

2016/194681



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 (Wabo) voor het legaliseren, verbouwen en het vergroten van een bedrijfshal op het perceel Veldweg 145 te Westzaan.

Dossiernummer: O20140243

Sector Klantcontactcentrum
Juni 2016
Herzien februari 2017

Inhoudsopgave

Overzichtskaart plangebied en omgeving.....	4
Geometrische plaatsbepaling.....	5
H. 1 Inleiding.....	6
1.1 Conclusie	
1.2 Omschrijving van het project	
1.3 Ligging en begrenzing van het project	
1.4 Basisgegevens	
H. 2 Bevoegd gezag en procedure.....	7
2.2 Bestemmingsplan	
2.3 Procedure	
2.4 Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo	
H. 3 Procedureel beleid	9
3.1 Raadsbeleid/ Verklaring van geen bedenkingen	
3.2 Beleid college van B&W	
H. 4 Beleidskaders ruimtelijk beleid algemeen onderbouwd.....	10
4.1 Rijksbeleid	
4.2 Provinciaal beleid	
4.3 Gemeentelijk beleid	
H. 5 Maatschappelijk draagvlak van het project.....	13
H. 6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten.....	13
6.1 Relatie met toekomstig bestemminggebied	
6.2 Functie gerelateerd aan omgeving	
6.3 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving	
6.4 Verkeersontsluiting/-situatie	
6.5 Parkeren	
6.6 Welstandsnota Zaanstad	
H. 7 Water.....	14
H. 8 Milieuaspecten.....	15
8.1 Gemeentelijk (milieu) beleid	
8.2 Geluid	
8.3 Geur	
8.4 Luchtkwaliteit	
8.5 Natuurbeschermingswet	
8.6 Flora- en faunawet	
8.7 Bodem	
8.8 Externe veiligheid	
8.9 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen	
8.10 UMTS- en GSM antennes	
8.11 Milieueffectrapportage (MER)	
8.12 Goede ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten	
H. 9 Monumenten en archeologie.....	20
H. 10 Grondexploitatie.....	20
H. 11 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen.....	20
11.1 Provincie	
11.2 Rijk	

11.3 Hoogheemraadschap

H. 12 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden.....	21
H. 13 Uitvoerbaarheid	21
H. 14 Conclusie.....	21

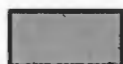
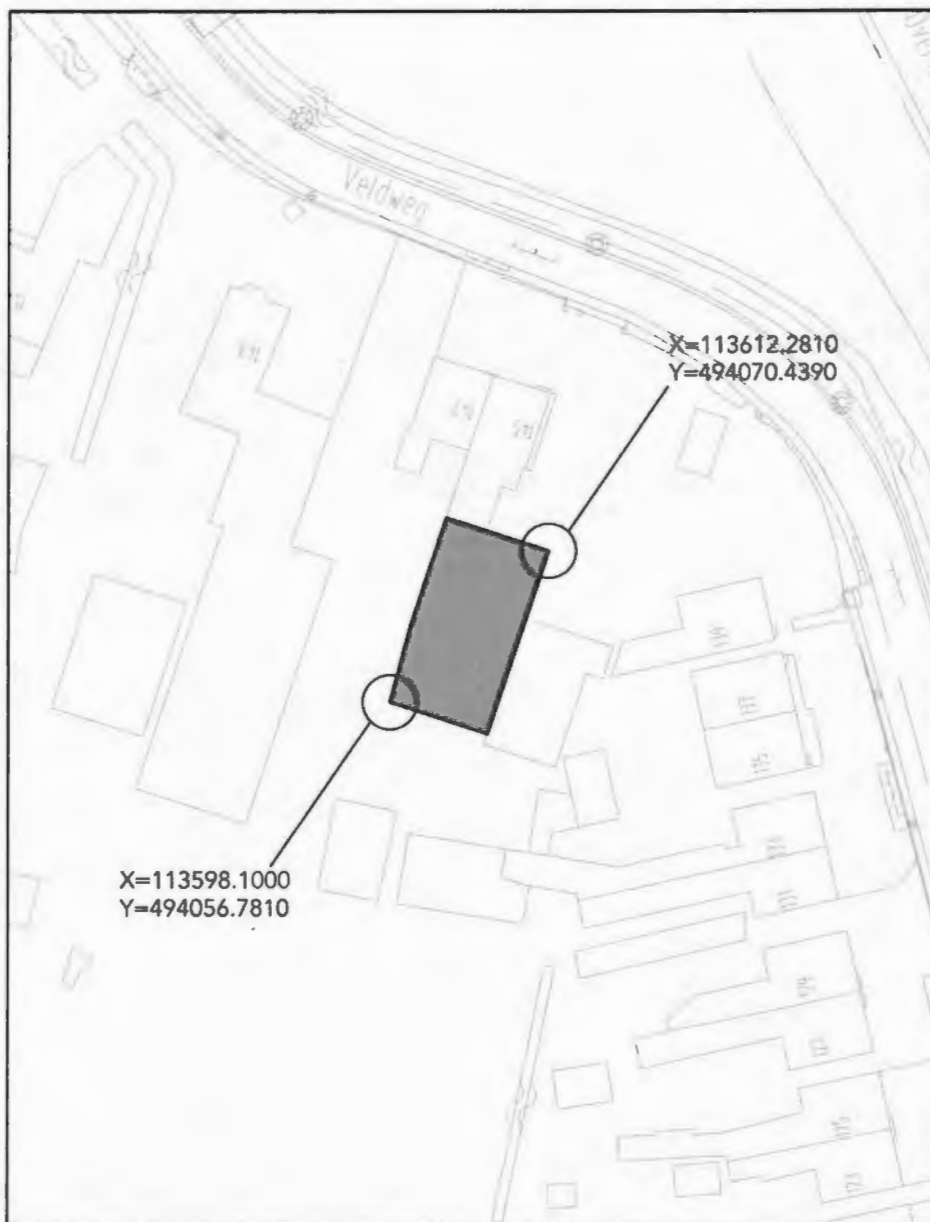
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan

Bijlage 2: Nieuwe situatie

Bijlage 3: Schaduwstudie 23 september 2014



Ligging plangebied in omgeving



te verbouwen bedrijfshal

(niet van meten)

schaal 1 : 500



Westzaan, 12-06-15

H. 1 Inleiding

1.1 Conclusie

Het beoogde project - het legaliseren, verbouwen en vergroten van een bedrijfshal ten behoeve van een hoveniersbedrijf - is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling, want het project is niet in strijd met het gemeentelijke en provinciaal beleid voor deze locatie en daarnaast past het binnen de huidige en toekomstige ontwikkeling voor dit gebied. De motivering van dit besluit omvat de ruimtelijke onderbouwing, waarin het project uitgebreid ruimtelijk onderbouwd wordt.

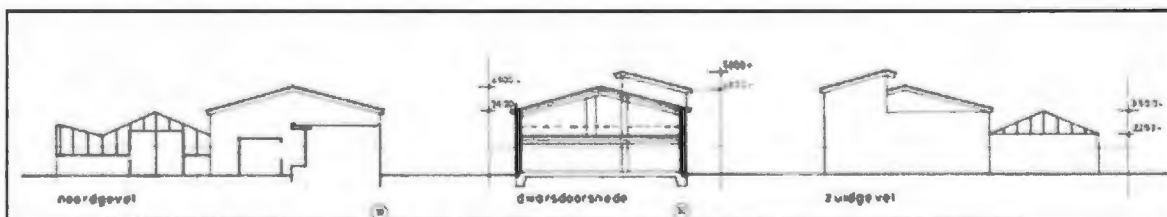
1.2 Omschrijving van het project

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen en vergroten van een bedrijfshal aan de Veldweg 145 te Westzaan. De bedrijfshal is reeds ter plaatse aanwezig en gelegen achter de woning aan de Veldweg 145 te Westzaan. De bedrijfshal staat ten dienste van een hoveniersbedrijf.

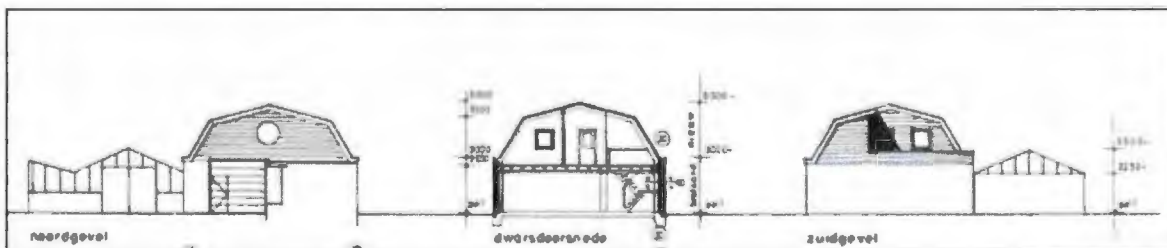
Gebleken is dat de bedrijfshal niet is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan (zie voor meer informatie paragraaf 2.1). Aanvrager geeft aan dat de bedrijfshal al circa 45 jaar geleden is gebouwd en dat de toenmalige gemeente Westzaan destijds een bouwvergunning heeft verleend. In het archief van de gemeente Zaanstad, waarin de gemeente Westzaan is opgegaan, is echter geen bouwvergunning terug te vinden. Het project betreft daarom naast het vergroten en wijzigen van de bedrijfshal tevens de legalisering van de totale bedrijfshal en het daarin gevestigde hoveniersbedrijf.

De wijzigingen ten opzichte van de bestaande bedrijfshal betreffen het vergroten van de dakvorm en het vernieuwen van de gevels. Het vergroten van de dakvorm heeft betrekking op het verhogen van de nokhoogte van 4,9 meter tot 6 meter, waarbij een mansardekap wordt toegepast (zie afbeeldingen hieronder). Aan de achterzijde wordt ter hoogte van een bestaand duivenhok een uitsparing in de kap gemaakt ten behoeve van een dakterras.

Bestaande situatie



Nieuwe situatie



1.3 Ligging en begrenzing van het project

Het project is gelegen aan de Veldweg in Westzaan. De Veldweg maakt deel uit van het meest zuidelijke deel van Westzaan. Westzaan is één van de langgerekte wegdorpen in het weidegebied ten westen van de Zaan. Het lint is in de basis een lange weg door de weilanden met aan weerszijden een smalle bebouwde strook. Het lint van het dorp loopt van de oude dijk langs het Noordzeekanaal tot vlak onder Krommenie. Aan de uiteinden van de J.J. Allanstraat zijn de twee kernen van Westzaan te vinden, de Kerkbuurt en het Zuideinde, waar in verschillende tijdsperiodes uitbreidingen van woonbuurten rond het lint zijn gegroeid.

Door het zuidelijke deel van Westzaan loopt de voormalige zeedijk die hier de Overtoom heet. De dijk is beeldbepalend. Boven op de dijk loopt een doorgaande geasfalteerde weg. Aan de zuidzijde ligt onder aan de dijk de Veldweg die slechts aan de zuidzijde dicht bebouwd is. De woningen aan de Veldweg dateren uit begin 20^e eeuw, zijn bescheiden van karakter en vormen het visuele kader van de dijk. Meer naar het westen bevat de dijk geen bebouwing. De bermen hellen stijl naar beneden en zijn begroeid met gras. Tussen Veldweg en dijk bevindt zich hier een strook grasland.

Luchtfoto van de bestaande situatie



1.4 Basisgegevens

Bedrijfshal [REDACTED] Veldweg 145.

H. 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.

2.1 Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan "Lintbebouwing Westzaan" geldt, zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 27 september 2007 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 14 maart 2008. Het perceel heeft hierin de bestemming 'Erven' (artikel 7 van de planvoorschriften).

De gronden met de bestemming 'Erven' zijn bestemd voor erven behorend bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en voor nutsvoorzieningen (artikel 7 lid 1). Op deze gronden mogen volgens artikel 7 lid 2 ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- b. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het project is in strijd met de bestemming 'Erven'. Een erf dient immers te worden ingericht ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw. Het hoofdgebouw is een woning. In dit geval is geen sprake van een aan- / uitbouw of bijgebouw ten dienste van een woning, maar is sprake van een gebouw dat dient voor de uitoefening van een hoveniersbedrijf. Reden waarom het bedrijfsgebouw en de vergroting daarvan in strijd zijn met het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de bouwvoorschriften (artikel 7 lid 3) geldt nog het volgende. Het project overschrijdt het maximaal toegestane bebouwingspercentage van 50% en de maximaal toegestane oppervlakte van 100 m², omdat het bebouwingspercentage circa 60% bedraagt en de bebouwde oppervlakte circa 270 m². Het project overschrijdt voorts de toegestane hoogte. De hoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,50 m. De beoogde hoogte van de bedrijfshal is circa 6,00 m (in de bestaande situatie circa 4,9 m).

Het project is niet in strijd met de geldende hoogtebeperking ingevolge het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol als bepaald in artikel 26. De hoogtebeperking geldt enkel voor projecten die hoger zijn dan 150 meter. Dat is hier niet het geval.

Overgangsrecht

Uit raadpleging van de beschikbare luchtfoto's blijkt dat de bedrijfshal in ieder geval al in 2001 op het perceel aanwezig was. Derhalve zijn de overgangsbepalingen van artikel 25 van de bestemmingsplanvoorschriften van toepassing.

Het vierde lid bepaalt kort gezegd, dat een bouwwerk, dat op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan afwijkt van het plan en dat is, wordt of kan worden gebouwd op grond van een geldige vergunning, behouden mag blijven en veranderd kan worden, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot.

Het vijfde lid bepaalt echter dat lid 4 niet van toepassing is op bouwwerken die weliswaar bestaan op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, maar die zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Op het moment van de terinzagelegging van het bestemmingsplan "Lintbebouwing Westzaan" gold nog het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan in Hoofdzaak Westzaan", zoals dat op 28 april 1953 is vastgesteld door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Westzaan en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 16 juni 1954, en het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan in Onderdelen Zuid". De gronden van het perceel Veldweg 145 hebben daarin de bestemming "Gemengde Bebouwing" (artikel 4 van de planvoorschriften). Op deze gronden mogen alleen woningen, waarvan de begane grond geheel of gedeeltelijk mag worden ingericht als winkel of bedrijfsruimte (...) worden gebouwd met de daarbij behorende bijgebouwen en andere bouwwerken. De bedrijfshal is niet aan te merken als een bij de woning behorend bijgebouw. Daarnaast mocht toentertijd bij elke woning een berg- of schuurruimte van ten hoogste 8m² of een garage van ten hoogste 25m² worden gebouwd. Ook hiermee is de bedrijfshal in strijd.

Op grond van het voorgaande is de conclusie gerechtvaardigd dat de bedrijfshal ook al in strijd was met het bestemmingsplan dat gold op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan "Lintbebouwing Westzaan" ter inzage lag, daaronder begrepen de daarin opgenomen overgangsbepaling(en). De aanwezigheid van de bedrijfshal is derhalve niet onder het overgangsrecht te scharen.

2.2 Procedure

Het bestemmingsplan bevat geen bepalingen op grond waarvan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1° van de Wabo 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° van de Wabo, aangezien het niet past in de in artikel 4 van bijlage II van het Besluit

omgevingsrecht, aangewezen categorie gevallen.

Uit het voorgaande vloeit voort dat voor de onderhavige gewenste ontwikkeling een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3° van de Wabo 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).

2.3 Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo

Voor het onderhavige plan wordt voldaan aan de plicht om 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 ruimtelijke onderbouwing te behandelen. In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing worden alle relevante aspecten behandeld die in bovengenoemde artikelen zijn opgenomen als voorwaarden van een goede ruimtelijke onderbouwing.

H. 3 Procedureel beleid

3.1 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), laatst gewijzigd op 23 januari 2014 en met terugwerkende kracht in werking getreden op 24 januari 2014 (geregistreerd onder nummer 2014/9982), heeft de raad haar beleid inzake het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen vastgesteld (Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010).

De raad heeft besloten:

1. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5. derde lid Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist:
 - a) Aanvragen die passen binnen ter visie liggende ontwerpbestemmingsplannen;
 - b) Aanvragen die passen binnen door de raad vastgesteld beleid, een stedenbouwkundige visie, een masterplan of een 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 dat omschreven doel.
2. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5. eerste lid Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' wel is vereist:
 - a) Het realiseren van meer dan 50 woningen, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op 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, voor zover hiervoor een afwijking van het bestemmingsplan nodig is.

3. Alle overige categorieën van gevallen wijst de gemeenteraad aan als categorieën waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist, 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 dat betekent dat een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis aangebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

3.2 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 (Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010).

Uitgangspunt van de Wro is dat voorziene ruimtelijke ontwikkeling voor de komende tien jaar in een bestemmingsplan wordt vastgelegd. Zaanstad hanteert een stringent beleid ten aanzien van het toepassen van de bevoegdheid om besluiten tot afwijking van bestemmingsplannen en beheersverordeningen te nemen. Alleen in uitzonderingssituaties wanneer een project ruimtelijk wenselijk en toelaatbaar is, kan worden afgeweken van het geldende beleid.

De uitgangspunten die verwoord zijn in de Actualisatienotitie 2006 blijven ook onder de Wabo van belang. De beleidsregels gelden als aanvulling op het algemene uitgangspunt dat bij de besluitvorming voldaan moet worden aan wet- en regelgeving. De beleidsregels voor besluitvorming over het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen, artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo, luiden als volgt:

1. Een omgevingsvergunning is mogelijk voor (bouw)plannen ten behoeve van woningbouw, bedrijfsdoeleinden als bedoeld in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' zoals die luidt op het moment van indiening van de desbetreffende aanvraag, verenigings-, sport- en recreatiedoeleinden en het algemeen belang, mits andere belangen zich niet tegen deze plannen verzetten.
2. De gemeente werkt mee met (bouw)plannen waarvoor de aanvrager in het verleden met een omschreven doel grond van de gemeente heeft afgenomen, de planologische regeling nog niet aan dit doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen die doelstelling.
3. De gemeente kan, ten behoeve van het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing, van de aanvrager verlangen dat hij of zij daar gegevens toe aanlevert of kan hiervoor geheel of gedeeltelijk kosten in rekening brengen bij de aanvrager. De gemeente behoudt zich het recht voor om haar medewerking aan het desbetreffende besluit tot afwijking van bestemmingsplan of beheersverordening alsnog te weigeren, indien een aanvrager verzuimt de gevraagde gegevens aan te leveren.

Het onderhavige project past in de beleidsregel onder punt 1 aangezien hier sprake is van bouw ten behoeve van bedrijfsdoeleinden. Het gevraagde is ook overigens niet in strijd met gemeentelijk beleid.

H.4 Beleidskaders ruimtelijk beleid algemeen onderbouwd

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

4.1 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.

Ladder duurzame verstedelijking

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en moet overprogrammering worden voorkomen. Middels de 'ladder voor duurzame verstedelijking' vindt een toetsing plaats.

De ladder bestaat uit drie treden:

1. Is er een regionale behoefte? Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan.
2. Is de behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied? Indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties.
3. Indien buitenstedelijk: zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende behoefte. Indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

De ladder is kaderstellend voor juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de centrale overheden, zoals bestemmingsplannen en projectbesluiten.

Voor deze plannen moeten de treden van de ladder worden doorlopen. Het doel van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Onderhavig project betreft het verbouwen en het vergroten van een bedrijfshal ten behoeve van een hoveniersbedrijf. Deze bedrijfshal is volgens het bestemmingsplan bestemd als bijgebouw bij een woning en onderhavige projectprocedure is bedoeld om het gebruik van de bedrijfshal te legaliseren en om de uitbreiding hiervan toe te staan. Gezien de beperkte ruimtelijke implicaties van het project verdraagt het zich met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

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

4.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten stellen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de provincie een of meer structuurvisies vast. Bij de Structuurvisie hoort een Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), die de regels stelt waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en (tijdelijke) omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Het is aan gemeenten om hun ruimtelijke plannen in overeenstemming te brengen met de PRV.

In tegenstelling tot de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is de verordening bindend. De PRV is één van de instrumenten waarmee de provincie uitwerking geeft aan haar ruimtelijk beleid. Een aantal onderwerpen uit de PRV krijgt nadere uitwerking door middel van een regeling en/of handreiking. De PRV wordt regelmatig aangepast naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid. De laatst gewijzigde PRV is op 22 juli 2016 in werking getreden.

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

4.3 Gemeentelijk beleid

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 'Zaanse gebied, lint'. De structuurvisie zegt hier het volgende over:

Gebiedskenmerken

Het profiel lint beschrijft de dorpslinten buiten de dorpskernen. De linten zijn belangrijke identiteitsdragers voor Zaanstad. Zij dragen bij tot het historische besef van de stad en de wens om het karakter van de dorpen te behouden. 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. De linten van de stad vormen samen echter de basisstructuur van de stad. Een structuur met een hoge recreatieve en toeristische potentie

Openbare ruimte

De linten hebben een groene uitstraling, door het weidse landschap achter de bebouwing. Daarnaast dragen de erven met hun beplanting voor een belangrijk deel bij aan dit groene karakter. De openbare ruimte wordt bepaald door het lint zelf, meestal geflankeerd door diepe voorerven en op sommige plaatsen begeleid door een dijksloot. Elk lint heeft zijn eigen kenmerken, welke karakteristieken moeten worden behouden en versterkt. De inrichting bestaat overwegend uit gebakken materialen en authentiek straatmeubilair. Voor een aantal linten geldt een inrichting in asfalt. Het behouden en stimuleren van streekeigen inrichting van het erf is een belangrijk uitgangspunt bij het versterken van de identiteit van het lint. De sociale samenhang van deze linten is sterk ontwikkeld. Een aandachtspunt is de gerichtheid van de functies op het lint. Voor het autoverkeer dienen de linten meestal als buurtontsluiting. De uiteinden van de linten zijn vaak zwaar belast. Parkeren vindt hoofdzakelijk plaats op eigen terrein of als langsparkeren. Vanwege de uitgestrektheid van de linten is de bereikbaarheid per openbaar vervoer niet optimaal te regelen. De bereikbaarheid per auto is tamelijk goed. De linten vormen de drager van de langzaam verkeerstructuur. De linten vormen voor fietsers te lange routes, die het fietsverkeer belemmeren. Meer oost-west verbindingen zijn gewenst. De linten zijn over het algemeen aantrekkelijke en sociaal veilige routes.

Functies

Van oorsprong kent het profiel een sterke menging van functies. Nu ligt het zwaartepunt meer op wonen, maar nog steeds is de uitwisselbaarheid van functies en flexibiliteit van bebouwing van belang. Een sterke variatie in eigendom en individualiteit van kavels en panden is duidelijk herkenbaar. Er is wat verspreide bedrijvigheid en op diverse plekken zijn kleine concentraties van voorzieningen. Vestiging van ambachtelijke niet-hinderlijke bedrijvigheid blijft mogelijk. Deze vorm van bedrijvigheid (bedrijven < 250 m²) zorgt voor een substantiële bijdrage aan de werkgelegenheid in Zaanstad. Daarnaast worden praktijkruimten aan huis gestimuleerd. In totaal wordt uitgegaan van rond de 10 arbeidsplaatsen per hectare. Het voorzieningenniveau is beperkt, maar voldoet aan de eerste basisbehoeften. Het aantal agrarische bedrijven neemt nog steeds af. Het behoud van deze voor het landschap belangrijke bouwmassa's moet worden gestimuleerd. Dit kan worden bereikt door binnen de karakteristieke

bouwwolumes woningbouw, eventueel aangevuld met bedrijvigheid, toe te staan. Nieuwe vormen van bedrijvigheid kunnen worden gestimuleerd door:

- Het inrichten van pleisterplaatsen op strategische plekken aan een aantal recreatieve routes;
- Het toevoegen van creatieve functies, horeca en cultuur, bij herstructurering;
- Niet verder laten afnemen van de huidige werkgelegenheid en zorgdragen voor het basisvoorzieningenpakket;
- Nieuwe concepten zoals het flexibel wonen/werken aangrijpen;
- Kleinschalige ontwikkelingen als 'kamperen bij de boer' en andere vormen van recreatief gebruik in het landelijke gebied toestaan.

Het gevraagde is niet in strijd met deze aanduiding.

- Bestemmingplan (zie paragraaf 2)

H.5 Maatschappelijk draagvlak van het project

Het project betreft de legalisatie van een reeds (lang) op het perceel Veldweg 145 aanwezig bedrijfsgebouw ten behoeve van een hoveniersbedrijf. Het hoveniersbedrijf is al lange tijd aan de Veldweg 145 gevestigd, zonder dat dit tot overlast voor de omgeving heeft geleid en er reacties bij de gemeente zijn binnengekomen. In het gebouw vinden geen bedrijfsmatige activiteiten plaats; het is en wordt voornamelijk voor opslag en stalling gebruikt, en er wordt uitsluitend op eigen terrein geparkeerd. Op deze punten treden geen veranderingen op ten opzichte van de bestaande situatie en die overlast kunnen geven voor de woonomgeving.

Daarnaast blijkt uit de bezonningstudie dat de verhoogde nok van het bedrijfsgebouw nauwelijks (extra) schaduwwerking heeft op de naastgelegen percelen. Door de gunstige ligging ten opzichte van de percelen Veldweg 147 en 151 is hierop alleen iets meer schaduwvorming in de ochtend en dan nog alleen op onbebouwd terrein of op bedrijfsgebouwen. Voor de percelen ten oosten van de projectlocatie (Veldweg 131 t/m 139) verandert er niets, behoudens een langere schaduw vanaf 20:00 uur in de zomer, die reikt tot de voortuinen van de woningen aan Veldweg 131 en 133. De achtertuinen van deze woningen liggen echter ook in de bestaande situatie reeds volledig in de schaduw vanaf 20:00 uur.

H.6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

6.1 Stedenbouwkundige en planologische aspecten.

Bebouwing

Het project wordt gerealiseerd op het perceel Veldweg 145 te Westzaan. Het hoofdgebouw op het perceel is de aanwezige woning. De woning staat vooraan op het perceel en is naar de Veldweg gericht. Achter de woning ligt reeds de aangevraagde bedrijfshal met een gemiddelde breedte van ongeveer 9 meter en een diepte van zo'n 18 (derhalve een vloeroppervlakte circa 166 m²).

De bedrijfshal heeft voor het grootste deel (ca. 131 m²) een dwarskap (flauw zadeldak) met een goothoogte van 3,6 meter en een nokhoogte van 4,9 meter. Achterop het dakvlak is ter grootte van circa 13 m² een dakverhoging ten behoeve van een duivenhok aangebracht. De bouwhoogte hiervan is 5,8 meter.

De bedrijfshal is reeds sinds lange tijd op het achtererf aanwezig; uit luchtfoto's blijkt in ieder geval vanaf 2001 en bij de gemeente beschikbare informatie uit de Basisregistratie Kadaster geeft aan dat ter plaatse al sinds 1930 bebouwing aanwezig is.

Het project betreft het legaliseren, verbouwen en vergroten van de bedrijfshal. De bestaande goothoogte wordt behouden. De nokhoogte wordt verhoogd van 4,9 meter tot circa 6 meter waarbij een mansardekap wordt toegepast. Aan de achterzijde van het dak wordt van het duivenhok een berging gemaakt en wordt een uitsparing in de kap gemaakt ten behoeve van een dakterras.

Stedenbouwkundig gezien bestaan er geen bezwaren tegen de aanwezigheid van de bedrijfshal en de verbouwing daarvan. Aan het betreffende deel van de Veldweg bevindt zich een rij woningen die aan de zuidwestzijde begrensd worden door het bedrijventerrein HoogTij. De overgang naar HoogTij wordt gevormd door een watergang die ter hoogte van het adres Veldweg 79 aan de Veldweg raakt. Tussen

de watergang en de rij woningen, waarbinnen ook de projectlocatie is gelegen, bevindt zich een ruimtelijk-functioneel wat diffuse strook met schuren en volkstuinten. Op plekken waar de direct bij de woningen behorende gronden meer diepte hebben, zijn in de loop der tijd gebouwen achter de woningen gebouwd die ook ten behoeve van bedrijvigheid in gebruik zijn, zoals bijvoorbeeld de bedrijfsbebouwing op het adres Veldweg 149. Deze locaties zijn ook als zodanig bestemd

De verandering in kapvorm en de verhoging zijn passend bij de in de directe omgeving aanwezige bebouwing. De beoogde nokhoogte voldoet namelijk aan de maximale nokhoogte zoals op grond van het bestemmingsplan geldt voor de bestaande bedrijfsbebouwing, zoals op het nabij gelegen perceel Veldweg 149. De beoogde nokhoogte is tevens gelijk aan de bestaande hoogte van het op de bedrijfshal aanwezige duivenhok. Uit de bezonningsstudie blijkt dat het bouwplan op dit punt nauwelijks negatieve gevolgen heeft voor de omgeving.

Gebruik als hoveniersbedrijf

De functionele menging van wonen en werken is een voor Westzaan kenmerkende en behoudenswaardige eigenschap. Van oudsher hebben de bewoners achter hun huis gewerkt, eerst op het land en later in bedrijven. Sommige van deze bedrijven zijn uitgegroeid tot proporties die zich niet meer goed verhouden tot een overwegend kleinschalige woonomgeving. Vertrek van alle bedrijven uit het gebied is echter niet gewenst. Het in gebruik nemen (legaliseren) van de betreffende bestaande bedrijfsbebouwing op de projectlocatie ten behoeve van een hoveniersbedrijf sluit als kleinschalige bedrijfsactiviteit functioneel en ruimtelijk daarbij aan en draagt bij aan het behoud van de kenmerkende menging van wonen en werken in Westzaan.

6.2 Verkeersontsluiting/-situatie

Het bedrijfsgebouw is gesitueerd op een woonperceel dat een ontsluiting heeft op de Veldweg.

6.3 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 overbieten 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 project voldoet aan de voorschriften van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening Zaanstad 2008 in samenhang met het beleid vastgesteld in de 'Parkeernota'.

Het hoveniersbedrijf valt in de categorie arbeids- / bezoekersextensieve bedrijven. Voor het bedrijf geldt een parkeernorm van twee parkeerplaatsen. Voor de woning geldt een parkeereis van één parkeerplaats. In het bedrijfsgebouw bestaat de mogelijkheid om 1 tot 2 (bedrijfs)auto's te stallen. Tevens zouden op de circa 14 meter lange oprit voor het bedrijfsgebouw 1 tot 2 (bedrijfs)auto's kunnen worden gestald. Op de openbare weg voor de woning is ruimte om twee (bedrijfs)auto's te parkeren. Deze parkeerplaatsen zijn tevens openbaar toegankelijk. Hiermee voldoet het bouwplan aan de parkeernorm.

De uitvoeringsnota parkeren Zaanstad 2016 vervangt de parkeernota Zaanstad, maar deze uitvoeringsnota is slechts van toepassing op aanvragen die na het tijdstip waarop de beleidsregels van de uitvoeringsnota parkeren 2016 van kracht werden zijn ingediend en waarop op genoemd tijdstip nog niet was beslist.

Voor andere aanvragen zijn de bepalingen van de parkeernota Zaanstad 2013 nog van toepassing, tenzij de aanvrager te kennen geeft dat de nieuwe regels worden toegepast.

6.4 Welstandsnota Zaanstad

De adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 4 april 2014 grond van de gebiedsgerichte criteria voor het gebied een positief advies afgegeven over het bouwplan.

Het plan is getoetst op grond van de Welstandsnota 2013: gebiedsgerichte criteria 'Gewogen bijzonder, Landelijk Lint'; 'Kozijn en gevelwijzigingen'.

H.7 Water

Artikel 3.1.6, 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.

Dit houdt in dat een verantwoording dient te worden afgelegd van het onderzoek naar en het integrale beleid betreffende de afstemming van het ruimtelijk beleid met het waterbeleid.

Alle relevante facetten van het waterbeheer in relatie met de ruimtelijke ordening dienen in beeld te worden gebracht, zoals de waterkwantiteit (vernatting of verdroging) en de waterkwaliteit, alsmede functies die aan in het plangebied voorkomend water worden toegekend. De aandacht dient zich zowel tot het grondwater als het oppervlaktewater te richten.

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 uitvoering van het project heeft geen consequenties voor de waterhuishouding. Er is geen sprake van het beïnvloeden van een dijk of kering, er worden geen sloten gedempt en verder is er geen sprake van de toename van verhard oppervlakte. Immers het project betreft slechts het wijzigen (vergroten) van de dakvorm en het vernieuwen van de gevels.

H.8 Milieuaspecten

Inleiding

In deze ruimtelijke onderbouwing zijn de milieuthema's geluid, externe veiligheid, geur, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, de milieueffectrapportage (MER) verplichting, elektromagnetische straling vanwege hoogspanningslijnen en telecomantennes, lichthinder, duurzaamheid en klimaat en eventuele milieuklachten onderzocht en aan de wettelijke- en gemeentelijke beleidsnormen getoetst.

8.1 Gemeentelijk milieubeleid - Ruimtelijke inpassing

Voor de beoordeling van de ruimtelijke inpassing van het project is de Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Deze handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk is uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Deze handreiking geeft richtafstanden voor de ruimte die moet worden aangehouden tussen bedrijven en gevoelige bestemmingen van derden. Deze richtafstand is afhankelijk van de omgeving waarin de woningen zich bevinden. In het algemeen geldt dat de richtafstand tot een gevoelige bestemming in een 'rustige woonomgeving' groter moet zijn dan die tot een gevoelige bestemming in 'gemengd gebied'. Op deze handreiking is de Lijst van bedrijfstypen met functiescheiding uit het bestemmingsplan 'Lintbebouwing Westzaan' gebaseerd.

Volgens het bestemmingsplan 'Lintbebouwing Westzaan' heeft de locatie waarop de bedrijfshal is geprojecteerd de bestemming 'Erven'. De locatie ligt tegen het gezoneerde industrieterrein HoogTij aan en wordt beschouwd als een gemengd gebied. Op deze locatie is volgens het bestemmingsplan geen bedrijf toegestaan. Om een hoveniersbedrijf op deze locatie toch toe te staan is onderzocht of de omliggende woningen een belemmering vormen voor de legalisatie van het hoveniersbedrijf op deze locatie.

Een hoveniersbedrijf is niet opgenomen in de Lijst van bedrijfstypen voor dit bestemmingsplan, maar valt volgens de handreiking Bedrijven en milieuzonering onder de Sbi-code 016-4, plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven met een bedrijfsoppervlak kleiner dan 500 m², met een milieucategorie 2 voor de aspecten geur en geluid. De bijbehorende richtafstand bedraagt 30 meter. Doordat de locatie als een gemengd gebied wordt beschouwd, kan de milieucategorie met 1 stap worden teruggeschaald tot milieucategorie 1. Volgens het milieuonderzoek van het bestemmingsplan

Lintbebouwing Westzaan zijn bedrijven met een milieucategorie 1 toelaatbaar in de onmiddellijke nabijheid van woningen. Het hoveniersbedrijf voldoet hieraan en is dus toelaatbaar op deze locatie.

Daarnaast betreft het een eenmansbedrijf. Ter plaatse wordt niets geproduceerd en normaliter zijn er geen mensen aanwezig en worden er geen handelingen in het gebouw verricht. Er is alleen sprake van verkeersactiviteiten in verband met het halen en brengen van hoveniersgereedschappen.

Conclusie

De ruimtelijke inpassing vormt geen belemmering voor de legalisatie van het hoveniersbedrijf en het verbouwen en vergroten van de bedrijfshal.

8.2 Geluid

Voor de onderhavige gewenste ontwikkeling dient een procedure tot afwijking van het bestemmingplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3° van de Wabo te worden gevoerd. In verband met het volgen van deze procedure moet het bouwplan worden getoetst aan de Wet geluidhinder voor de aspecten wegverkeer-, industrie- en railverkeerslawaaï. Het betreft echter een bedrijfspand, dat als een niet geluidgevoelig object wordt beschouwd. In verband hiermee is toetsing aan de Wet geluidhinder niet aan de orde.

Activiteitenbesluit

De voorgenomen activiteit valt onder het Besluit Algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (BARIM), ook wel het Activiteitenbesluit milieubeheer genoemd. Hiervoor heeft de aanvrager voor het oprichten van het hoveniersbedrijf op 13 oktober 2014 een melding bij het bevoegd gezag ingediend. De melding is beschouwd als een melding voor de oprichting van het hoveniersbedrijf, omdat het formeel de eerste melding voor milieuwet- en regelgeving betreft voor de bedrijfsactiviteiten op het adres Veldweg 145 te Westzaan.

De bij het Activiteitenbesluit behorende algemene voorschriften zijn van toepassing op de bedrijfsvoering. Voor het aspect geluid dient te worden voldaan aan de grenswaarden, zoals die zijn opgenomen in artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit. Aangezien het een eenmansbedrijf betreft waar geen productie plaatsvindt, normaliter geen handelingen worden uitgevoerd en ook geen mensen in het gebouw aanwezig zijn, zal aan deze grenswaarden worden voldaan.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het project.

8.3 Geur

De doelstelling van het landelijk beleid (1995) is dat in 2000 maximaal 12% van de Nederlandse bevolking geurhinder mag ondervinden en dat in 2010 geen ernstige hinder meer mag voorkomen. Om dit te realiseren zijn er regels en richtlijnen die voorschrijven hoe het acceptabel hinderniveau moet worden vastgesteld, zoals de Nederlandse emissierichtlijn (NeR) en de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Op 21 mei 2015 is door de Raad van de gemeente Zaanstad het geurbeleid vastgesteld. Inmiddels is het geurbeleid herzien en is in juni 2016 opnieuw vastgesteld door de raad van de gemeente Zaanstad.

Het Zaans geurbeleid is van toepassing op geur emitterende bedrijven, waarvoor de gemeente het bevoegd gezag vormt. Voor de ruimtelijke ordening gaat het er om of er ter plaatse van de ontwikkeling sprake is van een goede woon- en leefkwaliteit met betrekking tot de geurgevoelige objecten. In het geurbeleid is voor de geurgevoelige objecten een onderscheid gemaakt in het beschermingsniveau.

Beschermingsniveau

Het Zaans geurbeleid onderscheidt drie typen geurgevoelige objecten. In het kader van het te hanteren beschermingsniveau bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt de volgende indeling gehanteerd:

1. Type 1, de standaard geurgevoelige objecten, zoals een woning deel uitmakend van aaneengesloten woonbebouwing en zorginstellingen, alsmede objecten die met deze objecten gelijk gesteld kunnen worden. Streefkwaliteit is $H=-1$.

2. Type 2, de minder geurgevoelige objecten, zoals verspreid liggende woningen in het landelijk gebied, bedrijfswoningen, zelfstandige kantoren, winkels en scholen alsmede objecten die met deze objecten gelijk gesteld kunnen worden. Streefkwaliteit is $2 \times H=-1$.
3. Type 3, de minst geurgevoelige objecten, zoals bedrijven alsmede objecten die met deze objecten gelijk gesteld kunnen worden. Streefkwaliteit is $4 \times H=-1$.

Een hoveniersbedrijf valt onder de minst geurgevoelige objecten, type 3.

Geurbronnen in de omgeving

In mei 2016 is door het bureau Witteveen + Bos een geurcontourenkaart opgesteld voor geur emitterende bedrijven binnen de gemeente Zaanstad. In de onderstaande figuur is een uitsnede gemaakt van de geurcontourenkaart ter hoogte van de omgeving van de locatie.

Figuur 1. Uitsnede geurcontourenkaart t.h.v. de locatie aan de Veldweg 145



Uit figuur 1 blijkt, dat de locatie aan de Veldweg 145 in Westzaan niet binnen de streefkwaliteit van een geur emitterend bedrijf ligt. Hierdoor wordt op deze locatie ruimschoots aan de streefkwaliteit van $4 \times H=-1$ voor het bedrijfspand voldaan.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het project.

8.4 Luchtkwaliteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer (Wet Luchtkwaliteit) zijn de normen voor luchtkwaliteit opgenomen. In artikel 5.16 en 5.16a Wet milieubeheer staat hoe het onderwerp luchtkwaliteit bij planvorming in acht genomen dient te worden. Op basis hiervan kunnen projecten worden uitgevoerd indien:

- de grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer niet worden overschreden, of,
- de luchtkwaliteit per saldo verbeterd of ten minste gelijk blijft, of,
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, of
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het project betreft de vestiging en het legaliseren van een hoveniersbedrijf. Het Besluit 'Niet In

Betekende Mate bijdragen' is op het project van toepassing. In bijlage 1 tot en met 4 van de Regeling 'Niet in betekende mate bijdragen' zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een hoveniersbedrijf valt niet onder één van deze aangewezen categorieën. Met behulp van de NIBM-tool is de bijdrage van het bedrijf op de luchtkwaliteit berekend. Het betreft een eenmansbedrijf. Het aantal verkeersbewegingen voor het bedrijf gedurende de hele dagperiode is ingeschat op 10. De berekeningsresultaten voor de luchtkwaliteit op basis hiervan zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Tabel. Bijdrage luchtkwaliteit als gevolg van de verkeersbewegingen van het hoveniersbedrijf

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)		10
Aandeel vrachtverkeer		100.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0.11
	PM ₁₀ in µg/m ³	0.01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1.2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekeningsresultaten blijkt, dat de bijdrage van de verkeersbewegingen als gevolg van het hoveniersbedrijf nihil is en als niet in betekende mate kan worden beschouwd.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het project.

8.5 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. Indien er negatieve effecten zijn op het beschermde natuurgebied is een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk.

Het project ligt niet in of nabij een van de beschermde natuurgebieden.

Conclusie

De Natuurbeschermingswet vormt geen belemmering voor het bouwproject.

8.6 Flora- en faunawet

Uit de toets van de aanvraag blijkt dat het project geen aspecten in zich heeft die een bedreiging vormen voor de flora- en fauna.

Conclusie

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

8.7 Bodem

Op grond van artikel 8 lid 2 van de Woningwet bevat de gemeentelijke bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van het bouwen van bouwwerken op verontreinigde bodem. Het derde lid bepaalt dat deze voorschriften uitsluitend betrekking hebben op bouwwerken

- a. waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven,
- b. voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist (...), en
- c. 1. die de grond raken, of
2. ten aanzien waarvan het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik niet wordt gehandhaafd.

Onder 'bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven' moeten volgens de Memorie van Toelichting worden verstaan bouwwerken waarin dagelijks gedurende enige tijd dezelfde mensen verblijven. Bij 'enige tijd' moet gedacht worden aan een verblijfsduur van twee of meer uren per (werk)dag. Het gaat dus niet om een enkele keer twee of meer uren, maar om een meer structureel (over een langere periode dan één dag) twee of meer uren verblijven van dezelfde mensen in het gebouw.

Gebouwen voor het opslaan van materialen of goederen worden zijn volgens de Memorie van Toelichting voorbeelden van bouwwerken waarin niet voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen verblijven. De omstandigheid dat in deze bouwwerken wel eens mensen aanwezig zijn, bijvoorbeeld voor het verrichten van over het algemeen kort durende werkzaamheden, zoals onderhoudswerkzaamheden, maakt die gebouwen nog niet tot gebouwen die feitelijk zijn bestemd voor het verblijven van mensen.

Aangezien het project een bedrijfsgebouw voor het uitsluitende gebruik van opslag en stalling betreft, valt het niet binnen een categorie bouwwerken waarvoor voorschriften omtrent het tegengaan van het bouwen van bouwwerken op verontreinigde bodem gelden. Daarom hoeft ook geen onderzoek naar de gesteldheid van de bodem worden verricht. Bodemonderzoek heeft dan ook niet plaatsgevonden.

8.8 Externe veiligheid

De projectlocatie ligt in het hoogtebeperkingengebied van luchthaven Schiphol. De hoogtebeperking van Schiphol vormt in verband met de geringe hoogte van het pand geen belemmering. Verder betreft het project een beperkt kwetsbaar object, maar ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Conclusie

Schiphol vormt geen belemmering voor het project.

8.9 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen

Er zijn geen bovengrondse hoogspanningsleidingen en/of telecom-antennes in de buurt van de projectlocatie aanwezig.

8.10 UMTS- en GSM antennes

Niet van toepassing op de projectlocatie.

8.11. Milieueffectrapportage (MER)

Omdat een hoveniersbedrijf niet in de bijlagen van het Besluit MER voorkomt, is toetsing niet aan de orde.

8.12 Goede ruimtelijke ordening

Alle milieuaspecten zijn getoetst aan de normen van de betreffende wetten en zijn positief beoordeeld. Gelet op deze positieve beoordeling kan gesteld worden dat de gezamenlijke milieubelasting als gevolg van de vestiging/legalisatie van een hoveniersbedrijf op deze locatie voor de omliggende woningen bijzonder laag is, zodat er ten opzichte van de woningen sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

Overige milieuaspecten

De volgende onderwerpen worden om de volgende redenen in de ruimtelijke onderbouwing niet verder behandeld:

- lichthinder; er komt geen lichthinder op de projectlocatie voor en het project zal geen lichthinder veroorzaken;
- milieuklachten; er zijn bij de gemeente geen milieuklachten over het hoveniersbedrijf bekend;

H.9 Monumenten en archeologie

In het onderhavige geval is geen sprake van een monument.

De projectlocatie valt volgens het bestemmingsplan in een gebied van archeologische waarde. Dit betekent dat bij bouwplannen groter dan 50 vierkante meter voorafgaand een archeologisch vooronderzoek en eventueel een opgraving moet worden uitgevoerd. Op zichzelf valt het onderhavige project hieronder omdat de bedrijfshal circa 165 m² vloeroppervlakte heeft en bij legalisatie het project beschouwd wordt alsof het nieuw wordt gerealiseerd. Echter is de bedrijfshal al zeer lang op het perceel aanwezig en is het waarschijnlijk dat toentertijd niets bekend was over archeologische waarden. Het is niet meer mogelijk alsnog archeologisch onderzoek te doen. Daarbij komt dat de hoofdactiviteit van de voorliggende aanvraag bestaat uit het veranderen van de gevels en van het dak. Dit zijn geen grondgebonden activiteiten en daardoor ook niet archeologisch relevant.

H.10 Grondexploitatie

Een doel van de Wro inclusief de Grondexploitatiewet is dat gemeenten regie en sturing hebben 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 afwijking 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.

H.11 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

In de procedurebepalingen artikel 6.18 Bor, is bepaald dat ontwerp-omgevingsvergunningen die zien op het afwijken van een bestemmingsplan dienen te worden toegezonden aan provinciale en andere diensten, ten behoeve van overleg, zoals in artikel 3.1.1 de Bro is voorgeschreven, dat van toepassing is op grond van artikel 5.20 Bor jo artikel 3.1.6, lid 1 sub c Bro.

11.1 Provincie

De provincie heeft bij besluit van 8 mei 2012 beslist, onder nummer 2012-17090 (Besluit beperking vooroverleg ruimtelijke ordening 2012), de Noord-Hollandse gemeenten te berichten dat in nader aangegeven gevallen geen vooroverleg meer nodig is over projectbesluiten, bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen. 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.

11.2 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.

11.3 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.

H.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. Ook het eventueel van toepassing zijn van een inspraakprocedure wordt in deze paragraaf onderbouwd.

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.

In 2005 is met de invoering van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure in afdeling 3.4 Awb, de in het toenmalige art. 6a WRO voorgeschreven inspraakprocedure komen te vervallen. Ingevolge de op artikel 150 Gem. wet gebaseerde gemeentelijke inspraakverordening kan een inspraakprocedure op een voorontwerp van een buitenplanse afwijking (zoals onderhavige) worden voorgeschreven. Voor dit plan is de inspraakprocedure niet van toepassing verklaard. Dit op basis van hetgeen hierin in de inspraakverordening van de gemeente Zaanstad over is bepaald.

Wat betreft de inspraak over de totstandkoming van ruimtelijke plannen en vrijstellingsbesluiten wordt in de inspraakverordening opgemerkt dat deze uitputtend geregeld zijn in de op deze beslissing van toepassing verklaarde voorbereidingsprocedure. Gelet op deze voorbereidingsprocedure ligt het niet in de rede in aanvulling hierop te voorzien in een tweede, daaraan voorafgaande inspraakvoorziening.

H.13 Uitvoerbaarheid

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

H.14 Conclusie

Het project voor het legaliseren, verbouwen en vergroten van een bedrijfshal ten behoeve van een hoveniersbedrijf is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik

Artikel 7 Erven (E)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Erven (E) zijn bestemd voor:
 - a. erven, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
 - b. nutsvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 - b. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
 - c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. van de gronden als bedoeld in lid 1 mag per bijbehorend hoofdgebouw niet meer dan 50% worden bebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 75 m², met dien verstande dat de oppervlakte van de erfbouwing tenminste 9 m² mag bedragen en dat bij erven groter dan 300 m² tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m² mag worden gebouwd;
 - b. van aan de achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw gebouwde aan- en/of uitbouwen mag de hoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,25 m;
 - c. van aan de zijgevel van het bijbehorende hoofdgebouw gebouwde aan- en/of uitbouwen mag de goot- of boei-boordhoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,25 m en de dakhelling niet meer graden bedragen dan de dakhelling van het bijbehorende hoofdgebouw;
 - d. de achterzijde van de aan- en/of uitbouw mag niet meer dan 3 m achter de bestaande achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw liggen;
 - e. van bijgebouwen mag de goot- of boei-boordhoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,25 m en de hoogte niet meer dan 4,5 m bedragen;
 - f. op niet minder dan 3 m achter het verlengde van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw mogen aan de zijgevel aan- en/of uitbouwen worden gebouwd:
 1. waarvan de breedte niet meer mag bedragen dan de helft van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw met dien verstande dat de breedte tenminste 3 m mag bedragen;
 2. waarvan de achterzijde niet meer dan 3 m achter de bestaande achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw mag liggen;
 - g. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaande tabel:

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	maximale hoogte
van erf- en terreinafscheidingen	2 m
van vlaggenmasten	6 m
van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m

Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaatsing van bebouwing in verband met:
 - a. het behoud van de waardevolle doorzichten en het behoud van het open karakter van de lintbebouwing;
 - b. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. een goede woonsituatie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Gebruiksvoorschriften

5. Indien de aangrenzende gronden als bedoeld in het eerste lid, onder a zijn aangewezen voor Woondoeleinden (W) dan of voor Gemengde Doeleinden (GD) wordt onder strijdig gebruik niet verstaan het gebruik van aan-, uitbouwen en bijgebouwen voor kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten behorende tot ten hoogste categorie 1 van de Lijst van bedrijfstypen, indien en voor zover wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 4, vijfde lid dan wel artikel 9, zevende lid.

Artikel 23 Archeologisch waardevol gebied

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart aangewezen gronden zijn, naast de andere op de plankaart voor die grond aangewezen bestemming (basisbestemming) tevens bestemd voor het herstel, het behoud en de ontwikkeling van de archeologische waarden.

Aanlegvergunning

2. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op of in de als archeologisch waardevol gebied bestemde gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de voorschriften bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:
 - a. het ontgronden, afgraven en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
 - b. het graven van watergangen en waterpartijen;
 - c. het aanleggen van drainage;
 - d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur;
 - e. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 30 cm, behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijk historische vindplaatsen wordt uitgevoerd.
3. Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 - a. het normale onderhoud of het normale agrarisch grondgebruik betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
4. De vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht, vaststaat dat geen onevenredige afbreuk aan de archeologische waarden wordt gedaan, dan wel dat afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden of de eventuele bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

Medebestemming

5. Voor zover de in het eerste lid bedoelde gronden, mede zijn bestemd voor:
 - a. Woondoeleinden (W), artikel 4;
 - b. Woonschepenligplaats (WL), artikel 5;
 - c. Tuinen (T), artikel 6;
 - d. Erven (E), artikel 7;
 - e. Garages en Bergplaatsen, artikel 8;
 - f. Gemengde Doeleinden (GD), artikel 9;
 - g. Detailhandel (D), artikel 10;
 - h. Horeca (H), artikel 11;
 - i. Maatschappelijke doeleinden (M), artikel 12;
 - j. Bedrijfsdoeleinden (B), artikel 13;

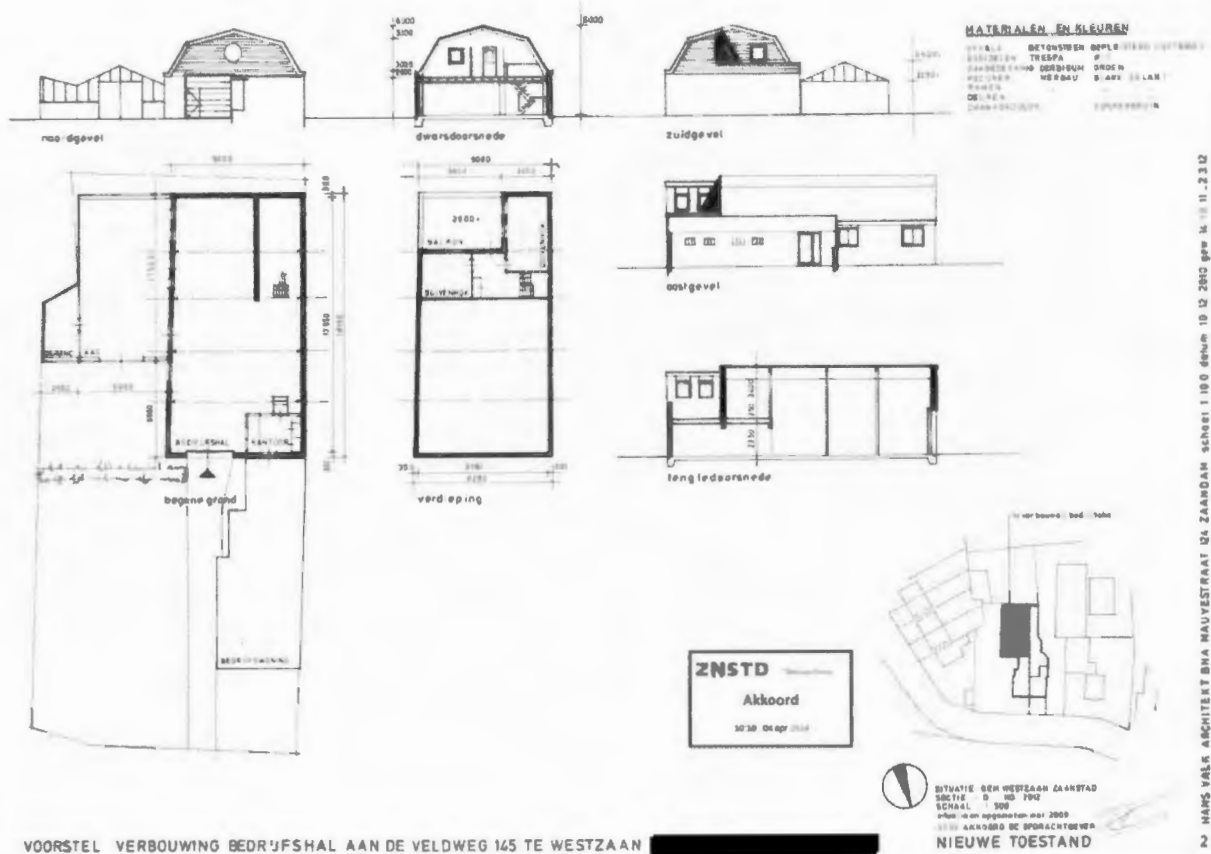
Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik

- k. Groenvoorzieningen (GR), artikel 14;
- l. Verkeersdoeleinden (V), artikel 15;
- m. Verblijfsdoeleinden (VD), artikel 16;
- n. Verblijfsdoeleinden- groen (VDg), artikel 17;
- o. Water, artikel 18
- p. Water met bijzondere waarden, artikel 19;
- q. Primair Waterkering, artikel 20;
- r. Waterstaatsdoeleinden; artikel 21;
- s. Primair Leidingen, artikel 22;

mogen de krachtens deze artikelen en de met vrijstelling van burgemeester en wethouders ingevolge artikel 24 (Algemene Vrijstellingsbevoegdheden) toelaatbare bouwwerken slechts worden opgericht, indien en voorzover de belangen en bescherming van archeologie dit toestaan.

- 6. Alvorens omtrent een aanvraag om bouwvergunning te beslissen, wordt de gemeentelijk archeoloog om een advies gevraagd.

Bijlage 2: Nieuwe situatie



Bijlage 3: Schaduwstudie

	HOOYSCHUUR architecten bna	Status: _____ Geschiedenis: _____ Datum: _____
Opdrachtgever	Hoveniersbedrijf [REDACTED]	Begroot & geplaatst door: _____ Bevestigende: [REDACTED]
Project	Veldweg 145 Westzaan	TSO / P.A. ingesloten op: _____ P. 015-022041
Orderaan	Schaduw studie Schetsontwerp	P. 015-022041 B. Schiedamschenweg 4 1017 CA Amsterdam
Plan	Schetsontwerp	TSO ingesloten op: _____ SO-501
Getekend Tekent Plaats Datum	TSO Register 10170-1 10-10-2010	TSO ingesloten op: _____ SO-501
Getekend Tekent Plaats Datum	TSO Register 10170-1 10-10-2010	TSO ingesloten op: _____ SO-501

