliere bewoning en gebruik op de locatie Middel 95 te Westzaan 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 is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en bevat een 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 het project ten behoeve van een woonfunctie is. 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 1b.

§ 5. Stedenbouwkundige aspecten

De aanvraag betreft het omzetten van de bestemming van agrarisch naar wonen en het herstellen van het pand (gemeentelijk monument).

In de huidige situatie valt het pand binnen de bestemming agrarische doeleinden en is planologisch als bedrijfswoning gekoppeld aan het agrarisch bouwperceel tegenover Middel 103. Het is een ongewone situatie die zo ontstaan is door de komst van de A8. De bestaande agrarische bedrijfsgebouwen zijn toen naar de huidige locatie verplaatst, maar de eigenaren wilden graag in hun eigen woning blijven wonen. Nu zijn de woning en het bouwperceel los van elkaar verkocht door de erfgenamen van de toenmalige bewoners. De huidige eigenaar van het agrarische bouwperceel heeft een aanvraag ingediend om een nieuwe bedrijfswoning op de locatie te realiseren.

Hiermee vervalt de koppeling met de voorliggende locatie als agrarische bedrijfswoning. Vanuit ruimtelijk oogpunt is er dan ook geen bezwaar tegen het wijzigen van de bestemming hiervan naar Wonen. Bovendien past het plan binnen de voorwaarden voor het aanwenden van een wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 11 oud Wro). Er is thans geen sprake van andere (bij)gebouwen op het perceel en de woning behoudt na de aanpassing een gelijk volume van 680m³. Ook de functie blijft hetzelfde, namelijk wonen met dien verstande dat de koppeling aan het agrarisch bedrijf komt te vervallen.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaat geen bezwaar om medewerking te verlenen aan dit plan.

Landschap

Normaal gesproken kan er niet mee ingestemd worden dat een bedrijfswoning separaat als burgerwoning wordt gebruikt. Hier is echter sprake van een uitzonderlijke situatie, omdat het bedrijfsperceel fysiek gescheiden is van de bedrijfswoning en er een weg tussen beide door loopt. Bij de aanleg van de snelweg is deze situatie ontstaan. Op zich is het wenselijk dat er weinig afstand is tussen bedrijfswoning en bedrijfsopstallen, en is hier dus sprake van een onnatuurlijke situatie. De relatie tussen de woning en het

bedrijfsperceel is puur planologisch.

Verkeersontsluiting

De door dit plan te verwachten verkeersgeneratie is dermate beperkt dat er geen wijzigingen in de verkeerscirculatie te verwachten zijn.

Parkeren

Indien de omvang of de bestemming van een bouwwerk daartoe aanleiding geeft bepaalt artikel 2.5.30 van de Bouwverordening dat ten behoeve van het parkeren of het stallen van auto's, op eigen terrein voldoende parkeerruimte dient te worden aangelegd. De huidige parkeereis is gebaseerd op de parkeernormen die zijn opgenomen in de 'Parkeernota Zaanstad 2009'.

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

Wanneer het gaat om een functiewijziging of uitbreiding van een bestaand pand hanteert de gemeente het principe oud-voor-nieuw. Dit betekent dat een parkeerdruk die nu reeds op de openbare weg bestaat, niet gecompenseerd hoeft te worden. Wanneer door het plan (extra) parkeerplaatsen aan de openbare weg worden onttrokken, dan dienen deze gecompenseerd te worden. Voor de beoordeling van dit bouwplan is rekening gehouden met de bestaande situatie zoals die is aangeleverd door de aanvrager.

Deze aanvraag betreft een wijziging van 1 agrarische woning in 1 burger woning. Het principe oud-voor-nieuw is van toepassing. De parkeereis wijzigt niet.

§ 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**.

Voor het onderhavige project hoeven geen sloten worden gedempt of verlegd en verandert de verharde oppervlakte niet. Nabij de woning liggen geen dijken of waterkeringen. Het project beïnvloedt de waterhuishouding derhalve niet.

§ 7. Milieuaspecten

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

Geluid

Op grond van artikel 76a (weg) Wet geluidhinder (hierna: Wgh) worden bij het nemen van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken de hoogst toelaatbare waarden (voorkeursgrenswaarde) uit de Wgh in acht genomen.

Een woning is een geluidgevoelig object en is getoetst aan de Wet geluidhinder, het Bouwbesluit en het gemeentelijk geluidbeleid. De volgende geluidsbronnen zijn daarbij bekeken: wegverkeerslawaaï, industrielawaai, spoorweglawaaï en het luchtvaartlawaaï van de luchthaven Schiphol.

Het plan valt buiten de invloedssfeer van industrielawaai en railverkeerslawaaï. De planlocatie ligt binnen de invloedssfeer van de A8 en de N246 met representatieve snelheden variërend tussen de 70 en 100 km/uur. Het gebied wordt in de structuurvisie aangeduid als gemengd gebied. De wegen zijn stroomwegen waardoor de wettelijke grenswaarden van toepassing zijn.

Krachtens (analoge toepassing) van artikel 76 lid 3 Wgh, waarin bepaald wordt dat indien op het tijdstip van de vaststelling van een bestemmingsplan (of de afwijking daarvan) een weg reeds aanwezig of in aanleg is, gelden het eerste en tweede lid **niet – het in acht nemen van de grenswaarden uit de Wgh** - met betrekking tot de daarbij in het plan of in de zone van de betreffende weg opgenomen woningen die op dat tijdstip reeds aanwezig of in aanbouw zijn.

Het onderhavige project heeft betrekking op een bestaande woning, een bestaande woonfunctie (weliswaar oorspronkelijk gekoppeld aan een agrarisch bedrijf) en op bestaande wegen. Geconcludeerd kan worden dat het milieuaspect geluid geen nader onderzoek behoeft en ook geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning vormt.

Afstand tot naastgelegen boerderij

De afstand tussen de planlocatie en de erfgrens van de naastgelegen boerderij is ca 30 meter. Het project voldoet daardoor niet aan de richtafstand uit de VNG brochure 'bedrijven en milieuzonering, de richtafstand voor een rundveehouderij tot aan een woning van een derde in gemengd gebied is 50 meter. De woning ligt echter buiten de hindercirkel ten aanzien van geur omdat de bij het agrarische bedrijf behorende mestplaat achter op het perceel gesitueerd is.

Op 12 juli 2012 is de Wet Plattelandswoning door de eerste kamer aangenomen. Deze wet introduceert een nieuw artikel – 1.1.a – in de Wabo. Dit artikel treedt in werking op 1 januari 2013.

Artikel 1.1a

1. Een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting, die op grond van het bestemmingsplan, de beheersverordening of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid (Wabo), van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning door een derde bewoond mag worden, wordt met betrekking tot die inrichting voor de toepassing van deze wet en de daarop berustende bepalingen beschouwd als onderdeel van die inrichting, tenzij bij of krachtens deze wet anders is bepaald.

2. Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder landbouwinrichting verstaan: inrichting waar uitsluitend of in hoofdzaak agrarische activiteiten, zijnde het telen of kweken van landbouwgewassen of het fokken, mesten, houden of verhandelen van landbouwhuisdieren, dan wel activiteiten die daarmee verband houden worden verricht.

Dit betekent dat bij een omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van het bestemmingsplan – zoals hier het geval is – rekening kan worden gehouden met bovenstaande bepaling. De bedrijfswoning, die nu door een burger zal worden bewoond, vormt geen belemmering voor en van de landbouwinrichting.

Ten tijde van het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is dit artikel nog niet in werking getreden maar dat is naar verwachting aanstaand.

Gelet op de bijzondere situatie van het onderhavige geval en gelet op het feit bij de omzetting van deze agrarische woning naar een burgerwoning zowel door de agrariër als door de aanvrager bewust is gekozen voor deze ontwikkeling, zijn wij van oordeel dat deze ontwikkeling aanvaardbaar kan worden geacht. Daarnaast is het van belang om te benadrukken dat in de feitelijke situatie geen sprake is van geurhinder omdat de mestplaat helemaal achter op het perceel van de agrariër gesitueerd is.

Natuurbeschermingswet

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. Bijvoorbeeld door het voorkomen of terugdringen van stikstofdeposities op natuurgebieden die al een hoge stikstofbelasting hebben. Of het voorkomen van lichthinder of een te hoge geluidbelasting in gebieden waar dieren leven die daar gevoelig voor zijn. Wanneer er negatieve effecten zijn op het beschermde natuurgebied is een vergunning noodzakelijk.

Uit de toets blijkt dat het project niet in of nabij een van de beschermde natuurgebieden ligt. Het milieuaspect natuur vormt daardoor geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

Flora- en faunawet

In de Flora- en faunawet is bescherming van dier- en plantsoorten geregeld.

Onderzocht is of het project wettelijke beperkingen als gevolg van de flora- en faunawet kan ondervinden zonder dat een flora- en faunaonderzoek nodig voor een goede beoordeling. Uit de ingediende aanvraag blijkt dat dit niet het geval is zodat het milieuaspect flora- en fauna daardoor vooralsnog geen belemmering vormt voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Externe veiligheid

De planlocatie ligt in het invloedsgebied van de route voor gevaarlijke stoffen. Omdat de functie wonen hetzelfde blijft, is er geen sprake van een verhoging van of wijziging in het groepsrisico. Het aspect van de externe veiligheid vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Bovengrondse hoogspanningsleidingen

Uit onderzoek is gebleken, dat het project niet gelegen is binnen de toetsingsafstand van 119 meter aan weerszijden van het bovengrondse hoogspanningstracé, gemeten vanuit het hart van het hoogspanningstracé. Omdat het project niet ligt in het invloedsgebied van hoogspanningsleidingen is toetsing aan dit aspect niet aan de orde.

Het aspect van elektromagnetische straling afkomstig van hoogspanningsleidingen vormt geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

UMTS- en GSM antennes

Uit onderzoek is gebleken, dat het bouwproject niet in strijd wordt gebouwd met de regels (in het horizontale vlak met meer dan 3 meter en in de overige richtingen met meer dan 0,5 meter afstand tussen een UMTS of GSM antenne en een of meerdere woningen). De elektromagnetische straling afkomstig van UMTS- en GSM antennes vormt daardoor geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

Afvalinzameling

Uit de bijgeleverde informatie valt op te maken dat aangesloten kan worden op de voor de wijk reguliere inzamelmethode en dat er voldoende ruimte in het plan is gereserveerd voor het manoeuvreren en legen van de afvalbakken en containers. Het aspect van een goede afvalinzameling vormt daarom geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Bodem

Er is sprake van zeer geringe werkzaamheden aan of in de grond ten behoeve van dit project. Om deze reden is een bodemonderzoek niet nodig.

Overige 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

De gemeente Zaanstad gebruikt voor de beoordeling van vrijstellingen in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' (Wet ruimtelijke ordening), zo veel als mogelijk de systematiek van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse gemeenten). Daarbij houdt zij rekening met de gebiedstypering waarin het project is gelegen. Onderscheid wordt gemaakt in: rustige woonwijk, gemengd gebied (centrumgebied), landelijk gebied, een gebied met functiemenging, gezoneerd industrieterrein, bedrijventerreinen, recreatiegebied en natuurgebied.

Op grond van de ruimtelijke structuurvisie is de projectlocatie aangewezen als gemengd gebied. Met verwijzing naar hetgeen hierboven is gesteld ten aanzien van de Wet plattelandswoning zijn wij van oordeel dat de ruimtelijke ordening ten aanzien van het milieuaspect geen belemmering vormt voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Ruimtelijke beperkingen als gevolg van luchthaven Schiphol.

De locatie ligt niet in een van de beperkende contouren/zones van de luchthaven Schiphol en vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Ad. 2 Luchtkwaliteit

Er is geen sprake van toename in de verkeersintensiteit. Het onderhavige project valt onder de AMvB 'Niet in betekende mate bijdragen'. Het aspect luchtverontreiniging vormt daarom geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

Conclusie:

Ten aanzien van de relevante milieuaspecten zijn er geen belemmeringen voor het onderhavige project.

§ 8. Archeologie en 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.

Er is sprake van zeer geringe werkzaamheden aan of in de grond ten behoeve van dit project. Om deze reden is archeologisch onderzoek niet nodig.

Monument

Het pand is aangewezen als gemeentelijk monument.

Dit betekent dat op grond van artikel 2 lid 1 onder b van de Wabo een omgevingsvergunning nodig is voor het verbouwen aan een monument. In de omgevingsvergunning waar deze ruimtelijke onderbouwing bijhoort motiveren wij waarom wij akkoord gaan met het onderhavige project vanuit het perspectief van de monumentenzorg.

§ 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 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 tot afwijken van het bestemmingsplan hoeft geen (anterieure) overeenkomst te worden gesloten, omdat er geen extra kosten voor de gemeente zijn (infrastructuur e.d.) om dit project mogelijk te maken.

§ 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.

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(Energie) en Rijkswaterstaat blijven de plannen wel beoordelen op hun eigen directe belangen. De coördinerende rol van de inspectie is ook vervallen.

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 hier niet het geval omdat er geen sprake is van strijd met de provinciale verordening of ander beleid. Verder bevindt de onderhavige locatie zich in 'bestaand bebouwd gebied'.

Voorts hebben wij – via een reguliere informatie verstrekking – de provincie op de hoogte gesteld van de onderhavige aanvraag.

Hoogheemraadschap

Ten aanzien van het Hoogheemraadschap is in het kader van de Waterwetvergunning getoetst of over dit project overleg nodig zou zijn (zie hierboven paragraaf 'Watertoets').

§ 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 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.

Er zijn geen signalen ontvangen waaruit zou blijken dat het onderhavige project als controversieel wordt gezien door de buurt.

§ 12. Kabels en leidingen en privaatrechtelijke belemmeringen

In het plangebied ligt een 10kV kabel van Liander. De werkzaamheden zullen echter niet in de nabijheid daarvan plaatsvinden.

Het project ziet voorts toe op gronden waarover in de privaatrechtelijke sfeer volledig kan worden beschikt. Op dit onderdeel zijn eveneens geen belemmeringen te verwachten.

§ 13. Uitvoerbaarheid

Het project betreft een particulier initiatief dat geheel op eigen rekening van initiatiefneemster wordt uitgevoerd. Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat de (economische) uitvoerbaarheid van het besluit op problemen zou stuiten dan wel onmogelijk zou zijn.

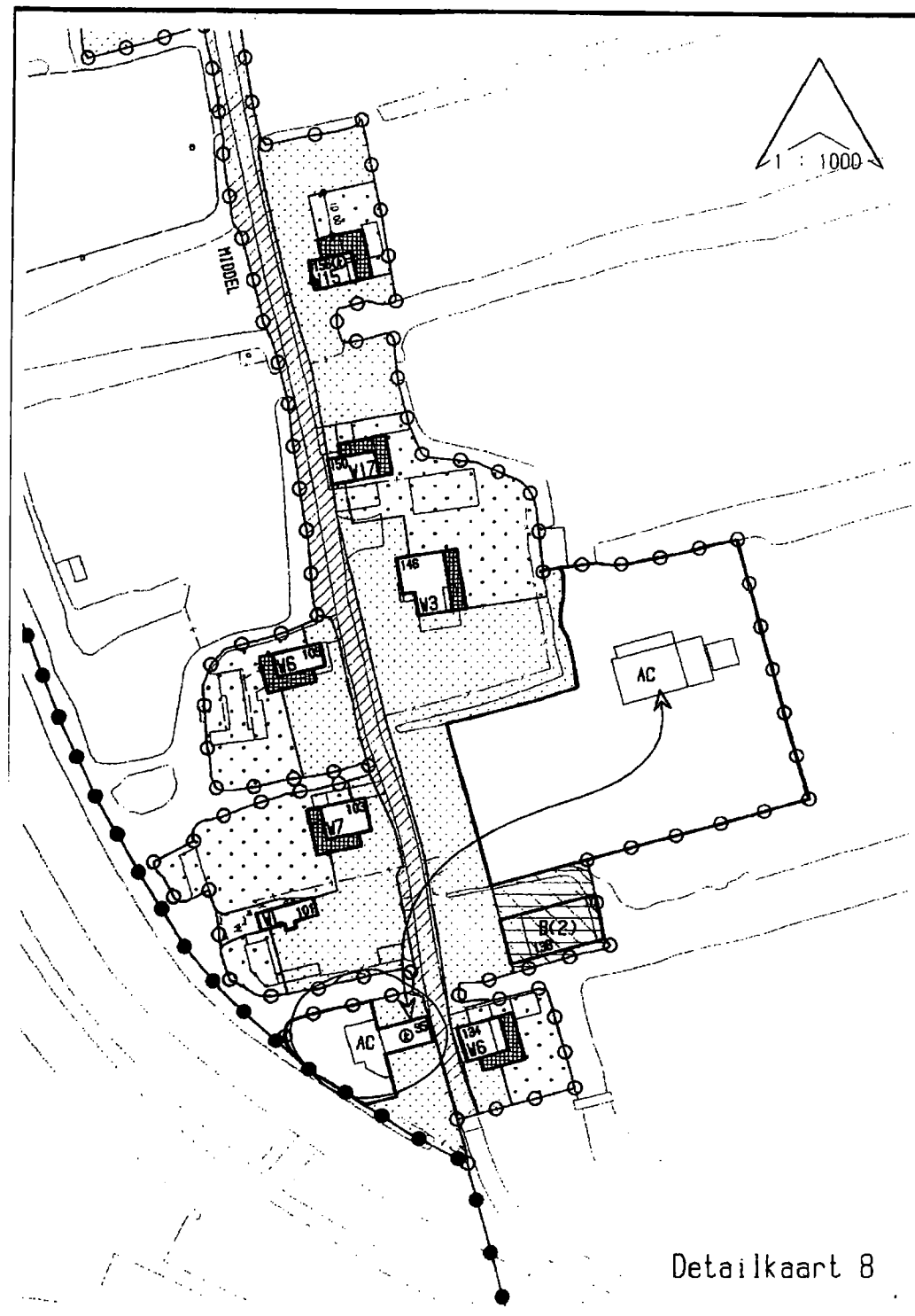
§ 14. Planschade

Ten aanzien van het onderhavige project is geen planologische schade te verwachten. Reden hiervoor is dat op het perceel reeds deze woning is gevestigd. Er bestaat geen aanleiding om eventuele planschade vooraf te laten analyseren.

§ 15. Conclusie

Het splitsen van een agrarisch bouwperceel in twee afzonderlijke percelen, het herstellen en verbouwen van de bestaande bedrijfswoning en het onttrekken van dit agrarische bouwperceel aan de oorspronkelijke functie 'agrarisch' ten behoeve van particuliere bewoning en gebruik op de locatie Middel 95 te Westzaan is een ruimtelijk 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



HOOFDSTUK I INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN	1
Artikel 1 Begripsbepalingen	1
Artikel 2 Wijze van meten	3
Artikel 3 Dubbeltelbepaling	4
Artikel 4 Molenbiotoop	4
HOOFDSTUK II BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	5
Paragraaf 1 Woondoeleinden	5
Artikel 5 Woonhuizen (W)	5
Artikel 6 Woonschepen (WL)	6
Artikel 7 Aanbouwen	7
Artikel 8 Erven A	7
Artikel 9 Erven B	7
Paragraaf 2 Maatschappelijke doeleinden	8
Artikel 10 Sociaal-Culturele voorzieningen (MS)	8
Artikel 11 Transformatorhuisje	8
Artikel 12 Molen (MM)	9
Artikel 13 Steunpunt Natuurbeheer (MsN)	9
Artikel 15 Waterstaatsdoeleinden	10
Artikel 16 Waterkering	10
Artikel 17 Water	11
Artikel 18 Begraafplaats	11
Artikel 19 Leidingen	13
Paragraaf 3 Bedrijfsdoeleinden	14
Artikel 20 Bedrijven (B)	14
Artikel 21 Opslagdoeleinden	15
Paragraaf 4 Agrarische doeleinden	16
Artikel 22 Agrarische bouwpercelen (AC)	16
Artikel 23 Agrarisch verzorgend bedrijf (AD)	19
Artikel 24 Veenweidegebied	19
Paragraaf 5 Recreatieve doeleinden	21
Artikel 25 Volkstuinen (RV)	21
Artikel 26 IJsbaan (RIJ)	21
Artikel 27 Sportvelden (RS)	22
Artikel 28 Groenvoorzieningen	22
Paragraaf 6 Natuur- en landschapsdoeleinden	22
Artikel 29 Moerasnatuurgebied	22
Artikel 30 Water met bijzondere waarden	23
Paragraaf 7 Verkeersdoeleinden	24
Artikel 31 Rijweg	24
Artikel 32 Woonstraat	24
Artikel 33 Fietspad	24
Artikel 34 Voetpad	25
HOOFDSTUK III AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN	27
Artikel 35 Algemene wijzigingsbevoegdheid	27
Artikel 36 Algemene vrijstellingsbepalingen	27
Artikel 37 Procedureregels	27
Artikel 38 Aanlegvergunningen	29
Artikel 39 Gebruiksvoorschriften	31

Artikel 40 Overgangsbepaling voor bebouwing	31
Artikel 41 Overgangsbepaling voor gebruik	31
Artikel 42 Strafbepaling	32
Bijlagen bij de voorschriften:	33
1. Staat van Bedrijfsactiviteiten	35
2. Detailkaarten 1 t/m 36	59

3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van gebouwen mag ten hoogste 5 m bedragen en de goothoogte ten hoogste 3 m;
 - b. het bestemmingsvlak mag voor 100% worden bebouwd.

Paragraaf 4 Agrarische doeleinden

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. kleinschalige recreatieve functies bij wijze van neventak;
 - c. kleinschalige verkoop van binnen het eigen bedrijf voortgebrachte producten;
 - d. behoud en herstel van cultuurhistorische waarden;
 - e. bijbehorende verkeers- en groenvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - 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, woonschepen daaronder begrepen, eveneens toegestaan, indien op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan deze aanwezig is;
 - d. de inhoud van bedrijfswoningen mag ten hoogste 500 m³ bedragen;
 - e. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag ten hoogste 4 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 15 m en de hoogte van hooibergingen ten hoogste 12 m bedragen;
 - g. de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 3 m bedragen.

Vrijstellingsbevoegdheid tweede agrarische bedrijfswoning

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, onder c voor de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning indien:
 - a. het bedrijf niet reeds beschikt over een tweede agrarische bedrijfswoning waaronder begrepen een woonschip;
 - b. aangetoond is dat de woning noodzakelijk is voor de continuïteit van en het persoonlijk toezicht op het bedrijf;
 - c. er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf dat aan tenminste twee arbeidskrachten volledige werkgelegenheid biedt van tenminste 40 uur per werknemer per week

- met een aanvaardbaar inkomen;
 - d. de inhoud van de woning ten hoogste 500 m³ bedraagt.
 - e. de tweede agrarische bedrijfswoning gelegen is buiten de 50 dB(A)-contour zoals weergegeven op kaart II van deze voorschriften (Zonebesluit Industrierrein Assendelft-Noord, Industrierrein Westpoort en bedrijventerrein Westzanerpolder).
- alvorens omtrent de bouwvergunning voor een tweede agrarische bedrijfswoning te beslissen winnen burgemeester en wethouders advies in bij de Dienst Landbouwvoorzichting met betrekking tot de volwaardigheid van het bedrijf en de noodzaak in verband met de continuïteit en het toezicht;
- vrijstelling kan slechts worden verleend, indien vooraf een verklaring van gedeputeerde staten is ontvangen, dat zij tegen het verlenen van vrijstelling geen bezwaar hebben.

Bijzondere gebruiksbepalings

5. 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 6 weken in het hoogseizoen zijnde de vakantieperiode in de regio ten hoogste 15 kampeermiddelen per bouwperceel, met inachtneming van het volgende:
 - a. tussen twee terreinen voor kleinschalig kamperen dient een afstand te worden aangehouden van tenminste 1.000 m;
 - b. het terrein dient te worden omgeven door afschermend groen.

Wijzigingsbevoegdheid bedrijfsbeëindiging

6. Burgemeester en wethouders zijn ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd de bestemming Agrarisch bouwperceel geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de bestemmingen Woonhuizen, Aanbouwen, Erven A en Erven B en Veenweidegebied indien er sprake is van gehele of gedeeltelijke bedrijfsbeëindiging met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - a. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden belemmerd.
 - b. per bouwperceel is op de bestemming Woonhuizen ten hoogste 1 woning toegestaan, tenzij ten tijde van het wijzigingsbesluit reeds een tweede woning aanwezig is, dan zijn ten hoogste twee woningen toegestaan;
 - c. de hoogte van de woning mag ten hoogste de hoogte bedragen zoals aanwezig ten tijde van het wijzigingsbesluit;
 - d. de inhoud van het hoofdgebouw inclusief aanbouwen mag ten hoogste 500 m³ bedragen met dien verstande dat indien ten tijde van het wijzigingsbesluit 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 200 m² bedragen indien de oppervlakte van het meerdere dan 100 m² met minimaal de helft wordt teruggebracht;

- h. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 2,8 m en de hoogte ten hoogste 4 m bedragen met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "afwijkende hoogte" de hoogte ten hoogste 5,3 m mag 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.

Artikel 23 Agrarisch verzorgend bedrijf (AD)

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart aangewezen gronden met de bestemming Agrarisch verzorgend bedrijf (AD) zijn bestemd voor een agrarisch loonwerkbedrijf behoud en herstel van cultuurhistorische waarden en daarbij behorende verkeers- en groenvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
 - 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 bedrijf toegestaan;
 - c. de goothoogte van de gebouwen mag ten hoogste 5 m en de hoogte ten hoogste 9 m bedragen;
 - d. de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 3 m bedragen.

Artikel 24 Veenweidegebied

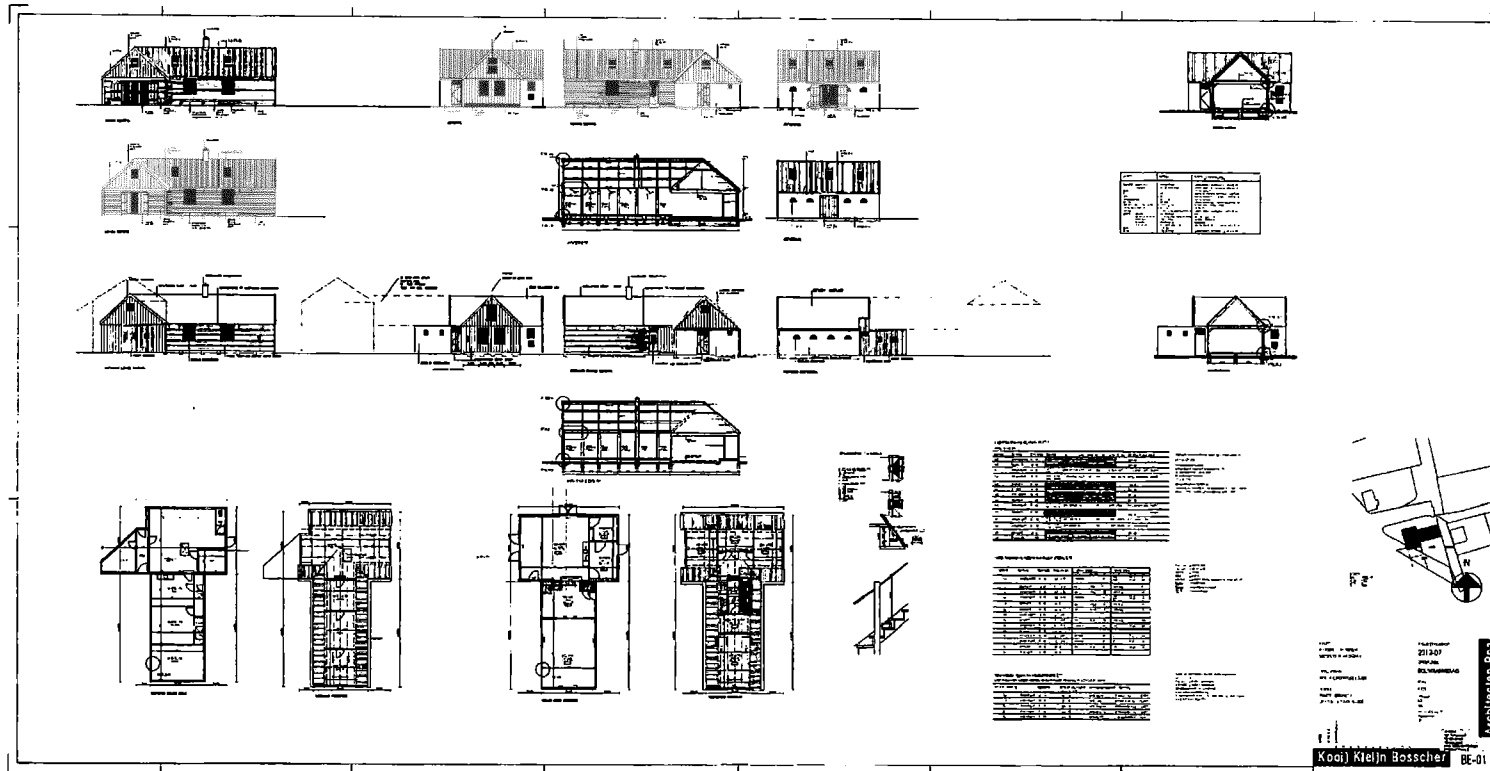
Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Veenweidegebied zijn bestemd voor:
 - a. agrarisch gebruik als open graslandgebied ten behoeve van grondgebonden veehouderijbedrijven;
 - b. behoud en herstel van cultuurhistorische waarden;
 - c. behoud en herstel van landschapswaarden;
 - d. behoud en herstel van natuurwaarden;
 - e. daar waar op de plankaart de aanduiding "opstapplaats (op)" voorkomt, tevens voor een kano-opstapplaats met bijbehorende paden en parkeervoorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. windmolens ten behoeve van onderbemaling;
 - b. bruggen uitsluitend ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding bruggen;
 - c. andere bouwwerken, waaronder begrepen geluidsschermen.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van windmolens ten behoeve van de onderbemaling mag ten hoogste 6 m bedragen;
 - b. de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 1,5 m bedragen met dien ver-

Bijlage 2: Nieuwe situatie



Conceptverslag met toelichting, openbare vergadering monumentencommissie Zaanstad
Donderdag 11 oktober 2012, 14.00 - 17.00 uur
Locatie: **Vergaderzaal B2, Stadhuis Zaandam**

Voorzitter: dhr. P. van Nugteren (voorzitter)
Leden: dhr. ing. C.M. Hooysschuur (architectuurdeskundige)
dhr. drs. R.G.M. Pince van der Aa (restauratiedeskundige)
dhr. drs. J.M.M. Jacobs (architectuurhistoricus)
dhr. ir. J.D. Koudijs (bouwkundige, lid namens Vereniging Zaanse Erfgoed)
dhr. J. Matser (archeologiedeskundige)
dhr. D. Kerssens (gemeentearchief)
mevr. W.N. Van Ritbergen-Siewers (reserve lid)
Afwezig: dhr. C.P. Homburg (bouwkundige, lid namens Vereniging Zaanse Erfgoed)

Aanwezig namens de Gemeente:
dhr. J. van den Ham (secretaris, verslaglegging)

Bezoekers: 15:00 dhr. D. Kleijn, planbeoordeling Middel 95, Westzaan
15:30 dhr. B.C. Nieuwenhuijs, planbeoordeling Hoogstraat 26-28, Koog aan de Zaan

Tussen 13.30 en 14.00 uur interne voorbespreking van de bouwplannen.

1. Opening

2. Mededelingen

Aan de agenda worden twee planbeoordelingen toegevoegd, punt 5 O20120900 Sluispolderweg 52, Zaandam en O20120902 Hoogstraat 26-28 Koog aan de Zaan en de aanwijzing van Hoogstraat 26-28 Koog aan de Zaan onder punt 6.

3. Conceptverslag vergadering 16 augustus 2012

Het verslag wordt besproken, de opmerkingen worden verwerkt.

4. Ingekomen/uitgegane correspondentie

Ingekomen correspondentie

geen

Afgegeven omgevingsvergunningen:

O201220622 J.J. Allanstraat 386 reconstructie jalouzieën bijgebouw 13-07-2012

O2012220538 J.J. Allanstraat 469 aanbouw aan woning 23-07-2012

O201220778 Kalverringdijk 39 funderingsherstel achtkant oliemolen De Bonte Hen 16-08-2012

Geweigerde omgevingsvergunningen:

O201220550 Ameland 18 legalisering en wijziging bestemming De Zeug 16-08-2012

Allen conform advies monumentencommissie.

De commissie vraagt of de vergunningen voorafgaand aan de vergadering, digitaal toegezonden kunnen worden.

5. Planbeoordelingen

Volgnr O20120889
Adres **Middel 95, Westzaan**
Object boerderij
Status gemeentelijk monument
Soort plan restauratie en herbestemming tot woning
Eerste behandeling

BI-12.48

Toelichting

Restauratie van de bestaande boerderij en het creëren van een woning in het gehele object (woning met schuur).

De architect van het plan, dhr. Kleijn is aanwezig en ligt het plan toe middels een presentatie. De vervallen boerderij wordt met de plannen in zijn geheel hersteld en geschikt gemaakt voor bewoning. Het voorhuis wordt opnieuw gefundeerd met een betonfundering. Aan het casco wordt een hulpconstructie toegevoegd om de nieuwe functie op de verdieping te kunnen dragen. De gevels en dak worden in zijn geheel vernieuwd. Naar aanleiding van gevonden bouwsporen is gekozen voor een getrapte weeg in plaats van het bestaande rabat. Het achterdeel, de schuur wordt vergroot en deels opnieuw opgebouwd. In de achtergevel worden nieuwe openingen gecreëerd.

Positief

De commissie adviseert positief aan de hand van de ingediende plannen. De bouwkundige staat vraagt om een grootschalige aanpak waarbij de bestaande boerderij grotendeels vernieuwd wordt. Het plaatsen van nieuwe openingen in gevels en dak en het creëren van een nieuwe fundering en isolatievoorzieningen zijn gezien het nieuwe gebruik noodzakelijk.

Volgnr O20121037
Adres Lagedijk 90, Zaandijk
Object woonhuis
Status rijksmonument
Soort plan renovatie interieur
Eerste behandeling

BI-12.49

Toelichting

Renovatie en modernisering van interieur en het vervangen van het glas.

Positief

De commissie adviseert positief aan de hand van de ingediende plannen. Met de wijzigingen aan het interieur gaan geen monumentale waarden verloren gezien deze tot stand is gekomen met de herbouw van het pand in de jaren '60 van de vorige eeuw. Met het vervangen van het glas dient de bestaande ramen en roedeverdeling gehandhaafd te worden.

Volgnr O20121043
Adres JJ Allanstraat 9, Westzaan
Object woonhuis
Status rijksmonument
Soort plan geluidsisolatie
Eerste behandeling

BI-12.50

Toelichting

Werkzaamheden ten behoeve van het geluidssaneringsproject te Westzaan. Het isoleren van gevel en dak.

Aanhouden

De commissie houdt de aanvraag aan vanwege het ontbreken van specifieke detaillering van de toevoeging van isolatie in de kap. Voor deze werkzaamheden is een standaard detail aangegeven terwijl de bestaande situatie per pand verschilt. Ook wil de commissie een constructief rapport zien waarin wordt bekeken of de ongelijke toevoeging van massa in de kap geen nadelige effecten heeft voor de bestaande constructie.

Volgnr O20121040
Adres JJ Allanstraat 323, Westzaan
Object woonhuis
Status rijksmonument
Soort plan geluidsisolatie
Eerste behandeling

BI-12.51

Toelichting

Werkzaamheden ten behoeve van het geluidssaneringsproject te Westzaan. Het isoleren van gevel

en dak.

Aanhouden

De commissie houdt de aanvraag aan vanwege het ontbreken van specifieke detaillering van de toevoeging van isolatie in de kap. Voor deze werkzaamheden is een standaard detail aangegeven terwijl de bestaande situatie per pand verschilt. Ook wil de commissie een constructief rapport zien waarin wordt bekeken of de ongelijke toevoeging van massa in de kap geen nadelige effecten heeft voor de bestaande constructie.

Volgnr O20121045
Adres JJ Allanstraat 344, Westzaan
Object woonhuis
Status rijksmonument
Soort plan geluidsisolatie
Eerste behandeling

BI-12.52

Toelichting

Werkzaamheden ten behoeve van het geluidssaneringsproject te Westzaan. Het isoleren van gevel en dak.

Aanhouden

De commissie houdt de aanvraag aan vanwege het ontbreken van specifieke detaillering van de toevoeging van isolatie in de kap. Voor deze werkzaamheden is een standaard detail aangegeven terwijl de bestaande situatie per pand verschilt. Ook wil de commissie een constructief rapport zien waarin wordt bekeken of de ongelijke toevoeging van massa in de kap geen nadelige effecten heeft voor de bestaande constructie.

Volgnr O20121049
Adres Zuideinde 87, Westzaan
Object woonhuis
Status rijksmonument
Soort plan geluidsisolatie
Eerste behandeling

BI-12.53

Toelichting

Werkzaamheden ten behoeve van het geluidssaneringsproject te Westzaan. Het isoleren van gevel en dak.

Aanhouden

De commissie houdt de aanvraag aan vanwege het ontbreken van specifieke detaillering van de toevoeging van isolatie in de kap. Voor deze werkzaamheden is een standaard detail aangegeven terwijl de bestaande situatie per pand verschilt. Ook wil de commissie een constructief rapport zien waarin wordt bekeken of de ongelijke toevoeging van massa in de kap geen nadelige effecten heeft voor de bestaande constructie.

Volgnr O20120900
Adres Sluispolderweg 53, Zaandam
Object voormalig meelfabriek De Vrede
Status rijksmonument
Soort plan herbestemming
Tweede behandeling

BI-12.54

Toelichting

Voor het pand is in de vergadering van 04 juli 2012 een positief advies gegeven voor de aanvraag van het wind en waterdicht maken van de schil, gevels en dak. Nu wordt een aanvraag behandeld voor het gedeeltelijk gebruiken van het gebouw als kantoorruimte. Als aanvulling op de aanvraag behandeld in de vergadering van 16 augustus 2012 wordt het plaatsen van nieuwe puin in de gevel ter advies

voorgelegd.

Aanhouden

De commissie houdt de aanvraag aan vanwege het ontbreken van detaillering van de bestaande situatie. Onduidelijk is hoe de nieuwe situatie zich verhoudt tot de bestaande. In de vergadering van 04 juli 2012 is besproken dat het toevoegen van een glasplaat in de dagkant van het bestaande kozijn met behoud van de bestaande deuren akkoord was. In de ingediende details is een nieuw aluminiumraam geplaatst met een nieuw plaatmateriaal ter plaatse van de verdiepingsvloeren. Voor de binnenwanden is een voorzetwand geplaatst. Hierin zijn zowel het bestaande kozijn als de bestaande deuren komen te vervallen. De commissie adviseert het bestaande kozijn te handhaven en de nieuwe toevoeging hier voor te plaatsen. De bestaande deuren dienen behouden te blijven.

Volgnr O20120902
Adres **Hoogstraat 26-28, Koog aan de Zaan**
Object voormalig pakhuis
Status voorlopig gemeentelijk monument
Soort plan herbouw en restauratie
Eerste behandeling

BI-12.55

Toelichting

De herbouw van het originele provinciale monument aan de Zuideinde 130 in Koog aan de Zaan. Bij een sloop/nieuwbouw is in 2004 het originele materiaal gedemonteerd en opgeslagen. Dit materiaal wordt nu hergebruikt voor de herbouw van dit monument. Het pand zal worden aangewezen als gemeentelijk monument.

Dhr. Nieuwenhuijs is aanwezig om het plan toe te lichten. Het betreft de herbouw van het object beschermd als Provinciaal monument 'De Boterton'. Bij een grove reconstructie is het originele, monumentale materiaal gedemonteerd en opgeslagen. Nu wordt het 19^e eeuwse gedeelte van dit monument herbouwd als woning/ kantoor. Met de herbouw zal naar schatting 80% origineel materiaal herplaatst worden. De voorgevel, en de gevel- en dakbekleding worden nieuw aangebracht.

Positief

De commissie adviseert positief conform de ingediende plannen. De reddingsactie van het origineel als Provinciaal monument beschermde pand 'De Boterton' materiaal is lovenswaardig. Met de herbouw wordt het object en het historische waardevolle materiaal in ere hersteld.

6. Aanwijzingen

Selectiecriteria aanwijzen gemeentelijke monumenten 2011

Hoogstraat 26-28, Koog aan de Zaan

BI-12.56

object : 19e eeuw pakhuis (voorheen onderdeel van pakhuis De Boterton)
straat en nummer : Hoogstraat 26-28
Historisch adres : Zuideinde 130 (later 136), Koog aan de Zaan
postcode en plaats : Koog aan de Zaan
gemeente : Zaanstad
bescherming : gemeentelijk monument
oorspronkelijke functie : pakhuis
huidige functie : n.v.t.

architect : onbekend
bouwdatum : 19e eeuw

De commissie vindt dat de bijgevoegde redengevende omschrijving te summier de werkelijke situatie beschrijft. Uit het stuk blijkt onvoldoende dat het gaat om een pand dat nog herbouwd moet worden. De architectuurhistorische waarden zijn slechts in hoofdvorm beschreven en gaan niet in op de in opslag aanwezige detaillering zoals de bijzondere getoogde vensters in een houtconstructie. Onder 'fysieke kwaliteit' zou de huidige staat van het opgeslagen materiaal besproken kunnen worden. De commissie discussieert over het aanwijzen van het geheel, of slechts 'vanwege' het historische

materiaal als monument. Middels een stemming komt de commissie tot een positief advies.

Positief

De commissie adviseert positief over het aanwijzen van te herbouwen pakhuis aan de Hoogstraat 26-28 als gemeentelijk monument. Het originele materiaal van het Provinciale monument 'De Boterton' heeft dusdanige monumentale waarde dat een herbouw van het pand met gebruik van dit materiaal te verantwoorden is als monument.

7. Restauraties in uitvoering

Tijdens de vergadering zal een overzicht gegeven worden van de restauraties in uitvoering.

8. Rondvraag

- Er wordt aandacht gevraagd voor het plaatsen van een afvalcontainer direct voor het rijksmonument 'De Waakzaamheid'.
- Er wordt een vraag gesteld over de vorderingen omtrent het samenvoegen van de monumentencommissie en de welstandscommissie. Zodra er meer duidelijkheid is over deze samensmelting zal de commissie ingelicht worden.
- Er wordt voorgesteld om per vergadering een vaste lijst met lopende projecten te agenderen om de stand van zaken te kunnen bespreken. Dit zal met ingang van de vergadering van november 2012 toegevoegd worden aan de agenda.

9. Sluiting

De volgende vergadering van de monumentencommissie vindt plaats op donderdag **8 november 2012** op het Stadhuis in Zaandam in vergaderzaal B2.