

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 verbouwen van een stomp met bijgebouw ten behoeve van mantelzorg op de locatie Krommeniedijk 192 te Krommenie.

Dossiernummer: 020121325

*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W nr. BV 020121325*

20 DEC. 2013

Sector Omgevingsvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht
Augustus 2013

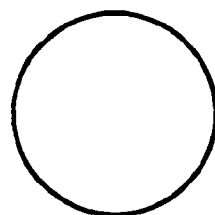
De Secretaris

**OMGEVINGS
VERGUNNING**

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	8
§ 5. Maatschappelijk draagvlak van het project	9
§ 6. Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	9
§ 7. Watertoets	11
§ 8. Milieuaspecten	12
§ 9. Monumenten en archeologie	15
§ 10. Grondexploitatie	16
§ 11. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	16
§ 12. Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden	17
§ 13. Uitvoerbaarheid	17
§ 14. Conclusie	17
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	18
Bijlage 2: Nieuwe situatie	19

Overzichtskaart plangebied en omgeving



Krommenie

Assendelft

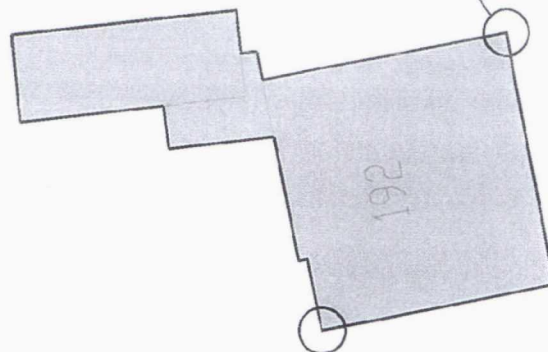
N246

Ligging plangebied in omgeving

ZNSTD

Geometrische plaatsbepaling

X=111669.9200
Y=503274.6700



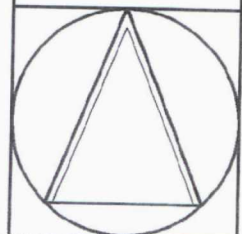
X=111657.3100
Y=503253.1600



het verbouwen van een stolp en bijgebouw

(niet van meten)

schaal 1 : 500



Krommenie, 07-08-13

§ 1. Inleiding

Omschrijving van het project

Het project betreft de verbouw van een bestaande stolpboerderij en het daarbij behorende bijgebouw op de Krommeniedijk 192 te Krommenie. Met dit project wordt een functiewijziging beoogd van agrarisch met bedrijfswoning naar wonen en het toevoegen van een mantelzorgwoning in het bijgebouw.

Het project kan worden getypeerd als een hoofdwoning met een buidelwoning: de zogenoemde 'kangoeroewoning'. Dit is een woonvorm waarbij mogelijk wordt gemaakt dat mensen die zorg nodig hebben, zelfstandig kunnen wonen en toch deel kunnen uitmaken van het huishouden van de mantelzorger. Het aangevraagde project bestaat uit de stolp (hoofdwoning) en het bijgebouw (de buidelwoning). Beide zijn voorzien van eigen badkamer, woonkamer, keuken, slaapkamer enzovoorts. De twee woningen zijn met elkaar verbonden door middel van een gezamenlijke hal met tussendeuren. De buidelwoning in het bijgebouw is ondergeschikt aan, en onlosmakelijk verbonden met het hoofdgebouw. De buidelwoning in het bijgebouw is bedoeld voor bewoning door de ouders van de aanvrager. De hoofdwoning is ca. 18,25 meter breed en 17,05 meter diep, 2 verdiepingen en een vliering. De buidelwoning is 6,36 breed en 16,35 diep en een zolder.

§ 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 'Krommeniedijk' geldt en heeft hierin de bestemmingen 'Agrarisch bouwperceel AC', ex artikel 12 en 'Archeologisch waardevol gebied', ex artikel 23 van de planvoorschriften. Het bouwplan is hiermee in strijd.

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

- a. volwaardige agrarische bedrijven in de grondgebonden veehouderij;
- b. kleinschalige verkoop van binnen het eigen bedrijf voortgebrachte producten;
- c. behoud en herstel van cultuurhistorische waarden;

met de daarbij behorende:

- d. bouwwerken, waaronder karakteristieke bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek bouwwerk' (k);
- e. verkeersvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen.

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

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

De strijdigheid met deze bestemming heeft betrekking op het feit dat de woning in de stolp niet langer een bedrijfswoning is.

Het perceel ligt voorts in een gebied aangeduid als Archeologisch gebied B.

Ingevolge artikel 23 van de planvoorschriften, kan het bevoegd gezag een archeologisch rapport opvragen alvorens de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend.

In paragraaf 9 gaan wij op dit laatste onderdeel in.

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 haar 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 (overige) 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 beheerverordeningen.

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 woningbouw.

§ 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 'Bestand bebouwd gebied'. Het onderhavige plan is daarmee niet in strijd met het voor dit gebied bepaalde in de PRVS.

• Structuurvisie

De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer structuurvisies vast. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan ook voor aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk beleid een structuurvisie vaststellen. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van die aspecten. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan in samenwerking met de raden van aangrenzende gemeenten voor een gebied behorende tot het grondgebied van de betrokken gemeenten een structuurvisie vaststellen. Op 7 juni 2012 is door de gemeenteraad de structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' vastgesteld die op 10 oktober 2012 in werking is getreden.

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

Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

- Bestemmingplan (zie paragraaf 2)

§ 5. Maatschappelijk draagvlak van het project

Er worden maatschappelijk gezien geen negatieve effecten van het project verwacht. De huidige functie op het perceel is agrarisch met in de stolp (bedrijfs)wonen. Deze laatste woonfunctie wordt gecontinueerd. Het verschil ligt in het feit dat er geen agrarische activiteiten meer plaats zullen vinden het geen nu feitelijk al het geval is. Verder komt de mantelzorg in het bijgebouw. De intensiteit van het gebruik van het perceel en de gevolgen daarvan voor de omgeving veranderen niet.

§ 6. Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

Functie gerelateerd aan omgeving

Het gebied is gevormd door een uitgesproken landschappelijk element, de dijk. Gevolg van dit kenmerk is dat het landschap een sterke rol speelt in de beleving. De ontstaansgeschiedenis is nog direct af te lezen in de hoofdstructuur. De woningen, boerderijen en kleinschalige bedrijven staan vrij op een eigen erf. Ondanks enkele doorzichten tussen de bebouwing aan de noordzijde ervaart men het groene landschap met het slotenpatroon met name aan de zuidzijde. Belangrijk is dat deze open plekken tussen de gebouwen in stand worden gehouden en niet dicht worden gebouwd. De aanvraag heeft betrekking op een perceel dat gelegen is aan het einde van de Krommeniedijk waar het beeld van het landschap overheerst op de aanwezige bebouwing. De kwaliteit van het landelijke en open karakter moet zo veel mogelijk behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden.

Kenmerkend voor het lint is de geringe verscheidenheid aan functies. Het lint kent enkele percelen met de bestemming 'Agrarische doeleinden' en 'Agrarische bouwpercelen'. Het in stand en rendabel houden van de agrarische functie aan het lint is niet vanzelfsprekend. Een verschuiving van werken naar wonen is daarom zeker in deze uiterste hoek van de Krommeniedijk reëel. Gezien de specifieke situatie met bestaande bijzondere bebouwing is voor dit perceel het uitgangspunt, het behoud van de kwaliteit van een stolpboerderij en ensemble.

Functieverandering

Ter plaatse is een volwaardig agrarisch bedrijf toegestaan, met daarbij een bedrijfswoning. Er is geen agrarisch bedrijf meer aanwezig. Een functieverandering naar wonen is in dit specifieke geval een goede oplossing voor het behoud van de stolp. De categorie agrarische bebouwing staat onder druk. Steeds meer boerderijen binnen Zaanstad verliezen hun oorspronkelijke agrarische functie. Het vroegere kleinschalige agrarische landschap is aan het verdwijnen. Door de economische marktomstandigheden moeten boeren steeds groter worden om hetzelfde te verdienen. De kleinere boeren bouwen hun productie af of stoppen er helemaal mee. Deze vrijgekomen boerderijen komen op de woningmarkt terecht met een nieuwe functie, vaak wonen of een combinatie van wonen en werken. Veelal raken de boerderijen de laatste jaren dat ze nog in functie zijn in verval vanwege de vermindering van de inkomsten van de boer. Nieuwe kopers kiezen liever voor de variant slopen en nieuwbouw dan voor restauratie. Dit resulteert in verlies van de Zaanse historische agrarische identiteit en heeft veel effect op de uitstraling van de lintbebouwing. Door deze historisch bijzondere en waardevolle boerderijen aan te wijzen als gemeentelijk monument wil de gemeente twee belangrijke zaken voorkomen: verval en sloop van deze waardevolle categorie Zaanse

bebouwing. Meewerken aan de functiewijziging naar wonen is voor het voortbestaan van deze historische boerderijen van groot belang.

Mantelzorg

Het is steeds meer gebruikelijk (en noodzakelijk) dat de zorg voor hulpbehoevenden door naaste familie of kennissen wordt gegeven. Daarbij is er vaak de wens dat de bewoners dicht bij de zorgbehoevende(n) wonen om zo in staat te zijn de benodigde zorg te kunnen bieden. Dat betekent dat er woonruimte in of bij de woning moet zijn voor (tijdelijke) huisvesting van de zorgbehoevende(n) met de nodige voorzieningen. De gemeente wil hieraan medewerking verlenen. Het is van belang dat de woonruimte ten behoeve van de zorg te allen tijde ondergeschikt en onzelfstandig blijft zodat er niet een situatie ontstaat van twee zelfstandige woningen op het perceel. Daartoe zal in de vergunning een aparte voorwaarde worden opgenomen waarin het gebruik van het bijgebouw als zelfstandig woning niet is toegestaan.

Bouwmassa

De stolp is aangepast in overleg met monumentenzorg. Het behoud van het monumentale karakter van zowel de gebouwen als het ensemble van de aanwezige bebouwing is gerespecteerd. Het gebruik van het bestaande bijgebouw als woonruimte ten behoeve van de mantelzorg draagt bij aan het behoud en kwaliteit van de bebouwing.

Centraal in het toestaan van de mantelzorgwoning in het bijgebouw staat het behoud van het totale bebouwingsensemble. In het verlengde hiervan moet het bijgebouw binnen de woonbestemming vallen en daarmee ook onderdeel van het hoofdgebouw worden.

Verkeersontsluiting/-situatie

De verkeersontsluiting wijzigt niet.

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 project betreft het verbouwen van een bestaande woning en bijgebouw. De toevoeging van een functie van kangoeroewoning in het bijgebouw, hoewel het geen extra zelfstandige woning inhoudt, wordt voor wat betreft het parkeren daarmee vergelijkbaar geacht. Het principe 'oud voor nieuw is van toepassing'. De parkeereis bedraagt 2 extra parkeerplaatsen. Op het erf is er voldoende ruimte voor de realisatie van deze extra parkeerplaatsen.

Welstandsnota Zaanstad

De Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Zaanstad, heeft op 18 juni 2013 op grond van de gebiedsgerichte criteria 5B (Krommeniedijk) en de sneltoetscriteria voor gevelwijzigingen en aanbouwen, een positief advies afgegeven over het bouwplan met de volgende motivering:

Op 26/2/2013

De aanvraag betreft het verbouwen van een stolp en bijgebouw. De stolp is een gemeentelijk monument. Er is stedenbouwkundig nog bezwaar vanwege de functie van wonen in het bijgebouw, in de tweede lijn van het lint.

In het monumentenadvies staat nog als bezwaar dat de bakstenen in de achtergevel vervangen worden

door een houten gepotdekselde gevel.

De ontwerper van het plan is aanwezig om een toelichting te geven:

'om beide gebouwen te koppelen is een tussenlid geplaatst en er is eenheid in de gevels aangebracht door de gepotdekselde houten gevels, in belijning doorgezet in lammellen in het bijgebouw. Naar de mening van de ontwerper past de houten achtergevel bij het onderscheid tussen wonen en werken en de baksteen kan toegepast worden voor aanhelingen'.

Het zuidgeveldakvlak is vrij voor toepassing van zonnepanelen en in het andere dakvlak zijn twee dakkapellen geplaatst.

De erfinrichting zal worden hersteld en op het erf wordt een bestaand bijgebouw vervangen door een historiserend bijgebouw, iets opgeschoven en een kwartslag gedraaid.

De commissie staat positief tegenover het plan, waarin erg goed gebruik gemaakt is van bestaande elementen en nieuwe elementen zijn bescheiden en zorgvuldig toegevoegd, zoals kozijnen en houten delen.

De commissie waardeert dat het stolpdak vrijblijft van dakkapellen maar heeft bezwaar tegen de traditioneel vormgegeven dakkapellen op het eigentijdse bijgebouw. Deze zouden moeten corresponderen met de moderne ingrepen en eigentijdse stijl.

Ten aanzien van de erfinrichting verwijst de commissie de ontwerper naar Landschap Noord Holland, en de ervenstudie Zaanstad.

Wat betreft de garage adviseert de commissie het bijgebouw anders te oriënteren zodat bij het aanrijden het beeld van het landschap domineert.

Indien uitgewerkt met aandacht voor de gemaakte opmerkingen biedt het plan zicht op een positief advies. 12/3/2013

Er is een gewijzigde tekening waarin de opmerkingen van de commissie zijn verwerkt. De vormgeving van de dakkapellen is gewijzigd, in een eigentijdse interpretatie.

Het bouwplan is beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte en objectgerichte criteria en voldoet, naar de mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand.

18/6/2013

Het plan is aangepast; een veranda komt te vervallen evenals een steiger.

Het gaat om ondergeschikte wijzigingen naar de mening van de commissie en het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand

§ 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.

De verbouw van de stolp en het bijgebouw beïnvloedt de waterhuishouding niet omdat nabij de bouwlocatie geen keringen of dijken aanwezig zijn, er geen sloten hoeven gedempt of verlegd te worden, de onderhoudssituatie van het oppervlaktewater niet wijzigt en het verhardingspercentage van het perceel ook niet wijzigt.

Er is geen riool aanwezig nabij het pand en de eerste jaren zal dat niet worden aangelegd. In 2014 zal onderzocht worden of het aansluiten van drie panden aan de Krommeniedijk alsnog noodzakelijk is. De bouwer zal nu in ieder geval een 6m3 septictank moeten installeren voor de zuivering van het toiletwater. Een alternatief is het plaatsen van een IBA. In dergelijke systemen worden al het afvalwater gezuiverd.

§ 8. Milieuaspecten

Het plan betreft een functie wijziging van een bedrijfswoning naar een gewone woning. Vanuit oogpunt van milieu wordt deze uitgebreider beschermd. 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

Geluidoverlast 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 geluidgrenswaarden'.

Het project betreft een geluidgevoelig object (woning) in het kader van de Wet geluidhinder. Deze kan hinder ondervinden van wegverkeerslawaai. De woning ligt niet binnen de geluidzone van een industriegebied en kan geen hinder ondervinden van railverkeerslawaai.

Het object ligt aan een 30 km weg. Voor 30 km/uur wegen geldt dat er geen toetsingszone van toepassing is. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Wel dient beoordeeld te worden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Geluid als gevolg van wegverkeerslawaai zal geen belemmering vormen gezien de geringe verkeersintensiteit op de Krommeniedijk (53 motorvoertuigen/etmaal).

Tenslotte zal de woning zelf geen geluidoverlast veroorzaken voor andere geluidgevoelige objecten zoals bijvoorbeeld woningen in de buurt

Het initiatief ligt binnen de 20 KE contour van Schiphol. Binnen of direct grenzend aan deze contour mogen geen nieuwe uitleggebieden (grotere woningbouwlocaties) voor woningbouw gerealiseerd worden. Intensivering en herbouw is wel toegestaan. Aangezien het hier gaat om verbouw, vormt de 20 KE contour geen belemmering.

Geur

De woning is een geurgevoelig object in het kader van de Wet milieubeheer en kan hinder ondervinden van geur afkomstig van de nabijgelegen rundveehouderij op Krommeniedijk 191.

Per 1 januari 2013 valt deze inrichting onder het Activiteitenbesluit (voorheen onder: Besluit landbouw). De afstanden ten behoeve van voorkomen van geurhinder zijn nagenoeg gelijk aan die van het vervallen Besluit landbouw milieubeheer.

Deze afstanden zijn gerelateerd aan de typering van de omgeving als zijnde 'bebouwde kom' of 'buiten de bebouwde kom'.

In de hieronder weergegeven artikelen uit het Activiteitenbesluit worden de afstanden tussen het geurveroorzakend bedrijf en het geurgevoelig object geregeld.

Artikel 3.117

1. *Het oprichten, uitbreiden of wijzigen van een dierenverblijf met dieren zonder geuremissiefactor vindt niet plaats, indien binnen de inrichting de afstand tussen enig dierenverblijf waar dieren zonder geuremissiefactor worden gehouden en een geurgevoelig object, na de oprichting, uitbreiding of wijziging:*
 - a. *minder dan 100 meter bedraagt, indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, of*
 - b. *minder dan 50 meter bedraagt, indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.*

Artikel 3.119

1. *Onverminderd de artikelen 3.115 tot en met 3.117 is het oprichten, uitbreiden of wijzigen van een dierenverblijf verboden, indien na de oprichting, uitbreiding of wijziging de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de dichtstbijzijnde buitenzijde van een geurgevoelig object:*
 - a. *minder dan 50 meter bedraagt, indien het geurgevoelig object binnen de bebouwde kom is gelegen, of*
 - b. *minder dan 25 meter bedraagt, indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen.*

Volgens de 'Kaart bebouwde kom gemeente Zaanstad' liggen Krommeniedijk 191 en 192 binnen de bebouwde kom

Echter gezien de aard van de omgeving, een landelijk open gebied zonder een aaneengesloten bebouwing ten behoeve van een overwegend woon- en verblijffunctie en waarin veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven, kan deze locatie worden beschouwd als 'Buiten de bebouwde kom'. Zie hierover in jurisprudentie *ABRvS nr. 200907242/1/H1 van 23 juni 2010* waarin lintbebouwing niet aangemerkt wordt als 'bebouwing in een samenhangende structuur'.

Daarom kan een afstand van 50 meter worden aangehouden zoals vermeld in voorschrift 3.117 van het Activiteitenbesluit. Voor de buitenzijde van een dierenverblijf tot de dichtstbijzijnde buitenzijde van een geurgevoelig object geldt de afstand van 25 meter.

Omdat de inrichting op het adres Krommeniedijk 191 (bestaande veehouderij met oprichtingsvergunning uit 1974) ten opzichte van de woning op het adres Krommeniedijk 190a niet voldoet aan de vereiste afstand van 50 meter, kan deze inrichting niet verder wijzigen of uitbreiden (toenemen van dieraantallen en/of verkorten van de afstand tot geurgevoelig object).

De woning in onderhavige aanvraag ligt op een afstand van 58 meter gemeten tot de perceelsgrens Krommeniedijk 191 en 80 meter gemeten tot buitenzijde dierenverblijf.

Gezien deze afstanden zal de inrichting op het adres Krommeniedijk 191 niet in zijn bedrijfsvoering worden beperkt door de onderhavige aanvraag.

Daarnaast zijn de gronden tussen beide locaties aangemerkt als 'tuinen' waardoor uitbreiding van de veehouderij niet mogelijk is.

Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is van toepassing op het project. De woning zelf zal geen negatieve invloed hebben op de luchtkwaliteit.

Overwegingen t.a.v. het aspect luchtkwaliteit

Wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming zal een positief effect hebben op de luchtkwaliteit omdat de stikstof uitstoot zal verminderen.

Natuur

Het project ligt nabij het beschermd natuurmonument Ham en Crommenije. Gelet op het feit dat er geen toename van bebouwing op het perceel plaatsvindt en dat de locatie niet **IN** het natuurmonument zelf ligt, is niet aannemelijk dat het project een negatieve invloed op dat gebied heeft.

Flora en fauna

De Flora- en faunawet is van toepassing op het project.

Het project betreft geen nieuwbouw maar verbouw van bestaande bebouwing. Daarom is het niet aannemelijk dat het bouwen van invloed zal zijn voor beschermde diersoorten.

Voor zover er op het perceel delen van de bebouwing gesloopt worden kan dit wel van invloed zijn op beschermde diersoorten.

Het slopen van bebouwing is geen onderdeel van de gevraagde omgevingsvergunning. Vergunninghouder dient zelf in contact te treden met het ministerie van I&M om zodoende na te gaan of er maatregelen getroffen dienen te worden en of een ontheffing van de Flora- en Faunawet moet worden verkregen. In de vergunning zal een opmerking met deze strekking worden opgenomen.

Externe veiligheid

Het bouwproject is een (beperkt) kwetsbaar object en is gelegen binnen de toetsingsafstand van een transportleiding voor aardgas of brandbare vloeistof.

Op dit moment is op de locatie reeds een woning aanwezig. Deze wordt vervangen door een nieuwe woning en er komt geen extra woning bij. Daarom neemt de personendichtheid niet toe en geeft de externe veiligheid geen belemmering.

Hoogspanningsleidingen

Het project is niet gelegen binnen een afstand van 119 meter aan weerszijden van het hart van het bovengrondse hoogspanningsleidingstracé en ook niet binnen de zakelijk rechtstrook van 37,5 meter aan weerszijden van het hart van de bovengrondse hoogspanningsleidingstracé.

UMTS- en GSM antennes

Het project wordt niet op een kortere afstand - in het horizontale vlak - dan 3 meter en in de overige richtingen op 0,5 meter van een UMTS of GSM antenne gebouwd;

Ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten.

Voor de beoordeling van 'een goede ruimtelijke ordening' sluit de gemeente Zaanstad aan bij systematiek van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Het project voldoet in relatie tot deze systematiek niet aan de in de handreiking weergegeven richtafstand (acceptabele milieubelastingafstand). Echter op basis van de beoordeling van deze specifieke situatie in samenhang met de hier van toepassing zijnde jurisprudentie, mag in het onderhavige geval een afstand van 50 meter gehanteerd worden. Zie ook onderdeel geur.

Milieueffectrapportage (MER)

De Wet milieubeheer kent een aantal regels waaraan getoetst wordt, wanneer een milieueffectrapportage een verplicht onderdeel is van een bouw- of aanlegproject.

Het onderhavige project is getoetst aan de regels in de Wet milieubeheer met de vraag of een onderzoek in het kader van de MER vereist is. Dit is niet het geval. Omdat het project niet valt onder een van de categorieën zoals benoemd in het Besluit m.e.r.

§ 9. Monumenten en archeologie

Monument

De stulp is aangewezen als gemeentelijk monument. In dat kader is advies gevraagd aan de Monumentencommissie. De commissie heeft het project beoordeeld op 17 januari 2013 en op 28 februari 2013.

De commissie heeft daarbij als volgt geadviseerd:

17 januari 2013

De monumentencommissie is verheugd dat geïnvesteerd wordt in restauratie en herbestemming van de karakteristieke stolpboerderij. Zij merkt op dat bij de aanwijzing tot monument de sobere karakteristiek van de boerderij van belang is geweest. Dit wordt in belangrijke mate bepaald door de kap met flauwere helling, de huidige gootlijst en de venstersparingen. Het is dan ook belangrijk het voorkomen niet rijker te maken dan het is en het monument als uitgangspunt te kiezen bij de planvorming. De commissie maakt de volgende opmerkingen t.a.v. de voorgestelde ingrepen:

- de hoofdconstructie dient geheel te worden gehandhaafd, zowel het vierkant als de kap;
- de grote dakkapellen op het noordelijke en zuidelijke dakvlak stuiten op weerstand. Gezien de grote oppervlakten van de ruimten in de plattegrond kan worden volstaan met dakvensters in de dakhelling. Wanneer een kapel gewenst is kan in dit geval het oostelijk dakvlak van de voorgevel worden gekozen (zijdelings geldt voor het bijgebouw: indien kapellen hier noodzakelijk zijn, kan onderzocht worden als locatie het zuidelijk dakvlak te kiezen);
- het wijzigen van de huidige entree naar de centrale vensterpositie is akkoord;
- het kozijn met dubbele glasdeuren met roede-verdeling in de linker zijgevel komt misplaatst over. Beter zou zijn het familie te maken van de moderne vormgeving van de nieuw te maken draai-/kiepvensters.
- de commissie heeft twijfels over de aanpassing in de achtergevel waarbij het gevelmetselwerk wordt vervangen door een afwerking met horizontale houten delen. Desondanks is het voorstel op dit punt akkoord.
- bij het terug brengen van de zesruits Empire vensters in de voorgevel dient aandacht te zijn voor de (originele) detaillering. De nu voorgestelde detaillering is niet akkoord.

Advies monumentencommissie 28 februari 2013

Met de hoofdopzet van het gewijzigde/aangepaste plan kan de commissie instemmen. Ook het in de achtergevel aanwezige metselwerk wat wordt vervangen door een afwerking met horizontale delen is akkoord. De restauratie detaillering van vooral de authentieke voorgevel is onvoldoende historisch. Vooral de detaillering van de kozijnen. Detail 8 laat visueel een optelling van de onderdorpel van het bovenlicht met de bovendorpel van het onderlicht zien, welke te grof wordt. Authentiek is dat deze twee dorpels nagenoeg achterelkaar worden geplaatst waarbij de glaslijn van de bovendorpel van het onderlicht ca. 10 tot 15 mm onder de bovendorpel van het bovenlicht uitsteekt. Akkoord, onder genoemde voorwaarde.

Motivering tot verlenen

De eerdere planaanpassingen hebben geleid tot behoud van de kenmerkende onderdelen van de boerderij. Het vierkant wordt gehandhaafd en de helling van het piramidedak ongewijzigd. Gezien het positieve advies van de monumentencommissie kan de vergunning worden verleend, onder voorwaarde dat de detaillering van de nieuw te maken empirevensters in de voorgevel wordt aangepast naar historische detaillering van de wisseldorpel.

Archeologie

In het geldende bestemmingsplan zijn voorts voorwaarden met betrekking tot archeologie opgenomen. Het betreft hier echter vooral een interne verbouwing, de muren van het gebouw blijven staan. Er wordt daarom nauwelijks in de bodem gegraven. Om deze reden is een archeologisch onderzoek niet nodig.

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

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

Ten behoeve van het 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

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

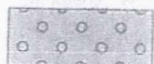
Het project het verbouwen van een stulp met bijgebouw op de locatie Krommeniedijk 192 te Krommenie, is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan

VERKLARING

BESTEMMINGEN Bestemmingsaanduidingen

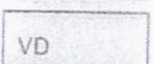
 agrarische productiegebieden met bijzondere waarden

 natuurgebieden

 R recreatieve doeleinden

Rv volkstuinten

 GR groenvoorzieningen

 VD verblijfsdoeleinden

 water

 water met bijzondere waarden

DUBBELBESTEMMINGEN Bestemmingsaanduidingen

 leidingen

380 kV hoogspanningsleiding
at aardgastransportleiding

 waterkering

AANDUIDINGEN

 topografische gegevens

 gemeentegrens

 plangrens

 bladgrens

 bestemmingsgrens

 brug

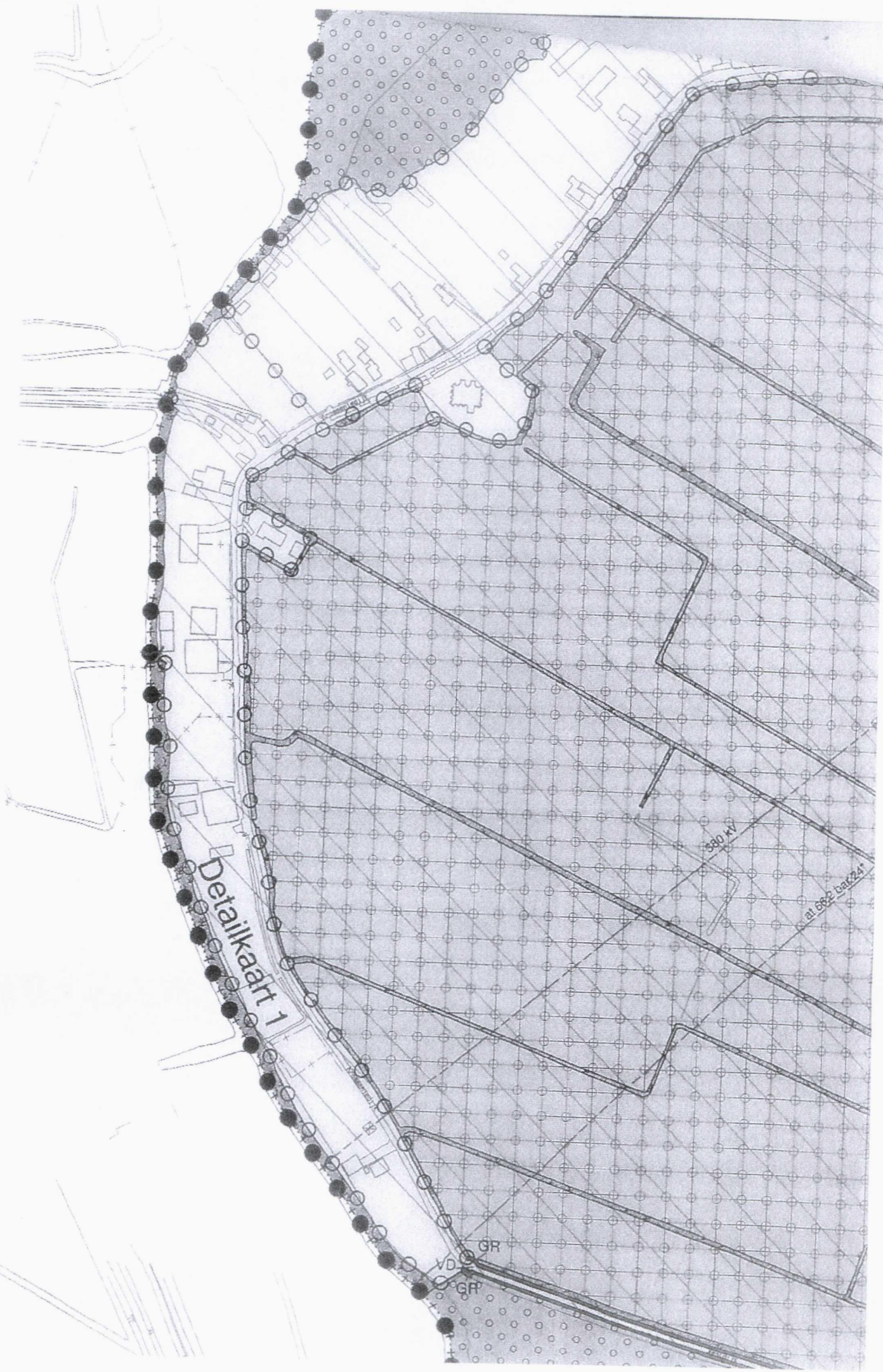
 monument

 molenbuitop

 archeologisch waardevol gebied (zie algemene bepalingen van de voorschriften)

 detailkaarten

de kaarten 1,2 en 3 zijn de bladen 2,3 en 4
de kaarten 4 en 5 zitten in de bijlage bij de voorschriften





schaal 1 : 10.000

ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED

-  Archeologisch Rijksmonument
-  Gebied A
-  Gebied B
-  Gebied C

Artikel 12 Agrarische bouwperceel (AC)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Agrarische bouwperceel (AC) zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 22 'Kabels en leidingen', bestemd voor
 - a. volwaardige agrarische bedrijven in de grondgebonden veehouderij;
 - b. kleinschalige verkoop van binnen het eigen bedrijf voortgebrachte producten;
 - c. behoud en herstel van cultuurhistorische waarden;met de daarbij behorende:
 - d. bouwwerken, waaronder karakteristieke bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek bouwwerk' (k);
 - e. verkeersvoorzieningen;
 - f. groenvoorzieningen.
 - g. bruggen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen waaronder begrepen per bestemmingsvlak ten hoogste één bedrijfswoning, met uitzondering van gronden uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tweede bedrijfswoning' (tw) waar een tweede bedrijfswoning is toegestaan;
 - b. andere bouwwerken, waaronder bruggen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug'.
3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. het bestemmingsvlak mag voor ten hoogste 70% worden bebouwd;
 - b. per bestemmingsvlak is ten hoogste één agrarisch bedrijf toegestaan;
 - c. de inhoud van bedrijfswoningen mag ten hoogste 500 m³ bedragen;
 - d. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag ten hoogste 4 m en de hoogte ten hoogste 15 m bedragen;
 - e. in afwijking van het bepaalde onder d mag de hoogte van silo's ten hoogste 15 m en de hoogte van hooibergingen ten hoogste 12 m bedragen;
 - f. de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 3 m bedragen;
 - g. de uitwendige hoofdvorm van de onder lid 1 sub d bedoelde 'karakteristieke bouwwerken', bepaald door de goothoogte, hoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling en gevelindeling, indien een gevel aan het bouwwerk te onderscheiden is, zoals deze was op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan, dient te worden gehandhaafd.

Vrijstellingsbevoegdheden

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 sub g met betrekking tot het handhaven van de uitwendige hoofdvorm, indien:
- a. het bouwwerk teniet is gegaan door een calamiteit, dan wel;
 - b. handhaving van het bepaalde in lid 3 sub g niet in redelijkheid kan worden geleverd van de eigenaar en/ of gebruiker van het bouwwerk en door middel van financiële tegemoetkomingen of anderszins de onevenredige nadelige voor de eigenaar dan wel gebruiker niet kunnen worden opgeheven.

Procedure bij vrijstelling

5. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4 is Artikel 30 "Algemene procedurevoorschriften" van toepassing.

Aanwijzing als monument

6. Wanneer gronden en de daarop aanwezige bouwwerken als bedoeld in lid 1 worden aangewezen als gemeentelijk, provinciaal of rijksmonument dan vervallen, dan vervallen de in lid 3 sub g genoemde vereisten voor die gronden en bouwwerken en zijn de bepalingen van toepassing zoals opgenomen in de Monumentenwet 1988.

Hoofdstuk III Algemene bepalingen

Artikel 23 Archeologisch waardevol gebied

1. Binnen de op de plankaart voor "Archeologisch waardevol gebied" aangewezen gronden gelden, met uitzondering van het Archeologisch Rijksmonument, de navolgende bepalingen.

Onderzoeksverplichting

2. Alvorens een beslissing te nemen omtrent de verlening van een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid Woningwet, alsmede voor de verlening van een aanlegvergunning als bedoeld in lid 3 met betrekking tot de in lid 1 bedoelde gronden kan het college van burgemeester en wethouders in het belang van behoud van archeologisch erfgoed de aanvrager verplichten een rapport te overleggen waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat wordt verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

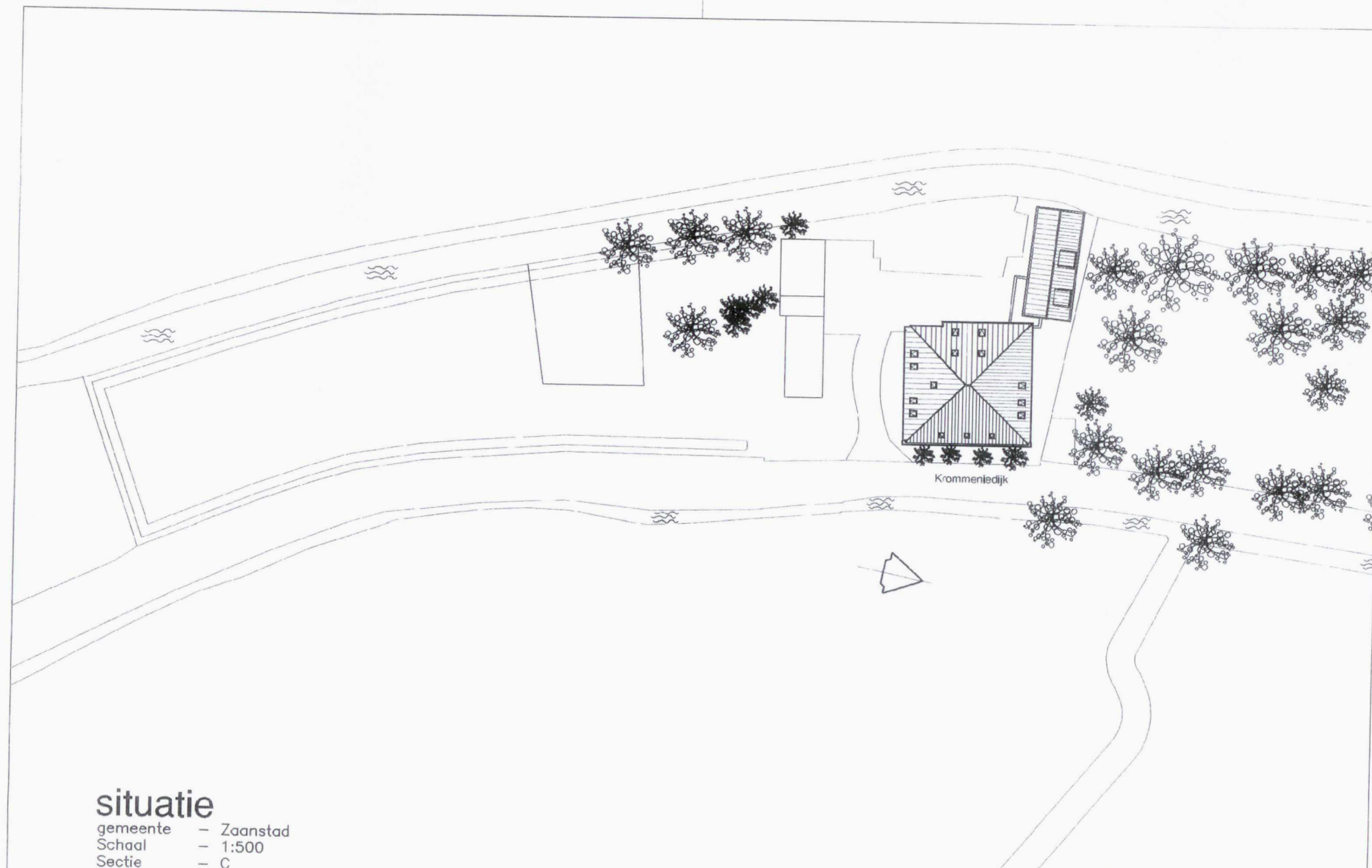
Aanlegvergunning archeologische waarden

3. Het is verboden op of in de in lid 1 bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:
 - a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden zoals graven, woeien, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage, ontginning, ophogen of egaliseren;
 - b. werken of werkzaamheden die tot gevolg hebben dat het waterpeil wordt verhoogd of verlaagd;
 - c. het aanleggen van bos of boomgaard;
 - d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatie- of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 - e. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - f. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

Toetsingscriterium aanlegvergunning

4. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning uitsluitend indien door de in lid 3 genoemde werken en/of werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect de archeologische waarden van de gronden op niet-onaanvaardbare wijze zullen worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden tot herstel van de waarden niet-onaanvaardbaar zal of kan worden verkleind.

Bijlage 2: Nieuwe situatie



situatie

gemeente - Zaanstad
 Schaal - 1:500
 Sectie - C
 Nummer - 5



ontwerper
 opdrachtgever
 project

sander douma
 architecten bna

Situatie

Fam. Müller-Beunder, Weidehammel 6 te Krommenie
 Verbouw stulp en bijgebouw, Krommeniedijk 192 te Krommenie
 neerlandsweg 73 1811 GB Oostergelaten
 telefoon 071-5039847 telefax 071-5039803
 e-mail info@sanderdouma.nl internet www.sanderdouma.nl

BOUWAANVRAAGTEKENING

Gedrukt:
 A 13-06-2013
 B
 C
 D
 E

Datum: 20-12-2012
 Schaal: 1:500
 Get.: RvE
 Werknr. 2.1478

Tekeningnummer:

BA-09A