

OMGEVINGS VERGUNNING

ZNSTD

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 agrarisch kinderdagverblijf op de locatie Zuiderweg 2 te Assendelft

*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W nr. BV.02012.1263*

09 OKT. 2013

Dossiernummer: O20121263

De Secretaris

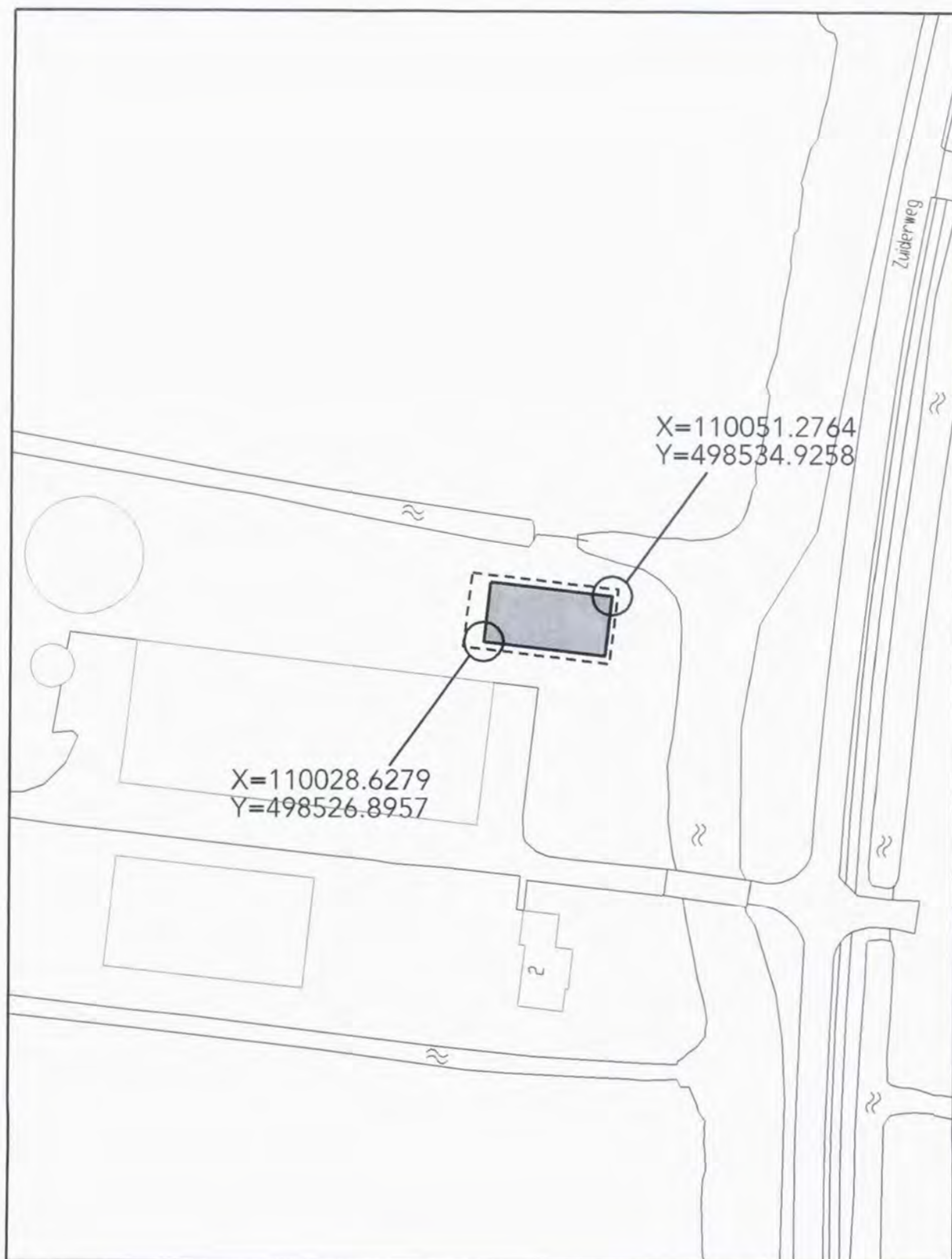
INHOUDSOPGAVE

Overzichtskaart plangebied en omgeving	3
Geometrische plaatsbepaling	4
§ 1. Inleiding	5
§ 2. Bevoegd gezag en procedure	5
§ 3. Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010	6
§ 4. Ruimtelijke aspecten	7
§ 5. Maatschappelijk draagvlak van het project	9
§ 6. Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	9
§ 7. Watertoets	12
§ 8. Milieuaspecten	13
§ 9. Monumenten en archeologie	18
§ 10. Grondexploitatie	18
§ 11. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	18
§ 12. Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden	19
§ 13. Uitvoerbaarheid	19
§ 14. Conclusie	19
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	20
Bijlage 2: Nieuwe situatie	21
Bijlage 3: Rekenblad wegverkeerslawaaï	22

Overzichtskaart plangebied en omgeving



Ligging plangebied in omgeving



te bouwen agrarisch kinderdagverblijf

(niet van meten)

Assendelft, 16-07-13

schaal 1 : 1000



§ 1. Inleiding

Omschrijving van het project

Het project betreft het oprichten van een agrarisch kinderdagverblijf 'De Koebel' bij een bestaand agrarisch bedrijf (veehouderij) op de locatie Zuiderweg 2 te Assendelft. Het gaat om een kleinschalig kinderdagverblijf met twee groepen van 12 kinderen in de leeftijdscategorie van 0-4 jaar. Het gebouw krijgt een grondvlak van 228 m², een goothoogte van ca. 3 meter en een nokhoogte van ca. 7,15 meter. Het kinderdagverblijf heeft een totale bruto-vloeroppervlakte van 341 m².

§ 2. Bevoegd gezag en procedure

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage is het college van burgemeester en wethouders van Zaanstad het bevoegd gezag om op de omgevingsvergunning te beslissen.

Het onderhavige project is getoetst aan het bestemmingplan.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Poldergebied Assendelft' geldt en heeft hierin de bestemming 'Erven A', ex artikel 8 en 'Agrarische bouwpercelen AC', ex artikel 22 van de planvoorschriften. Het bouwplan is hiermee in strijd.

De aanvraag betreft het bouwen van een gebouw ten behoeve van een (agrarisch) kinderdagverblijf. Het gebouw is deels gelegen op de bestemming 'Agrarisch bouwpercelen AC' en deels op de bestemming 'Erven A'.

Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Erven A', omdat de gronden op de plankaart als zodanig aangewezen zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

Het bouwplan is verder 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. volwaardige agrarische bedrijven in de grondgebonden akkerbouw;
- c. 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.

Een kinderdagverblijf past niet binnen deze doeleindenomschrijving. De typering 'agrarisch kinderdagverblijf' heeft te maken met de agrarische omgeving en is niet als een agrarische functie aan te merken. Het gebouw is dus niet ten behoeve van deze bestemming.

Daarnaast geldt het bestemmingsplan 'Beperkingengebied Schiphol'. Het plan ligt binnen het zogenoemde gele gebied waarbinnen geen woningen, woonwagens, gebouwen met onderwijsfunctie of gebouwen met een gezondheidszorgfunctie zijn toegestaan, behoudens bestaand gebruik. Een kinderdagverblijf valt niet onder de genoemde functies. Daarnaast ligt het plan ook binnen het zogenoemde blauwe gebied waar geen objecten zijn toegestaan die hoger zijn dan 150 meter. Het gebouw heeft een hoogte van 7,15 meter. Het plan is dus niet in strijd met dit bestemmingsplan.

Procedure

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.

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 dient een goede ruimtelijke onderbouwing van het project te bevatten. 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 relevante aspecten behandeld die in bovengenoemde artikelen zijn opgenomen als voorwaarden van een goede ruimtelijke onderbouwing.

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

Raadsbeleid / Verklaring van geen bedenkingen

Artikel 6.5 van het Bor bepaalt:

1. Voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet, wordt de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.
2. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.
3. De gemeenteraad kan categorieën van gevallen aanwijzen waarvoor deze verklaring niet is vereist.

Bij besluit van 2 december 2010, geregistreerd onder nummer Z/2010/358180, heeft de raad zijn beleid vastgesteld inzake het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordening.

De raad heeft de volgende categorieën aangewezen:

1. Een automatische 'verklaring van geen bedenkingen' wordt afgegeven voor:
 - 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 het vereiste van 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, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op de onder 1 genoemde aanvragen;
- 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 automatisch een 'verklaring van geen bedenkingen' afgeven, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

Het onderhavige project valt onder de categorie 3 en - behoudens het geval dat de raad anders zou aangeven - wordt hiervoor automatisch een verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Beleid college van B&W

Bij besluit van 27 oktober 2010 onder nummer Z/2010/348720 heeft het college het beleid vastgesteld inzake het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen.

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 hier sprake is van bedrijfsdoeleinden. Het gevraagde is overigens niet in strijd met gemeentelijk beleid.

§ 4. Ruimtelijke aspecten

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.

Het project is niet in strijd met de hierboven vermelde rijksuitgangspunten.

• 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 'Landelijk gebied'. Artikel 17 van de PRVS betreft de verbreding van de landbouw. Mits er geen belemmering ontstaat voor omliggende agrarische bedrijven, de omliggende woningen niet worden beperkt, er geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ontstaat, de verkeerssituatie acceptabel is, en het parkeren op het bouwperceel wordt geregeld, is er vanuit de provincie geen bezwaar tegen een agrarisch kinderdagverblijf. Daarnaast verklaart artikel 17, derde lid artikel 15 PRVS van overeenkomstige toepassing. Daarin wordt bepaald dat de toelichting tenminste een verantwoording geeft van de mate waarin de nieuwe functie rekening houdt met de ontwikkelingsgeschiedenis en de ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse, de inpassing van de nieuwe functie in de ruimere omgeving (grotere landschapseenheid) en de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functie. In onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt toegelicht dat aan het bovenstaande wordt voldaan.

Voorts wordt bepaald in artikel 14 van de PVRs dat een bestemmingsplan (of zoals in casu een projectafwijkingbesluit) nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking slechts mogelijk maakt indien de noodzaak van verstedelijking als bedoeld in het eerste lid van artikel 14 is aangetoond. Er dient derhalve de nut en noodzaak van het plan – voor zover het een verstedelijking in het buitengebied inhoudt – te worden onderbouwd.

Het kinderdagverblijf wordt gerealiseerd binnen een bestaand agrarisch bedrijf. In verband met de veiligheid van de kinderen en de agrarische bedrijfsvoering moeten deze twee functies fysiek gescheiden blijven/worden.

Bij de indeling van het bestaande bouwvlak is in het verleden geen rekening gehouden met de mogelijkheden voor verbrede landbouw. Daarom is de huidige locatie, waarbij het bouwvlak voor een beperkte oppervlakte wordt overschreden, de enige optie. Het bestaande bouwvlak biedt geen ruimte om de functies fysiek van elkaar te scheiden. Het realiseren van dezelfde oppervlakte (bvo) binnen het bouwvlak zou betekenen dat hoger gebouwd moest worden. Dat zou echter afbreuk doen aan de agrarische architectuur en het landschappelijk beeld.

Gelet op het bovenstaand kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan 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 Zaanse' vastgesteld die op 10 oktober 2012 in werking is getreden.

In de ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaanse' is het gebied rond de onderhavige locatie aangeduid als 'Agrarisch werkgebied'. Hierover wordt het volgende gezegd: Het landschap rond de stad vormt een belangrijk onderdeel van het mozaïek en het recreatieve netwerk van de Metropoolregio Amsterdam. De betekenis van het open polderlandschap vormt samen met zijn natuurwaarden de kracht van het Zaanse landschap. De hoofdfunctie is agrarisch. Het beleid is er op gericht om deze functie op een economisch verantwoorde wijze te laten voortbestaan. Vanwege de huidige ontwikkelingen in de agrarische sector is een tendens waar te nemen dat de agrariër naast de uitoefening van het agrarische bedrijf naar andere mogelijkheden zoekt om inkomsten te behouden. Nevenactiviteiten kunnen een bijdrage leveren aan de sociaal economische positie van de agrariërs. Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

- Gebiedsplan Buitengebied Zaanstad

De koers van Zaanstad t.a.v. het buitengebied is tweeledig. Enerzijds het duurzaam behouden en versterken van de kwaliteiten van het landschap (inclusief de waterlopen), en anderzijds het beter benutten van de verblijf- en gebruikskwaliteit van datzelfde landschap. Landbouw en natuur zijn de belangrijkste dragers van het buitengebied. Natuurwaarden staan onder druk en op sommige plaatsen is de veenweide doelstelling al verlaten en het gebied verruigd. De vitaliteit van de agrarische bedrijven is van groot belang voor het beheer en de instandhouding van het landschap en de specifieke veenweiden natuur, waaronder ook de weidevogels. Verbreding van de landbouw kan hieraan bijdragen. Beleidsmatig wordt aan een betere wisselwerking tussen het stedelijke en het landelijke gebied nagestreefd. Zaanstad wil het recreatieve medegebruik en de ontsluiting van het buitengebied meer ontwikkelen en de identiteit van de bestaande dorpen behouden. Het initiatief sluit aan op deze koers.

- Bestemmingplan (zie paragraaf 2)

§ 5. Maatschappelijk draagvlak van het project

Er worden maatschappelijk gezien geen negatieve effecten van het project verwacht. De hoofdfunctie van het perceel is agrarisch en die functie blijft behouden. Het ruimtelijke effect van de toevoeging van dit kleinschalige kinderdagverblijf is zeer beperkt.

Initiatiefnemers hebben contact gehad met hun overbuurman, die te kennen heeft gegeven geen probleem te hebben met de kinderopvang mits hij hiervan geen overlast ondervindt bij zijn bedrijfsvoering. Daarnaast heeft een artikel in het Noordhollands Dagblad gestaan en hebben de initiatiefnemers een brochure verspreid onder scholen in de omgeving. Ook hieruit zijn geen signalen ontvangen dat er bezwaren zouden bestaan tegen de kinderopvang. Inmiddels hebben zich al circa dertig geïnteresseerden gemeld voor een plaats op de kinderopvang.

§ 6. Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

Relatie met toekomstig bestemmingsplan

Voor deze locatie is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Op het moment van opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied Assendelft' ter inzage

gelegen. Voor de onderhavige locatie geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden' ex artikel 4. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor grondgebonden agrarische veehouderij, en tevens voor nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf zoals weergegeven in de tabel opgenomen in artikel 4.2.11. Een van de genoemde nevenactiviteiten is agrarische kinderopvang. De omvang van deze functie wordt echter beperkt tot een maximum van 250 m² voor bebouwing en speelplaats samen.

De gevraagde kinderopvang heeft een oppervlakte aan bebouwing van 341 m² en een speelplaats van maximaal 159 m² en is dus ook in strijd met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Ruimtelijke kwaliteitseis verstedelijking landelijk gebied

De huidige bouwpercelen zijn gekoppeld aan de ruilverkaveling uit 1976 en zijn gemaakt/gelegen tussen natuurlijke zijdelingse grenzen. Het land behorende bij de boerderij/bebouwing is gelegen achter de boerderij. De bouwkael en rooilijn liggen voor aan de wegsloot. Aan de Zuiderweg is in het verleden de voorgevelrooilijn verspringend aan de bedrijfswoning gelegd maar op grond van de natuurlijke verkaveling bestaat er echter geen bezwaar tegen bebouwing die naar voren wordt gebouwd mits de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning maar niet wordt overschreden. In het kader van de verbrede landbouw is een uitbreiding van activiteiten met kinderopvang mogelijk. Het ligt voor de hand de activiteiten van de kinderopvang te scheiden van de agrarische activiteiten, zodat deze elkaar niet frustreren. In de onderhavige situatie is het logisch om de bebouwing ten behoeve van deze activiteiten naar voren te halen, zodat het scala/ensemble van de bouwmassa's compact blijft en in zijn geheel tussen de kavelsloten valt.

Functie gerelateerd aan omgeving

Het ruimtelijk gebruik voor de kinderopvang is zeer beperkt in relatie tot de overige opstallen van het agrarische bedrijf en daarmee kan de kinderopvang worden beschouwd als een nevenfunctie zoals bedoeld in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Landelijk gebied Assendelft' (zie hiervoor). Het advies van de Land- en Tuinbouw Organisatie Nederland laat zien dat er ook voor de gewenste oppervlakte aan kinderdagverblijf voldoende marktpotentieel is. De verwachting is dat het hier een duurzame ontwikkeling betreft, die een waardevolle bijdrage levert aan het bedrijf, de kinderen, en de regio.

Bouwmassa gerelateerd aan omgeving

In het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Zaanstad staan ontwerpprincipes voor de boerenerven. Op dit perceel wordt de bedrijfswoning gezien als het hoofdgebouw. Het hoofdgebouw moet het eerste gebouw zijn op het bouwperceel, en de andere bouwwerken moeten dan ook achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning worden geplaatst. Het beeldkwaliteitsplan biedt echter de ruimte om hier van af te wijken, mits de voorgevelrooilijn in acht wordt genomen. Het kinderdagverblijf is gelijk getrokken met de voorgevelrooilijn. Hiermee wordt voldaan aan het beeldkwaliteitsplan. Verder voldoet het gebouw aan de bebouwingsvoorschriften/-regels die het bestemmingsplan stelt.

Verkeersontsluiting/-situatie

De verkeersontsluiting blijft ongewijzigd. De toename van het aantal autoverkeersbewegingen zal circa 48 bewegingen per dag bedragen. Dit zorgt niet voor een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen over de Zuiderweg dat volgens tellingen uit 2013 op dit moment net iets meer dan 800 bedraagt.

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', laatst gewijzigd 4 april 2013, worden hiervoor regels gesteld. Het onderhavige bouwplan voldoet aan de voorschriften van artikel 2.5.30 lid 1 in samenhang met het beleid vastgesteld in de 'Parkeernota'.

Het maatgevend moment voor de bepaling van de parkeerdruk is de werkdagmiddag. Voor het kinderdagverblijf geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 100 m² bvo. Het bruto-vloeroppervlak is 341 m². Voor de werkdagmiddag geldt een aanwezigheidspercentage van 100%. Voor het kinderdagverblijf geldt dus een parkeereis van 3,4 parkeerplaatsen.

Daarnaast geldt een aanvullende eis voor kiss and ride van 0,11 parkeerplaats per kind. Uit het bijgevoegde ondernemingsplan blijkt dat er sprake zal zijn van 2 groepen met 12 kinderen per groep, in totaal dus 24 kinderen. De norm voor kiss and ride komt daarmee op 2,6 parkeerplaatsen.

Ten slotte geldt voor de bestaande woning een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning met een aanwezigheidspercentage van 60% voor de werkdagmiddag. Dit resulteert in een parkeereis van 1,2 parkeerplaatsen.

De totale parkeereis komt daarmee op 7,2 - afgerond 7 parkeerplaatsen. Uit tekening 'BA.00.03 – nieuwe situatie' blijkt dat op eigen terrein 13 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waarvan 7 direct gesitueerd bij het kinderdagverblijf. Het bouwplan voldoet daarmee aan het vastgestelde beleid.

Welstandsnota Zaanstad

De Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Zaanstad, heeft op 12 maart 2013 op grond van de gebiedsgerichte criteria 10A (Slagenlandschap en droogmakerijen) een positief advies afgegeven over het bouwplan met de volgende motivering: Ook in uitwerking en detaillering is een zelfde mate van zorgvuldigheid bereikt. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

De commissie is tijdens vooroverleg over deze aanvraag op de onderstaande wijze tot dit advies gekomen:

28 augustus 2012:

De aanvraag betreft de bouw van een kinderdagverblijf op de voorzijde van een kavel bij een bestaand agrarisch bedrijf.

De keuze voor deze plek heeft een logistieke reden om de agrarische functie te scheiden van het kinderdagverblijf en om de nabijheid van een boomgaard en de aanwezigheid van een kleinvee-weide te benutten. De rooilijn van de voorgevel van de bestaande woning is aangehouden.

Het erf is omringd door bomen waardoor het gebouw pas volledig zichtbaar wordt bij het oprijden van het erf.

Het uitgangspunt is geweest het ontwerpen van een gebouw met de uitstraling van een schuur met daarin geplaatst een hooischuur of hooihuis-deel met hierin een herkenbare entree en een multifunctionele ruimte op de verdieping, voorzien van glazen stroken. De schuur is aan de zuidzijde voorzien van flinke gevelopeningen deels bekleed met hout, vormgegeven als een modern paviljoen. Materiaal- en kleurgebruik en detaillering zijn deels ontleend aan de kenmerken van de schurenbouw.

De commissie beoordeelt het plan op basis van de gebiedsgerichte criteria voor het buitengebied, waarin (onder andere) gevraagd wordt om:

- Gebouwen in één laag met kap, waarbij meer dak dan gevel te onderscheiden is.*
- Nieuwbouw voegt zich naar de bestaande bebouwing op het erf*
- De architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig en zorgvuldig met heldere lijnen en weinig versiering*
- Sterke horizontale scheiding tussen onderbouw en bovenbouw*

Ten aanzien van de plaatsing heeft de commissie geen bezwaar ondanks dat er in feite geen sprake is van een terugplaatsing t.o.v. de rooilijn (van de woning).

De commissie heeft op grond van de criteria wel bezwaar tegen de hoofdopzet, de afwijkende vorm en de detaillering en vormgeving van het gebouw. De gevraagde inpassing op een karakteristiek erf vindt onvoldoende plaats. De commissie kan zich vinden in het uitgangspunt van de schuurtypologie en referentie aan bestaande schuren maar deze worden alleen aan de voorzijde (aan de kant van de weg) voldoende benaderd.

Door aan de zijde van het erf het schuurvolume te combineren met een asymmetrisch geplaatst hooihuis gedeelte ontstaat een minder eenduidig volume en gaat de karakteristiek van een eenvoudige schuur verloren. Dit wordt versterkt doordat aan deze zijde in de gevels veel tegelijk gebeurt door de glasopeningen en uitsnedes. De beoogde referentie aan de op een dergelijk erf gebruikelijke (en in het beleid ook gevraagde) gebouwkenmerken gaan hierdoor geleding en samenstelling van de massa naar het

oordeel van de commissie verloren. Er is overigens wel begrip voor de benadering ten aanzien van materiaal, kleur en detaillering.

Als oplossingsrichting suggereert de commissie om een meer eenvoudig en eenduidig volume toe te passen met een eenvoudige (weinig versierende) architectonische uitwerking en heldere belijningen.

11 september 2012:

De langgerekte richting is in de vorm benadrukt door het dak als een geheel op te vatten, met een volume uitstekend boven de kap, binnen de gevellijnen en boven de entree geplaatst zodat het dak doorloopt en de entree markeert. Het volume wordt bekleed met hout en voorzien van een golfplaten dak.

Naar de mening van de commissie overtuigt het plan nog niet en zijn de opmerkingen van de commissie nog onvoldoende verwerkt.

Het volume op het dak oogt als een gesloten dakopbouw en doorbreekt het eenvoudige hoofdvolume, het domineert te nadrukkelijk de contour van het geheel.

Oplossingsrichtingen worden besproken. Een meer principiële keuze wordt gevraagd tussen een opzet met twee duidelijk herkenbare volumes (hooihuis & schuur) of juist een benadering waarbij alle functies onder een groot schuurdak worden verzameld.

Geadviseerd wordt om schuur- en hooihuistypes in de omgeving als inspiratiebron te analyseren.

Kernwoorden voor een goede oplossing zijn: eenvoud, ingetogenheid en verwantschap met kenmerken van de landelijke bouwtraditie, waarbij een eigentijdse vertaling prima zou kunnen.

25 september 2012:

Er is een gewijzigde tekening waarin de opmerkingen van de commissie zijn verwerkt. Er is sprake van benadering waarbij alle functies onder een groot schuurdak zijn verzameld, in een eenvoudig hoofdvolume, met een eigentijdse vertaling in de plint voorzien van een mooi ritme en met mogelijkheden voor een eveneens eigentijdse en eenvoudige detaillering.

Naar de mening van de commissie betekent het gewijzigde ontwerp een positieve ontwikkeling en op hoofdlijnen voldoet het plan aan de gebiedsgerichte criteria en aan redelijke eisen van welstand. Indien op deze wijze nader uitgewerkt biedt het plan zicht op een positief advies.

§ 7. 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 plan liggen geen keringen of dijken, er worden geen sloten gedempt of verlegd en de onderhoudssituatie verandert niet. De toename in verharding is beperkt en zal de peilbeheersing van het oppervlaktewater nauwelijks beïnvloeden. De bouw van het kinderdagverblijf beïnvloedt de waterhuishouding dus niet.

In de Zuiderweg ligt geen riool. De verschillende gebouwen zullen minimaal voorzien moeten worden van een 6 m³ septictank. Het is de verantwoording van de initiatiefnemer deze te plaatsen.

§ 8. Milieuaspecten

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

Gemeentelijk (milieu)beleid

Het gemeentelijke beleid is er op gericht het leefklimaat voor de burgers in Zaanstad te verbeteren. De doelstellingen hiervoor zijn in een ruimtelijke milieuvisie opgenomen. Het betreft een tweetal grote doelstellingen:

- het aantal milieubelaste woningen terug te dringen van 60.000 naar 30.000 woningen vóór 2010
- In 2020 klimaatneutrale gemeente te zijn.

Onder milieubelaste woningen wordt verstaan: woningen die in een overmatig geluid- of geurbelaste omgeving liggen, almede woningen waar bewoners zich in een 'matig of onaanvaardbaar verantwoord leefklimaat' bevinden op basis van een 'goede ruimtelijke ordening'. Ook worden daaronder gerekend: bewoners die een matig leefklimaat ondervinden als gevolg van emissies van luchtverontreinigende stoffen of een hoog risico's als gevolg van vervoer van, of handelingen met gevaarlijke stoffen in het kader van de 'externe veiligheid'. Ook andere milieugevoelige projecten worden op de zelfde wijze als de woningen op een goede leefomgeving getoetst.

Geluid

Geluidsoverlast kan niet alleen tot irritaties leiden maar ook gezondheidsschade veroorzaken. In de Wet geluidhinder zijn er allerlei beperkingen gesteld die dit moeten voorkomen. Echter ondanks dat deze Wet sinds 1978 regels stelt aan allerlei geluidbronnen, overdrachtsmaatregelen en gevelisolatie geeft de geluidbelasting voor een groot aantal burgers in de gemeente Zaanstad aanleiding tot klachten. In de ruimtelijke milieuvisie van de gemeente Zaanstad is daarom tot doel gesteld om het aantal milieubelaste woningen met de helft te verminderen. Voor het aspect geluid, dat een groot deel uitmaakt van de milieubelaste woningen, zijn daarom de regels aangescherpt en opgenomen in het beleid voor de 'Hogere geluidsgrenswaarden'.

Geluidgevoelig object

Het project betreft de bouw van een agrarisch kinderdagverblijf. De locatie is gelegen binnen de 40 KE geluidscontour van Schiphol. Een kinderdagverblijf wordt volgens artikel 2, lid 1, onder g van het Besluit geluidhinder milieubeheer vanaf 1 juli 2012 beschouwd als een geluidgevoelig object. In artikel 4 van dit besluit is echter het volgende opgenomen:

Als categorieën van andere geluidgevoelige gebouwen als bedoeld in artikel 8a.45, eerste lid, van de Wet luchtvaart worden aangewezen: gebouwen als bedoeld in artikel 2, aanhef en onderdelen b tot en met e. Hieronder is artikel 2, onderdeel g (kinderdagverblijf) niet genoemd. Hieruit volgt dat een kinderdagverblijf voor het luchtvaartlawaai niet wordt beschouwd als een geluidgevoelig object.

Voor het wegverkeerslawaai geldt deze bepaling niet en moet het kinderdagverblijf wel worden beschouwd als een geluidgevoelig object.

Wegverkeerslawaai

Het kinderdagverblijf wordt voor het wegverkeerslawaai beschouwd als een geluidgevoelig object. Het kinderdagverblijf ligt in de geluidszone van de Zuiderweg. Deze geluidszone bedraagt volgens de Wet geluidhinder 200 meter aan weerszijden van de Zuiderweg. Op grond van artikel 82, lid 1 van de Wet is voor woningen binnen een zone de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB. Uit het rekenblad in bijlage 3 blijkt dat de geluidsbelasting op de gevel van het kinderdagverblijf 45 dB bedraagt.

Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor het wegverkeerslawaai. Het wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor het kinderdagverblijf.

Conclusie

Uit de toetsing blijkt, dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de vestiging van een agrarisch kinderdagverblijf.

Geur

Geuroverlast kan niet alleen tot irritaties leiden, maar ook aanleiding zijn van psychosomatische klachten. Er is geen specifieke wetgeving die geuroverlast tegengaat. Wel worden er bij geuremitterende bedrijven steeds meer beperkingen aan de uitstoot van geurstoffen gesteld. Door innovatie en technische ontwikkelingen wordt de uitstoot aan geurstoffen van de bedrijven steeds verder teruggedrongen. Geur mag daardoor geen belemmering vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen, tenzij de ontwikkeling binnen een voor een bedrijf in een vergunning vastgestelde contour plaats vindt. Om de burgers geen overlast te laten ondervinden van geuremitterende bedrijven hanteert de gemeente Zaanstad waar mogelijk het VNG boekje "Bedrijven en milieuzonering".

Voor de ruimtelijke inpassing van de horecabedrijven of geurgevoelige objecten zoals woningen toetst de gemeente Zaanstad ook aan een aparte 'staat van horecabedrijven'.

Ondanks dat de bedrijven steeds minder geurcomponenten emitteren, kan de geurbelasting voor een aantal burgers in de gemeente Zaanstad aanleiding geven tot klachten. In de ruimtelijke milieuvisie van de gemeente Zaanstad is daarom tot doel gesteld om het aantal milieubelaste woningen met de helft te verminderen. Voor het aspect geur, dat ook deel uitmaakt van de milieubelaste woningen zullen de ruimtelijke inpassingen getoetst worden aan de doelstelling uit de ruimtelijke milieuvisie.

Geurgevoelig object

Een kinderdagverblijf kan ook worden beschouwd als een geurgevoelig object. Voor het eigen bedrijf vormt het kinderdagverblijf in beginsel geen belemmering. Volgens een uitspraak van de Raad van State (ABRS 8 juli 2009, LJN BJ1911) worden geurgevoelige objecten niet beschermd tegen geurbelasting van de eigen inrichting. Het is dan wel noodzakelijk dat de nieuwe functie deel blijft uitmaken van de inrichting. Er moet sprake zijn van voor de Wet milieubeheer relevante bindingen (organisatorisch, functioneel en technisch). Uit het ondernemingsplan blijkt dat er organisatorisch en functioneel duidelijk sprake is van een relevante binding met de veehouderij. Het agrarische kinderdagverblijf vormt voor het aspect geur ten opzichte van het eigen bedrijf geen belemmering.

De afstand ten opzichte van andere veehouderijen dient volgens de Wet geurhinder en veehouderijen voor geurgevoelige objecten, zoals het kinderdagverblijf, ten minste 50 meter te bedragen. De werkelijke afstand van het kinderdagverblijf tot de perceelsgrens van het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf, Zuiderweg 1, bedraagt ruim 55 meter.

Conclusie

Uit de toetsing blijkt, dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de vestiging van een agrarisch kinderdagverblijf.

Luchtkwaliteit

Het project betreft de bouw van een agrarisch kinderdagverblijf. Deze voor de luchtkwaliteit gevoelige objecten kunnen, als zij in de nabijheid van drukke wegen worden gesitueerd, een te zware belasting ondervinden van luchtverontreinigende stoffen. Daarom dient ieder project aan de Wet Luchtverontreiniging te worden getoetst.

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer. De wijze waarop het onderwerp luchtkwaliteit in acht genomen dient te worden bij planvorming is geregeld in artikel 5.16 en 5.16a van de Wet milieubeheer. Op basis van deze wetgeving kunnen projecten worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer worden niet overschreden, of
- per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft ten minste gelijk, of
- het initiatief draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (aan concentratie fijn stof en stikstofdioxide, of
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Bij het onderhavige project is beoordeeld of het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Wanneer hiervan sprake is, is vastgelegd in de AMvB 'Niet In Betekende Mate bijdragen'.

Als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van de stoffen fijn stof (PM₁₀) en

stikstofdioxide (NO_2) veroorzaakt van maximaal 3% is er sprake van een project dat niet in betekende mate bijdraagt. De 3%-grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Dit komt overeen met $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor zowel stikstofdioxide als fijn stof.

Of sprake is van overschrijding van de grenswaarde voor de andere stoffen dan stikstofdioxide en fijn stof uit bijlage II van de Wet milieubeheer, respectievelijk de stoffen benzeen, zwaveldioxide, lood en koolmonoxide, wordt niet beoordeeld. Dat deze stoffen niet aan hun normen worden getoetst komt voort uit de resultaten van de metingen van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit en berekeningen van het Planbureau voor de leefomgeving, waaruit blijkt, dat aan de grenswaarden voor benzeen, zwaveldioxide, lood en koolmonoxide al geruime tijd in (nagenoeg) geheel Nederland wordt voldaan.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		2525
Aandeel vrachtverkeer		0.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	1.20
	PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0.48
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1.2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de bovenstaande tabel blijkt, dat pas bij meer dan 2525 vervoersbewegingen van uitsluitend personenauto's de grens voor het "Niet in betekende mate bijdragen" aan de luchtkwaliteit wordt overschreden. Zulke grote hoeveelheden personenwagens zijn niet te verwachten voor een agrarisch kinderdagverblijf.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vestiging van een agrarisch kinderdagverblijf.

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 verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk.

Gebleken is dat het project niet in of nabij een van de beschermde natuurgebieden ligt.

Conclusie

De Natuurbeschermingswet vormt daardoor geen belemmering voor het bouwproject.

Flora- en faunawet

Het agrarisch kinderdagverblijf is geprojecteerd op een grasveld. Uit de toets van de aanvraag blijkt dat het project geen aspecten in zich heeft die een bedreiging vormen voor de flora- en fauna. De locatie vormt geen bedreiging voor de flora- en fauna.

Conclusie

Het milieuaspect flora- en fauna vormt daardoor geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Bodem

Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid ingediend. Uit deze rapportage blijkt dat:

- de bovengrond (0,0 - 0,5 m -mv) (meter beneden maaiveld) licht is verontreinigd met de stoffen kwik, zink, PCB en PAK
- de ondergrond (0,5 - 1,0 m -mv) licht is verontreinigd met de stoffen kwik en lood
- het grondwater matig is verontreinigd met barium

Aan de hand van dit bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat, gelet op de toekomstige bestemming 'agrarisch kinderdagverblijf' er geen actuele risico's zijn voor de gezondheid van de gebruiker(s) van het bouwwerk. Op 11 maart 2013 is, onder nummer WMIL/ ZA047905852, dan ook een verklaring afgegeven dat er voor wat betreft de bodem geen belemmeringen zijn voor afgifte van de omgevingsvergunning.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Externe veiligheid

De locatie van het project ligt net buiten het beperkingengebied van Schiphol met betrekking tot de externe veiligheid. Verder is de locatie ook niet gelegen binnen het invloedgebied van een andere risicobron. Dit milieuaspect hoeft daarom geen verdere behandeling.

Conclusie

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

Bovengrondse Hoogspanningsleidingen

Het project ligt niet 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.

Conclusie

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

UMTS- en GSM antennes

Het project wordt niet in strijd gebouwd met de regels (in het horizontale vlak meer dan 3 meter en in de overige richtingen op meer dan 0,5 meter tussen een UMTS of GSM antenne en een of meerdere woningen).

Conclusie

De elektromagnetische straling afkomstig van UMTS- en GSM antennes vormt daardoor geen belemmering voor het bouw- of aanlegproject.

Milieueffectrapportage (MER)

De Wet milieubeheer kent een aantal regels waaraan getoetst wordt of een milieueffectrapportage een verplicht onderdeel is van een project. Voor dit project is geen onderzoek nodig in het kader van de MER, omdat het een zeer kleinschalig project betreft.

Conclusie

Het milieuaspect van de 'MER' vormt geen belemmering voor het bouwproject.

Goede ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten

Luchtverkeerslawaaï

Zoals bij het onderdeel geluid al is aangehaald, wordt een kinderdagverblijf volgens het Besluit geluidhinder niet beschouwd als een geluidsgevoelig object voor het luchtvaartlawaaï. In het kader van een goede ruimtelijke ordening hebben wij echter het volgende overwogen.

De locatie, waar het kinderdagverblijf zal worden gevestigd, ligt binnen de 40 KE zone van Schiphol. Volgens de aanvraag betreft het een kinderopvang voor kinderen in de leeftijd van 0 tot 4 jaar. In het plan zijn ook slaapruintes opgenomen voor de baby's en peuters. Hierbij dient rekening te worden gehouden met het geluid van de laag overvliegende vliegtuigen. In verband hiermee dienen geluidsisolerende maatregelen te worden getroffen om geen slaapverstoring bij de baby's en peuters te veroorzaken, indien een vliegtuig overkomt. Voor de vereiste geluidswering is aansluiting gezocht bij een "verblijfsgebied voor nachtverblijf" volgens het Bouwbesluit. De vereiste geluidswering voor het luchtvaartlawaaï dient volgens de onderstaande tabel uit het Bouwbesluit tenminste 33 dB te bedragen voor de slaapruintes van de baby's en peuters.

Geluidswering in geval van luchtvaartlawaaï

Geluidsbelasting in Ke	Vereiste karakteristieke geluidswering in dB(A)
36-40	30-33
41-45	33-36
46-50	36-40
meer dan 50	40

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de slaapruintes van het kinderdagverblijf voldoen aan het Bouwbesluit en derhalve een geluidswering bezitten van tenminste 33 dB. De berekeningen zijn conform NEN 5077 uitgevoerd.

Aanwezige bedrijven in omgeving

De gemeente Zaanstad gebruikt voor de beoordeling van afwijkingen van het bestemmingsplan in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' zo veel mogelijk de systematiek van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten).

Daarbij wordt rekening gehouden met de gebiedstypering waarin het project is gelegen. Onderscheid wordt gemaakt in: rustige woonwijk, gemengd gebied (centrumgebied), landelijk gebied en een gebied met functiemenging, gezonde industrieterrein, bedrijventerreinen, recreatiegebied en natuurgebied.

Voor het onderhavige project dienen de afstanden in acht te worden genomen, zoals die zijn genoemd in de Wet geurhinder en veehouderij, namelijk 50 meter voor een buitenstedelijk gebied.

De afstand van het geprojecteerde agrarische kinderdagverblijf, ten opzichte van de dichtstbijzijnde veehouderij van derden aan de Zuiderweg 1, bedraagt ruim 55 meter. Hiermee wordt voldaan aan de vereiste afstand van 50 meter, zoals die is genoemd in de Wet geurhinder en veehouderij.

Conclusie

Uit de toetsing blijkt, dat het aspect goede ruimtelijke ordening geen belemmering vormt voor de vestiging van een agrarisch kinderdagverblijf.

§ 9. Monumenten en archeologie

In het onderhavige geval is er geen sprake van een monument.

In het geldende bestemmingsplan zijn geen voorwaarden met betrekking tot archeologie opgenomen. Daarom is de Archeologienota Zaanstad 2009 van toepassing. Volgens deze nota valt deze locatie in een gebied van archeologische waarde waarvoor geldt dat aan bouwplannen groter dan 2000 vierkante meter voorafgaand een archeologisch vooronderzoek en eventueel een opgraving moet worden uitgevoerd. Dit plan is niet groter dan 2000 vierkante meter. Daarom hoeft de initiatiefnemer geen verkennend archeologisch onderzoek te laten uitvoeren.

Vanwege het toch mogelijk grote archeologische belang van deze plek is de aanvrager wel verzocht om toestemming te geven aan amateurarcheologen om op de plek waar het kinderdagverblijf komt, naar scherven te mogen zoeken.

§ 10. Grondexploitatie

Een doel van de nieuwe Wro (inclusief de Grondexploitatiewet (Grex)) is dat gemeenten meer regie en sturing krijgen op de ruimtelijke ontwikkelingen in de stad (ook voor gebieden zónder gemeentelijk grondbezit). De nieuwe wetgeving verplicht om de kosten die de gemeente maakt ten behoeve van die ontwikkeling te koppelen aan de ruimtelijke doelstellingen en te verhalen op diegene die de ontwikkeling tot stand brengt. Het gaat hierbij om zowel fysieke kosten (uitvoeringskosten) als ontwikkelingskosten (planvoorbereidings- en planbegeleidingskosten).

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

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

§ 11. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wabo wordt het toenmalige projectbesluit (oud artikel 3.10 Wro) in gewijzigde vorm in de Wabo opgenomen, onder artikel 2.12, lid 1 sub a 3°. In de procedurebepalingen artikel 6.18 Bor, is bepaald dat ontwerp-omgevingsvergunningen die zien op het afwijken van een bestemmingsplan dienen te worden toegezonden aan provinciale en andere diensten, ten behoeve van overleg, zoals in artikel 3.11 de Bro is voorgeschreven.

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 (Energie) en Rijkswaterstaat blijven de plannen wel beoordelen op hun eigen directe belangen.

Het onderhavige project raakt de hierboven genoemde belangen niet zodat er geen sprake is van noodzaak tot (voor)overleg.

Hoogheemraadschap

Sinds april 2012 heeft het hoogheemraadschap de digitale toets in werking. Op de site 'www.de watertoets.nl' wordt zichtbaar of een ruimtelijk plan raakt aan belangen van HHNK (watersysteem, waterkering, persleiding enz.). Indien daartoe aanleiding is, wordt contact opgenomen met het hoogheemraadschap. In het onderhavige geval is dit niet aan de orde.

§ 12. Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden

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.

Ten aanzien van het ontwerp-besluit kan een ieder gedurende de inzagetermijn 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.

§ 13. Uitvoerbaarheid

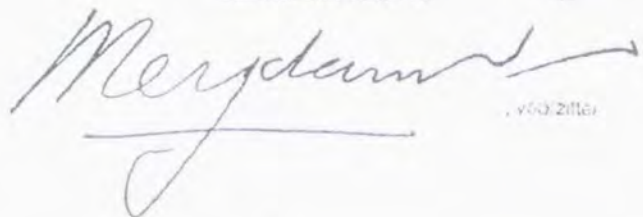
Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat de (economische) uitvoerbaarheid van het project op problemen zou stuiten dan wel onmogelijk zou zijn.

§ 14. Conclusie

Het bouwen van een agrarisch kinderdagverblijf op de locatie Zuiderweg 2 te Assendelft, 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

Goedgekeurd bij MEI 2002 nr. 101 40625
Haarlem,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland


Vice Mayor


Secretary

bestemmingsplan
Poldergebied Assendelft

Detailkaarten

VERKLARING

AANDUITINGEN

Bestaande bebouwing en topografische gegevens



afsluitings



gemeentegrens



groen detail



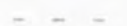
gemeentegrens



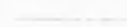
bebouwingsvlak



5% - hellingsgrens



10% KE - contour - wijzigingszone



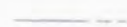
15% KE - contour



40% KE - contour



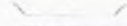
45% KE - contour



50% KE - contour



streeplijn



brug



helling



monument



kenmerkend gebouw

Z. 17

codering bij art. 4

2

codering bij art. 10, 18, 19 en 30

m(V)

codering bij art. 17

CS

wijzigingsbevoegdheid bij art. 1

VL(v)

wijzigingsbevoegdheid bij art. 14



waterpeil

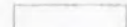
max. loofthoogte in meters

(1)

niet grondgebonden agrarische bedrijf toegestaan

(1)

windturbine toegestaan



beperkte bouwhoogte



verkeersontzetting

BEELTBESTEMMINGEN

VERBODEN (NIEUW)



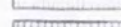
verbod



verbod



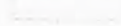
verbod



verbod



verbod



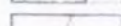
verbod



verbod



verbod



verbod



verbod



verbod



verbod



verbod

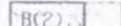


verbod



verbod

HANDELS- EN INDUSTRIE- EN DIENST- (NIEUW)



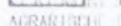
handel, volk



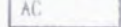
handel



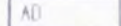
handel



handel



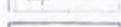
handel



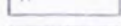
handel



handel



handel



handel



handel



handel



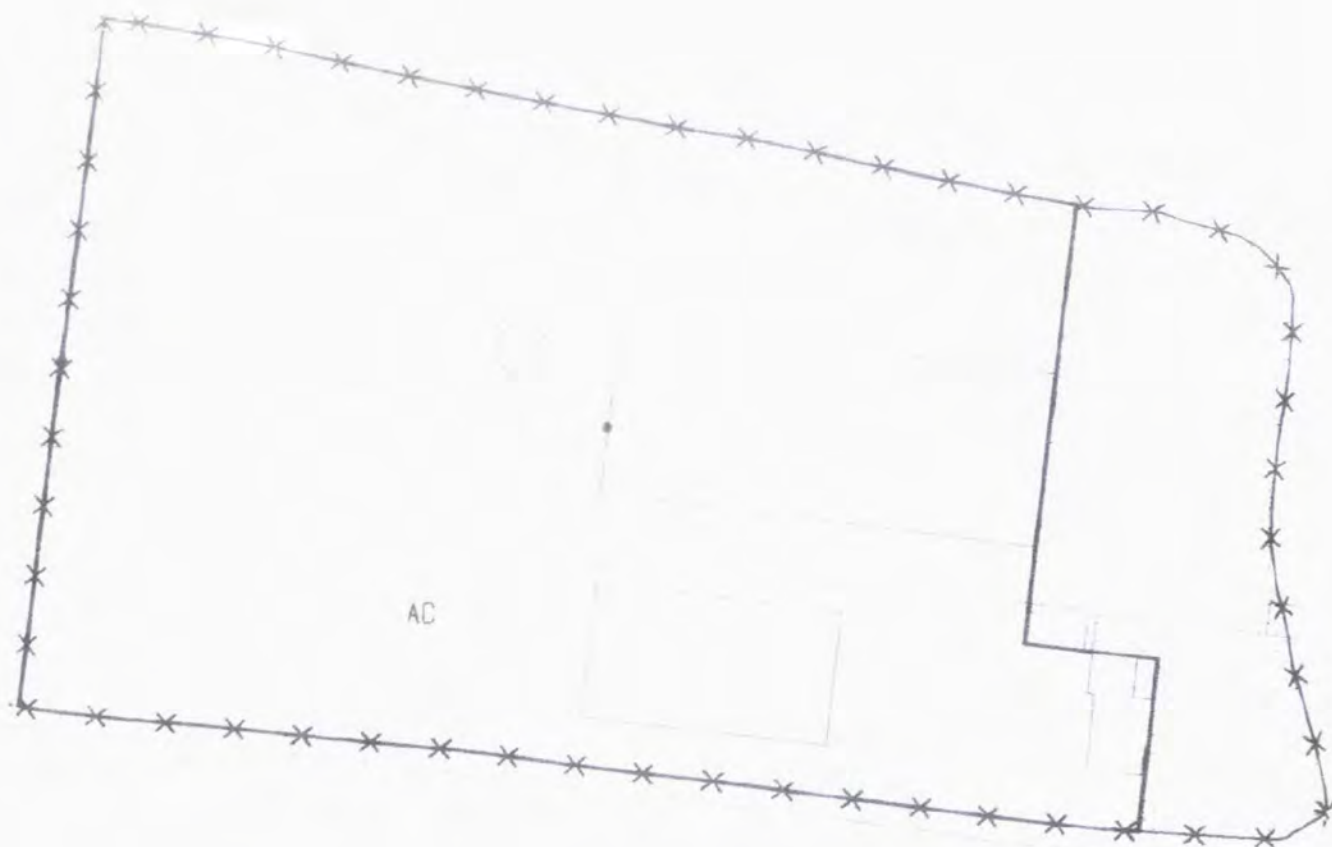
handel



handel



handel



Artikel 7 Bergingen

Doeleindenomschrijving

De gronden op de plankaart als bedoeld voor bergingen zijn bestemd voor bergingen, stallingen en huishoudelijke gebouwen voor erven op het plaats waar op de plankaart de aanduiding "B" is aangegeven, met een maximum van 100 caravans.

Bouwvoorschriften

1. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. bergingen en stallingen;
 - b. andere bouwwerken.
2. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de goothoogte van bergingen en stallingen mag ten hoogste 2,80 m bedragen;
 - b. de hoogte van bergingen en stallingen mag ten hoogste 4 m bedragen;
 - c. de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 3 m bedragen.
3. In afwijking van het bepaalde in lid 3 geldt voor gronden met aanduiding "Monument" op de plankaart een goothoogte van ten hoogste 3,50 m.

Artikel 8 Erven A

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Erven A zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, het stallen van ten hoogste één caravan of één boot voor eigen particulier gebruik daaronder begrepen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

Artikel 9 Erven B

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Erven B zijn bestemd voor erven behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, het stallen van ten hoogste één caravan of één boot voor eigen particulier gebruik daaronder begrepen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. bijgebouwen;
 - b. andere bouwwerken.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:
 - a. de gezamenlijke grondoppervlakte van bijgebouwen op gronden als bedoeld in lid 1 mag ten hoogste 30% bedragen van de bij het hoofdgebouw behorende gronden, met een maximum van 50 m²;
 - b. de goothoogte van de bijgebouwen mag ten hoogste 2,8 m en de hoogte ten hoogste 4 m bedragen;
 - c. de gezamenlijke grondoppervlakte van andere bouwwerken mag ten hoogste 14 m² bedragen;
 - d. de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 3 m bedragen.

- e. de bedrijfswoning op het nieuwe agrarische bouwperceel dient te zijn gelegen buiten de 45 dBA contour zoals weergegeven op de plankaart, inclusiegebied Westpoort en gascompressorstation-Beverwijk, dient te zijn gelegen buiten de 45 dBA contour zoals weergegeven op de plankaart en de geluidsbelasting op de gronden gevolg van werkdag mag een waarde van 50 dBA met overschrijden;
- f. indien het een te bouwen bedrijfswoning betreft, mag deze mislopend worden gebouwd, op voorwaarde dat binnen hetzelfde bouwperceel een of meer andere gebouwen met betrekking tot het desbetreffende agrarische bedrijf zijn gebouwd;
- g. het waterbergend vermogen mag niet overvloedig worden aangestemd.

Afhankelijk toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3 en lid 4 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies gevraagd aan de Dienst Landbouwvoorzichting omtrent het duurzaam bedrijfsperspectief waarbij het de volwaardigheid van het te vergroten dan wel te verplaatsen bedrijf.

Wijzigingsbevoegdheid in bestemming "Sportvelden RS"

- 6. Burgemeester en wethouders zijn ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd om de bestemming "Agrarische productiegebieden, klasse B (AB)" te wijzigen in de bestemming "Sportvelden (RS)" waar dit door de aanduiding "i" op de plankaart is aangegeven, met inachtneming van het volgende:
 - a. de gronden die voor deze wijziging in aanmerking komen, mogen maximaal 3,5 ha beslaan;
 - b. binnen een afstand van 250 m uit het hart van de Dorpsstraat mogen geen gebouwen worden opgericht.

Wijzigingsbevoegdheid in bestemming "Fietspad"

- 7. Burgemeester en wethouders zijn ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd om de bestemming "Agrarische productiegebieden, klasse B (AB)" te wijzigen in de bestemming "Fietspad" voor zover dit het aanleggen van een fietsverbinding betreft tussen de wegen Drie Morgen en De Wijde Vliet en tussen de wegen Kagerweg en Zeedijk.

Wijzigingsbevoegdheid in bestemming "Voetpad (Vp)"

- 8. Burgemeester en wethouders zijn ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd om de bestemming "Agrarische productiegebieden, klasse B (AB)" te wijzigen in de bestemming "Voetpad (Vp)" voorzover dit betreft het aanleggen van wandelpaden in het gebied tussen de Dorpsstraat en de Zeedijk.

Artikel 22 Agrarische bouwpercelen (AC)

Doeleindenomschrijving

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

Bouwvoorschriften

- 2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden bebouwd:
 - a. gebouwen waaronder begrepen per bestemmingsvlak ten hoogste één bedrijfswoning;
 - b. andere bouwwerken.
- 3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. het bestemmingsvlak mag voor ten hoogste 70% worden bebouwd;
 - b. per bestemmingsvlak is ten hoogste één agrarisch bedrijf toegestaan.

- in afwijking van het bepaalde in lid 2, onder a is een tweede agrarische bedrijfswoning eveneens toegestaan, indien deze op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan aanwezig is;
- de inhoud van bedrijfswoningen mag ten hoogste 500 m³ bedragen;
- de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag ten hoogste 5 m en de hoogte ten /maximaal 15 m bedragen;
- in afwijking van het bepaalde in lid 2, mag de hoogte van windmolens ten hoogste 12 m bedragen;
- de ashoogte van de windturbine mag maximaal 40 m bedragen en de rotatie van de wieken maximaal 50 m bedragen;
- waar op de detailkaart nr. 67 een afwijking is aangegeven, is het oprichten van gebouwen (geen woonruimte zijnde) toegestaan met een maximale hoogte van 5 m en een maximale oppervlakte van 150 m²;
- De hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 3 m bedragen.

Bijzondere gebruiksbepaling

4. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het, gedurende de periode van 1 april tot en met 31 oktober, plaatsen of geplaatst houden van ten hoogste 10 kampeermiddelen per bouwperceel. gedurende de periode dat het hoogzomer is, 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 1000 m;
 - b. het terrein dient te worden omgeven door afschermend groen.

Vrijstellingsbevoegdheid tweede agrarische bedrijfswoning

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, onder a voor de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning indien:
 - a. het bedrijf niet reeds beschikt over een tweede agrarische bedrijfswoning;
 - 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;
 - d. de inhoud van de woning ten hoogste 500 m³ bedraagt;
 - e. de tweede woning gelegen is buiten 45 KE zone behorend bij het vijf-banenstelsel van Schiphol;
 - f. de geluidsbelasting op de gevel ten gevolge van wegverkeer van de tweede woning een waarde van 50 dB(A) niet overschrijdt.
 Alvorens omtrent de bouwvergunning voor een tweede agrarische bedrijfswoning te beslissen winnen burgemeester en wethouders advies in bij de Dienst Landbouwvoorzichting met betrekking tot de volwaardigheid van het bedrijf en de noodzaak in verband met de continuïteit en het toezicht; vrijstelling wordt slechts verleend, indien vooraf een verklaring van gedeputeerde staten is ontvangen, dat zij tegen het verlenen van vrijstelling geen bezwaar hebben.

Wijzigingsbevoegdheid bedrijfsbeëindiging

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

- de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag op gronden met de bestemming Erven B ten hoogste 30% van de bij het hoofgebouw betreffende gronden met de bestemming Erven B bedragen met een maximum van 50 m²;
- 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 verminderd met 10 m²;
- indien ten tijde van het wijzigingsbesluit de oppervlakte van bijgebouwen meer bedraagt dan 100 m² mag de oppervlakte van bijgebouwen ten hoogste bedragen de som van 100 m² en de helft van het meerdere, met dien verstande dat de totale oppervlakte ten hoogste 200 m² mag bedragen;
- de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 2,8 m en de hoogte ten hoogste 4 m bedragen;
- de gezamenlijke grondoppervlakte van andere bouwwerken mag binnen de bestemming Erven B ten hoogste 14 m² bedragen;
- de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 3 m bedragen.

Wijzigingsbevoegdheid omzetting gedeelte bedrijf in niet grondgebonden agrarische productie

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

Wijzigingsbevoegdheid bij verplaatsing agrarisch bouwperceel

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

Artikel 23 Agrarische bouwpercelen (AD)

Doelendomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Agrarische bouwpercelen (AD) zijn bestemd voor agrarische loonbedrijven, met uitzondering van woonhuizen en de daarbij behorende verkeers- en groenvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

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

Landelijk gebied Assendelft

Artikel 4 Agrarisch met waarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gronorgebonden agrarische veehouderij, waaronder inbegrepen de productietegengichte paardenhouderij;
- b. één bedrijfswoning per bouwvlak;
- c. gebruiksgerichte paardenhouderij tot een maximum van tien paarden per bedrijf;
- d. nevenactiviteiten bij het agrarische bedrijf, zoals weergegeven in lid 4.2.11;
- e. een (paarden)rijbak binnen het bouwvlak;
- f. behoud van de waarden van de Stelling van Amsterdam en Nationaal Landschap Laag Holland zoals grote openheid van het landschap, weidevogelgebied, veenpakketten, historische watergangen, archeologische en cultuurhistorische waarden;
- g. dagrecreatief medegebruik;
- h. opstapplaatsen voor kano's en boten;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens voor een tweede bedrijfswoning;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' tevens het stallen van caravans;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' tevens voor het behoud van cultuurhistorische waarden;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'drafbaan' tevens voor een drafbaan;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'kas' tevens een kas;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' tevens voor opslag van veevoer;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'rijbak' tevens buiten het bouwvlak voor een (paarden)rijbak;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' tevens voor een windturbine;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden-1' tevens voor een groothandel in hekwerken;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden 2' tevens een plattelandswoning;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' geldt de wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 4.7.3 ten behoeve van splitsing tot twee volwaardige woningen;
- t. groenvoorzieningen;
- u. voorzieningen ten behoeve van de openbare nutsvoorzieningen, waterhuishouding en de luchtvaart en luchtverkeersveiligheid;
- v. (recreatie)paden, bruggen en steigers;
- w. water;
- x. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

4.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden in het algemeen de volgende regels:

- a. per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één grondgebonden veehouderij toegestaan;
- b. tenzij door middel van een bouwvlak, bouw- of maatvoeringsaanduiding anders is aangegeven mag het bouwvlak voor maximaal 70 % worden bebouwd, met dien verstande dat geurgevoelige objecten niet mogen worden gebouwd zoals bedoeld in het Besluit landbouw milieubeheer/Activiteitenbesluit.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximale bebouwingspercentage' is op de verbeelding het maximale toegestane bebouwingspercentage per bouwvlak aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. bedrijfsgebouwen mogen slechts voor één agrarisch bedrijf worden gebouwd;
- d. bedrijfsgebouwen dienen ten minste 10 m achter (het verlengde van) de voorgevel van een bedrijfswoning te worden gebouwd;
- e. bedrijfsgebouwen dienen 15 m achter (het verlengde van) de verst van de weg liggende gevel (achtergevel) van een stolpboerderij te worden gebouwd;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens dient ten minste 3 m te bedragen;
- g. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is ten hoogste de aangegeven goot-, bouwhoogte en het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan.

4.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. er bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een tweede bedrijfswoning toegestaan;
- c. de inhoud van de bedrijfswoning is maximaal 750 m³;
- d. de woning dient voor de bedrijfsgebouwen gebouwd te worden;
- e. de afstand tussen de as van de weg en de naar de weg gekeerde gevel dient ten minste de bestaande afstand te bedragen;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 3 m te bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- g. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte en het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan.

4.2.4 Bijbehorende bouwwerken behorende bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. binnen de bouwvlakken en op de bij de woning behorende erven die liggen binnen deze bestemming en niet grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied, mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
- b. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50% van het achter de achtergevel van het hoofdgebouw gelegen deel van de in lid 1 bedoelde gronden tot een maximum van 75 m². Indien het oppervlak van het erf achter de achtergevel van het hoofdgebouw groter is dan 300 m², mag maximaal 100 m² worden bebouwd;
- c. als het bestaande oppervlak aan bijbehorende bouwwerken groter is dan wat is toegestaan, mag bij nieuwbouw 50% van het surplus (overschot/meerdere) gehandhaafd blijven;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw + 0,30 m;
- e. indien het bijbehorende bouwwerk wordt voorzien van een kap dan dient de dakhelling gelijk of kleiner te zijn dan die van de woning;
- f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ligt ten minste 1,50 m onder de nok van de woning;
- g. bijbehorende bouwwerken moeten tenminste 3 m achter de voorgevelrooilijn liggen;
- h. naast de woning gelegen bijbehorende bouwwerken zijn alleen toegestaan aan één zijde van de woning niet grenzend aan openbaar toegankelijk gebied;
- i. de maximale breedte van naast de woning gelegen bijbehorende bouwwerken is 60% van de breedte van de woning met een maximum van 5 m.

4.2.5 Rijbak binnen bouwvlak

Voor het bouwen van rijbakken gelden de volgende regels:

- a. rijbakken dienen achter de bebouwing gerealiseerd te worden en *binnen* het bouwvlak;

- b. de voorziening moet minimaal 400 m² en maximaal 1200 m² bedragen;
- c. de afstand tussen rijbak en woning van derden bedraagt minimaal 50 m;
- d. bij de rijbak mogen ten hoogste 6 lichtmasten worden geplaatst met een maximale hoogte van 6 m;
- e. de lichtbundel van de lichtmasten dient volledig op de rijbak gericht te zijn en is alleen toegestaan tussen 7:00-23:00 uur.

4.2.6 *Rijbak buiten bouwvlak*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport -rijbak' gelden de volgende regels:

- a. rijbakken dienen zo dicht mogelijk achter de bestaande bebouwing gerealiseerd te worden, grenzend aan de eigen woonbestemming;
- b. de voorziening moet minimaal 400 m² en maximaal 1200 m² bedragen;
- c. de afstand tussen rijbak en woning van derden bedraagt minimaal 25 m;
- d. bij de rijbak mogen geen lichtmasten en/of hekwerken worden geplaatst;
- e. de rijbak mag omheind worden met een aarden walletje van maximaal 60 cm hoog, of afgezet worden met linten;
- f. de rijbak is niet toegestaan binnen het Natura 2000-gebied 'Polder Westzaan'.

4.2.7 *Kassen*

Ter plaatse van de aanduiding 'kas' gelden de volgende regels:

- a. kassen mogen slechts voor één agrarisch bedrijf worden gebouwd;
- b. kassen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. voor warmwateropslagsilo's geldt een maximale hoogte en breedte van 12 m;
- d. ter plaatse van de maatvoeringsaanduidingen 'maximale goothoogte' en 'maximale bouwhoogte' is op de verbeelding de toegestane maximale goothoogte danwel bouwhoogte aangegeven.

4.2.8 *Bouwwerken van algemeen nut*

Voor het bouwen van bouwwerken van algemeen nut gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken van algemeen nut mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden opgericht;
- b. de maximale bouwhoogte van bouwwerken van algemeen nut bedraagt 4 m;
- c. de maximale oppervlakte van bouwwerken van algemeen nut bedraagt 50 m².

4.2.9 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak worden opgericht ten behoeve van de op grond van in lid 4.1 toegelaten functies;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vanaf 3 m achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen met dien verstande dat de hoogte van de erfafscheiding vóór de naar de weg gekeerde gevel en het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van voedersilo's mag niet meer bedragen dan 15 m, tenzij door middel van een maatvoeringsaanduiding een ander maximum is aangegeven;
- d. de bouwhoogte van sleufsilo's mag niet meer bedragen dan 3 m, tenzij door middel van een maatvoeringsaanduiding een ander maximum is aangegeven;
- e. de bouwhoogte van mestilo's mag niet meer bedragen dan 7 m, tenzij door middel van een maatvoeringsaanduiding een ander maximum is aangegeven;
- f. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 4 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen;
- h. de doorvaarthoogte van bruggen mag niet minder dan 1,20 m bedragen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' geldt dat (overdekte) opslag buiten het bouwvlak is toegestaan voor stallen/houden van kleinvee met een hoogte van maximaal 3 m en een gezamenlijke oppervlakte van 150 m²;
- j. ter plaatse van de aanduiding "windturbine" geldt dat de hoogte van een windturbine (incl.

tiphoogte) niet meer mag bedragen dan 40 m, en dat er binnen een straal van 50 m geen kwetsbare objecten mogen worden gebouwd.

4.2.10 Ondergronds bouwen

Op de gronden binnen deze bestemming mag ondergronds worden gebouwd, met dien verstande dat

- a. op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd, eveneens ondergronds mag worden gebouwd, en daarnaast direct aansluitend in- en uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken mogen worden gebouwd en;
- b. de verticale diepte niet meer mag bedragen dan 3,5 m.

4.2.11 Functies verbrede landbouw en nevenactiviteiten

- a. De volgende functies met bijbehorende omvang ten behoeve van verbrede landbouw en nevenactiviteiten zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, tenzij anders is aangegeven:

Functie	omvang	Specifieke eisen
Agrarisch verwante bedrijfsactiviteiten		
Imkerij	100 m ² bebouwing	
Verkoop van eigen of streekeigen agrarische producten en aan agrarische branche verbonden producten, boerenlandwinkel	200 m ² bebouwing	
Kaasmakerij en overige ambachtelijke zuivelverwerking	200 m ² bebouwing	
IJsmakerij	100 m ² bebouwing	
Niet-agrarische bedrijfsactiviteit		
Vergader-workshopruimte	200 m ² bebouwing	
Educatie en voorlichting/cursus	200 m ² bebouwing	
Opslag uitsluitend voor boten, caravans en oldtimers e.d.,		Uitsluitend statische opslag toegestaan binnen legale bebouwing.
Bedrijf aan huis	65 m ²	
Agrarische kinderopvang	250 m ² bebouwing+speelplaats	
Recreatieve functies/ agrotourisme		
Kinderboerderij	250 m ² bebouwd 400 m ² onbebouwd	Onbebouwd en bebouwd samen max 500 m ²

Theetuin, ijsalon Horeca cat. 1	150 m ² bebouwd 200 m ² onbebouwd	
Mini-camping	Max. 15 mobiele kampeermiddelen in het hoogseizoen. Buiten het hoogseizoen max. 10 mobiele kampeermiddelen. Max. 50 m ² voorzieningsgebouw Max. 800 m ² terrein Max. 3 campings in het gehele bestemmingsplangebied	Landschappelijke inpassing en passende natuurlijke erfafscheiding. Aanvullende eisen: - uitsluitend gedurende de periode van 1 april tot en met 31 oktober - tussen twee terreinen dient een afstand te worden aangehouden van tenminste 1.000 m - het terrein dient te worden omgeven door afschermend groen
Fietsen- en kanoverhuur Roeiboot- elektrische boot verhuur	300 m ² bebouwing Max. 3 vestigingen in het gehele bestemmingsplangebied	
Spel op het land, bijv. boerengolf of poldersport Survival	200 m ² bebouwd ter ondersteuning	Ook buiten bouwperceel. Uitsluitend buiten broedseizoen en buiten Natura 2000.
B&B/logies	Max. 6 slaappleatsen	
Agrarische trekkershutten	Max. 3 van per stuk 12 m ²	max. 6 vestigingen in het hele plangebied
Zorgboerderij met dagopvang	250 m ² bebouwd 400 m ² onbebouwd	Onbebouwd en bebouwd samen max 500 m ²
Galerie/ museum	250 m ² bebouwd 400 m ² onbebouwd	Onbebouwd en bebouwd samen max 500 m ²
Beauty/sauna/kuur- oord	100 m ² bebouwd 200 m ² onbebouwd	
Totaal voor agrarische nevenactiviteiten	500 m ² Binnen die 500 m ² vallen niet: - paardenpension - caravanstalling - kamperen	Voor alle functies: parkeren uitsluitend binnen bouwvlak.

4.2.12 aanvullende eisen verbrede landbouwactiviteiten

Nevenactiviteiten worden alleen toegestaan indien:

- de verbrede landbouw en/of nevenactiviteit geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft;
- gezorgd wordt voor voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- de verbrede landbouw en/of nevenactiviteit geen onevenredige beperkingen oplevert ten aanzien van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende

(agrarische) bedrijven en de hevenactiviteit zelf niet omgevingsvergunningplichtig is op grond van artikel 2, 1, lid 1 onder e van de Wabo en daarnaast milieuhygiënisch inpasbaar is;

- d. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden ten aanzien van de instandhouding of het herstel van de habitattypen en soorten, waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd in het ontwerpbesluit en/of het aanwijzingsbesluit voor het Natura 2000-gebied 'Polder Westzaan'.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de omvang van bouwwerken met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- c. het uitzicht van woningen;
- d. de verkeersveiligheid.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijken kano-opstapplaatsen buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het binnenplans afwijken van het bepaalde in 4.2.9 onder a voor het bouwen van een kano-opstapplaats buiten het bouwvlak, indien geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden ten aanzien van de instandhouding of het herstel van de habitattypen en soorten, waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd in het ontwerpbesluit en/of het aanwijzingsbesluit voor het Natura 2000-gebied 'Polder Westzaan'.

4.4.2 Afwijken serrestallen

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het binnenplans afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 voor het verhogen van de goothoogte van serrestallen, waarbij de maximale bouwhoogte blijft gehandhaafd.

4.4.3 Afwijken vergroting bouwvlak

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het binnenplans afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 om het bouwvlak te vergroten indien:

- a. de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast;
- b. de noodzaak tot vergroting van het bouwvlak moet worden aangetoond in verband met duurzaam bedrijfs perspectief;
- c. de oppervlakte van het bouwvlak mag na vergroting maximaal 1,5 ha bedragen;
- d. onder voorwaarden mag de oppervlakte van het bouwvlak na vergroting maximaal 2 ha bedragen, mits de noodzaak wordt aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
- e. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden ten aanzien van de instandhouding of het herstel van de habitattypen en soorten, waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd in het ontwerpbesluit en/of het aanwijzingsbesluit voor het Natura 2000-gebied 'Polder Westzaan';
- f. er nadere stedenbouwkundige eisen worden gesteld qua situering, landschap en bebouwingsbeeld.

4.4.4 Afwijken splitsing agrarische bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het binnenplans afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1', voor splitsing van de (voormalige bedrijfs)woning in twee separate zelfstandige woningen, mits:

- a. het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en hergebruik voor agrarische doeleinden redelijkerwijs niet langer mogelijk is;

- b. door de splitsing maximaal twee zelfstandige en volwaardige woningen ontstaan;
- c. indien wordt aangetoond dat er sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en dit bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing, is een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- d. de nieuwe woning aanvaardbaar is uit oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- e. het bestaande architectonische karakter van de boerderij en de daaraan verbonden cultuurhistorische waarden niet worden aangetast;
- f. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden ten aanzien van de instandhouding of het herstel van de habitattypen en soorten, waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd in het ontwerpbesluit en/of het aanwijzingsbesluit voor het Natura 2000-gebied 'Polder Westzaan'.

4.4.5 Afwijken vergroting kassen

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het binnenplans afwijken van het bepaalde in lid 4.2.7 om kassen te vergroten indien:

- a. de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast;
- b. de noodzaak tot vergroting van het bouwvlak moet worden aangetoond in verband met een duurzaam bedrijfsperspectief;
- c. de maximum bouwhoogte niet meer bedraagt dan 12 m en de maximum goothoogte niet meer bedraagt dan 10 m;
- d. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden ten aanzien van de instandhouding of het herstel van de habitattypen en soorten, waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd in het ontwerpbesluit en/of het aanwijzingsbesluit voor het Natura 2000-gebied 'Polder Westzaan'.
- e. er nadere stedenbouwkundige eisen worden gesteld qua situering, landschap en bebouwingsbeeld.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijken bij bedrijfsbeëindiging

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het binnenplans afwijken van het bepaalde in lid 4.1 onder a om bij agrarische bedrijfsbeëindiging de volgende functies toe te staan binnen de bestaande bebouwing:

- a. functiemenging bedrijven categorie A en B1 en B2 zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging;
- b. horeca categorie 1 zoals genoemd in de Staat van Horeca-activiteiten met een maximale bruto-oppervlakte van 50 m²;
- c. in pandige caravanstalling;
- d. zorgboerderij (zelfstandig, dus geen onderdeel van een agrarisch bedrijf);
- e. zes recreatieappartementen met een vloeroppervlakte van maximaal 80 m², inhoud van maximaal 200 m³ per appartement en maximaal zes locaties in het plangebied.

4.5.2 Afwijken gebruik sgerichte paardenhouderij

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het binnenplans afwijken van het bepaalde in lid 4.1 sub c ten behoeve van het in gebruik nemen/bouwen van een gebruiksgericte paardenhouderij met meer dan 10 paarden, mits:

- a. de benodigde voorzieningen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. voldaan wordt aan het gestelde in lid 4.2.5;
- c. geen onoverdekte opslag van goederen, waaronder inbegrepen vervoermiddelen, plaatsvindt;
- d. de verkeersaantrekkende werking toelaatbaar is gezien de bestaande verkeerssituatie;
- e. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden ten aanzien van de instandhouding of het herstel van de habitattypen en soorten, waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd in het ontwerpbesluit en/of het aanwijzingsbesluit voor het Natura 2000-gebied 'Polder

Westzaan

4.5.3 Afwijken plattelandswoningen

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het binnenplans afwijken van het bepaalde in lid 4.1 onder b voor het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning in de zin van de Wet Plattelandswoningen indien derden niet worden belemmerd.

4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.6.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- het aanleggen van dammen, kades en/of duikers, vloeders en schoeiingen;
- het aanleggen en/of verharderen van paden;
- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 50 m²;
- het aanbrengen van bomen en opgaande beplanting;
- het verleggen, graven of dempen van waterlopen en/of waterpartijen;
- het verbreden of verdiepen van plassen, sloten of andere watergangen;
- het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen;
- het aanleggen van opslag- of stortplaatsen;
- het scheuren van grasland;
- het aanbrengen van oeverbeschoeiingen of aanleggelegenheden;
- in de periode tussen 15 maart en 15 juli.

4.6.2 Uitzondering

Het in lid 4.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- het normale onderhoud of beheer betreffen;
- het activiteiten betreffen die plaatsvinden in het kader van natuurbeheer op basis van een beheersplan ex Natuurbeschermingswet 1998, het bosbeheer of het landschapsonderhoud;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- mogen worden uitgevoerd krachtens een op grond van andere regelgeving verleende vergunning;
- noodzakelijk zijn voor het aansluiten van bouwwerken op het net van openbare nutsvoorzieningen.

4.6.3 Voorwaarden voor verlening

De in lid 4.6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke kwaliteiten van het terrein;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de landschappelijke kwaliteiten van het terrein;
- geen sprake is van een onevenredige aantasting van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit;
- geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden ten aanzien van de instandhouding of het herstel van de habitattypen en soorten, waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd in het ontwerpbesluit en/of het aanwijzingsbesluit voor het Natura 2000-gebied 'Polder Westzaan';
- er dient vooraf advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder in het geval van ingrepen in het watersysteem;
- de aan te leggen kavelpaden maximaal een lengte hebben van 900 m en een breedte van 3 m;
- de aan te leggen natuurspaden de uitoefening van agrarische bedrijven niet onevenredig

wordt belemmeren;

- f. de aan te leggen oppervlakteverminderingen maximaal 200 m² bedraagt, met dien verstande dat bij de uitbreiding van het erf bij een agrarische bouwvlak maximaal 3 000 m² mag worden verhard;
- g. een ophoging uitsluitend noodzakelijk is in verband met het herstel van veenscheuren, het op de hoogte houden van kaden rond percelen of het compenseren van verzakkingen;
- j. het verleggen, graven, verbreden, verdiepen of dempen van waterlopen en/of waterpartijen, plassen, sloten of andere watergangen noodzakelijk is voor waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit;
- k. de opslag- of stortplaats slechts een voederkuil betreft voor wintervoer en deze dient zoveel mogelijk aan te sluiten aan het agrarische bouwvlak;
- l. het scheuren van grasland voor agrarisch beheer nodig is voor de instandhouding van het grasland. De omzetting van grasland in bouwland of het scheuren van grasland ten behoeve van maisteelt is niet toegestaan.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Wijziging naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen naar 'Wonen' met dien verstande dat:

- a. per bouwvlak ten hoogste een bestaande woning is toegestaan, tenzij ten tijde van het wijzigingsbesluit reeds een tweede (agrarische) bedrijfswoning aanwezig is, dan zijn ten hoogste twee woningen toegestaan;
- b. deze wijzigingsbevoegdheid alleen kan worden gebruikt indien de 'agrarische' bedrijfsvoering van andere bedrijven hierdoor niet wordt belemmerd;
- c. voor de overige regels wordt verwezen naar artikel 23 Wonen.

4.7.2 Wijziging verplaatsing bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen ten behoeve van de verplaatsing van een bestaand bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast;
- b. de gebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal bedrijfswoningen niet wordt uitgebreid;
- d. het totaal aantal agrarische bouwvlakken binnen het plangebied mag niet worden vergroot;
- e. de maximale oppervlakte bedraagt 1,5 ha;
- f. tegelijkertijd moet het bestaande bouwvlak worden verwijderd van de verbeelding;
- g. onder voorwaarden mag de oppervlakte van het bouwvlak na vergroting maximaal 2 ha bedragen, mits de noodzaak wordt aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
- h. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden ten aanzien van de instandhouding of het herstel van de habitattypen en soorten, waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd in het ontwerpbesluit en/of het aanwijzingsbesluit voor het Natura 2000-gebied 'Polder Westzaan';
- i. er nadere stedenbouwkundige eisen worden gesteld qua situering, landschap en bebouwingsbeeld.

4.7.3 Wijziging ten behoeve van boerderijsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de bestemming 'Agrarisch met waarden' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de splitsing van de (voormalige bedrijfs)woning in twee separate zelfstandige woningen, mits:

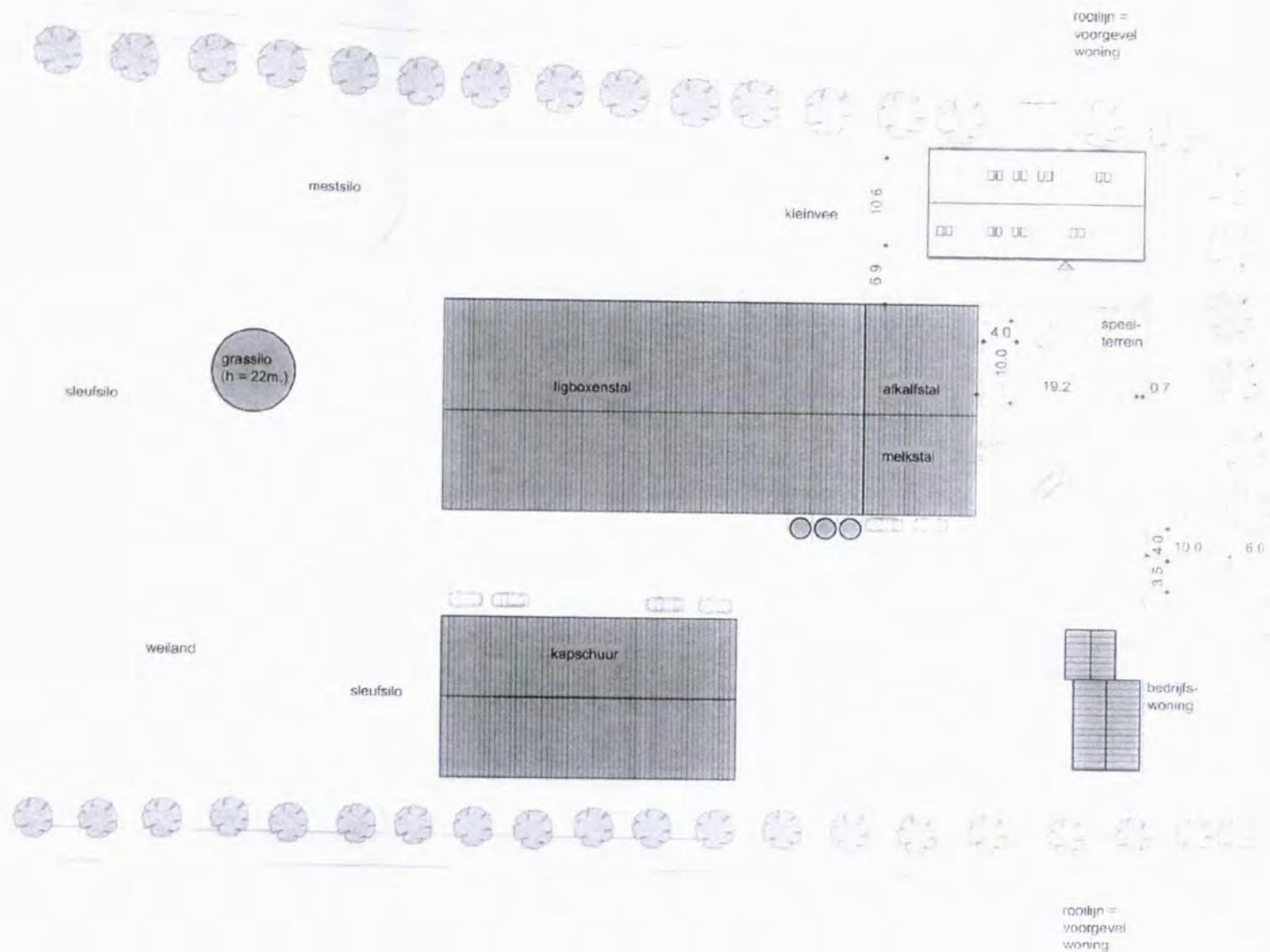
- a. het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en hergebruik voor agrarische doeleinden redelijkerwijs niet langer mogelijk is;
- b. door de splitsing maximaal twee zelfstandige en volwaardige woningen ontstaan;
- c. indien wordt aangetoond dat er sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en dit bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing, is een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- d. de vestiging van de nieuwe woning geen onevenredige beperking oplevert van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. de nieuwe woning aanvaardbaar is uit oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- f. het bestaande architectonische karakter van de boerderij en de daaraan verbonden cultuurhistorische waarden niet worden aangetast;
- g. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden ten aanzien van de instandhouding of het herstel van de habitattypen en soorten, waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd in het ontwerpbesluit en/of het aanwijzingsbesluit voor het Natura 2000-gebied 'Polder Westzaan'.

4.7.4 Wijziging naar bestemming 'Natuur'

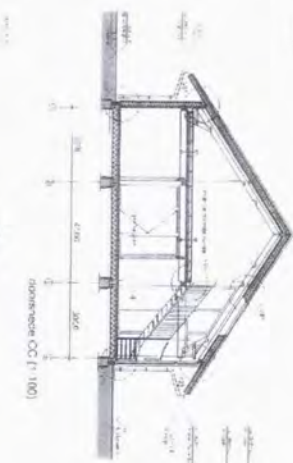
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in de bestemming 'Natuur' ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van natuur, indien sprake is van:

- a. een wijziging ten behoeve van de realisatie van vastgesteld natuur- en landschapsbeleid, zoals het beleid voor de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), een ecologische verbindingzone, het landschappelijk raamwerk en natuur- en/of landschapscompensatie, danwel;
- b. de grond is aangekocht met als doel op deze gronden natuur te realiseren.

Bijlage 2: Nieuwe situatie



BA.00.03 - nieuwe situatie (1:500)



Bijlage 3: Rekenblad wegverkeerslawaa

Geluid, rekenblad wegverkeerslawaaï kinderdagverblijf

1000

100

[illegible]

0.040, 0.036, 0.032, 0.028, 0.024, 0.020, 0.016, 0.012, 0.008, 0.004, 0.000

References

$$\forall \epsilon \in (0, 1) \exists \delta \in (0, 1)$$

Developmental stages of American eel

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmal	Lopen
1 m	45.46	42.18	38.53	35.81	42.63
2 m	40.28	41.14	38.31	48.51	46.61

Levodopa (L-dopa) 100 mg (100)

48 DE

5048

56.7 dB

REPLY

0.7165

Rijlijnen

Naam	Zuiderweg		
Wegdekverharding	C-B-Per		
Vaste correctiewaarde	0,0		
Hoogte wegdek [m]	0,0		
Afstand tot waarnemer [m]	35,0		
Afstand hard [m]	19,0		
Afstand tot obstakel	0,0		
Afstand tot kruispunt	0,0		
Zichthoek [grad]	27,0		
Objectfractie	0,20		
Correctie Art. 310g Wgh	-5,0		
Ethaalintensiteit	1500		
Snelheid	60		
Snelh. Vv	60		
	Dag	Avond	Nacht
Gem. pers. p.uur	6,80	3,20	0,70
Motoren	1,7	1,4	1,6
Personenauto's	97,7	96,4	96,4
Midzwaar vrachtverkeer	0,5	0,2	0,0
Zwaar vrachtverkeer	0,1	0,0	0,0
Bromfietsen uur	0	0	0
Uurintensiteit trams	---	---	---
Emissie	88,36	55,02	86,33