

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 verbouwen van een bedrijfspand naar een woning op de locatie J.J. Allanstraat 350 te Westzaan.

Dossiernummer: O20141193

**OMGEVINGS
VERGUNNING**

Gemeente Zaanstad
horend bij besluit van
B en W Nr... **020141193**

21 NOV. 2016

Sector Klantcontactcentrum

april 2016

INHOUDSOPGAVE

H. 1 Inleiding	3
H. 2 Bevoegd gezag en procedure	7
H. 3 Procedureel beleid	8
H.4 Beleidskaders ruimtelijk beleid algemeen onderbouwd	10
H.5 Maatschappelijk draagvlak van het project	11
H.6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	11
H. 7 Water	13
H.9 Monumenten en archeologie	20
H.10 Grondexploitatie	20
H.11 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	21
H.12 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden	21
H.13 Uitvoerbaarheid	22
H.14 Conclusie	22
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	23
Bijlage 2: Nieuwe situatie	24
Bijlage 3: Invoergegevens wegverkeerslawaaï	245
Bijlage 4: Redengevende omschrijving monument	247

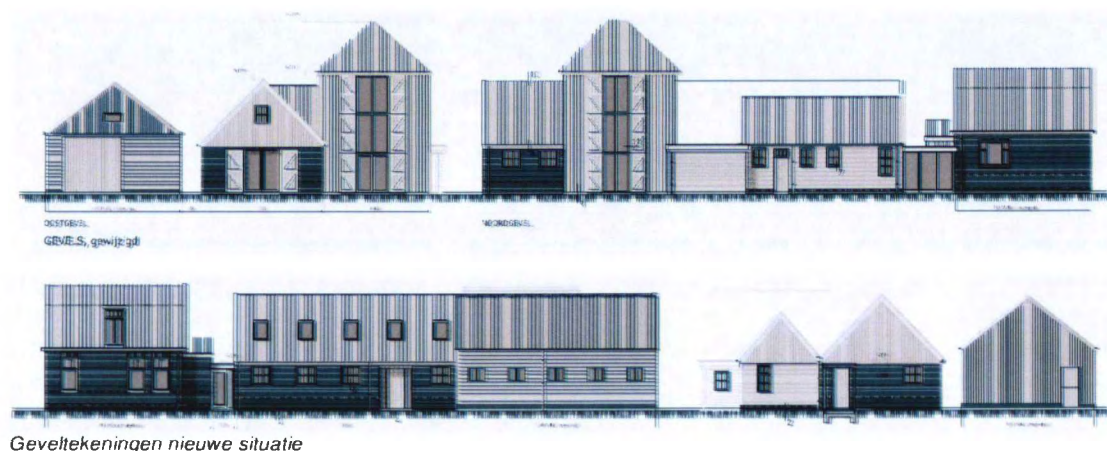
1 Inleiding

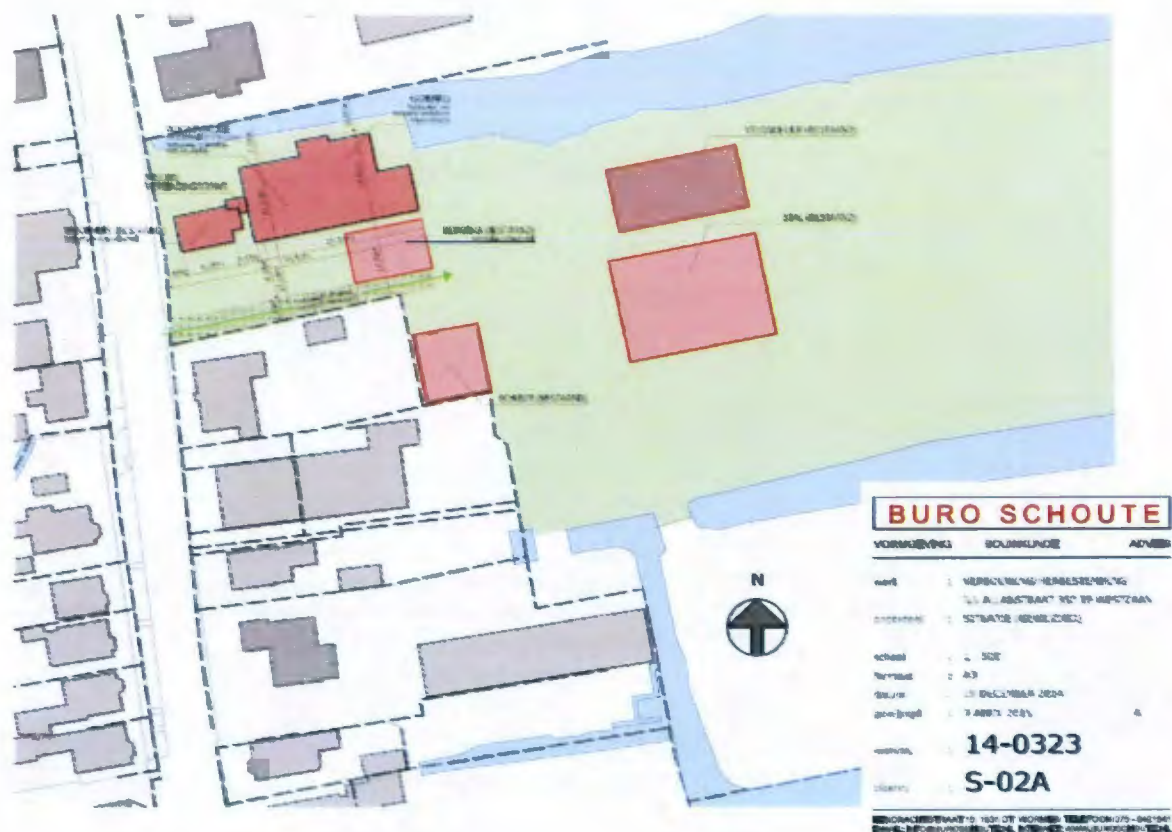
1.1 Conclusie

Het beoogde project, het verbouwen en vergroten van agrarische bedrijfspanden (oude stal, schuur en berging) en omzetting hiervan naar een woonfunctie is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling want de monumentale bouwwerken zijn in slechte staat. Met dit project wordt het huidige beeld bewaard. De motivering van dit besluit omvat de ruimtelijke onderbouwing, waarin het project uitgebreid ruimtelijk onderbouwd wordt.

1.2 Omschrijving van het project

De aanvraag betreft het verbouwen en vergroten van agrarische bouwwerken op het perceel (oude stal, melkschuur en berging) naar een woonfunctie. De oude stal en de melkschuur worden gesloopt en vervangen door eenzelfde volume met eenzelfde uitstraling, maar in moderne materialen en zullen de functie wonen krijgen (wordt één bedrijfswoning). Het huidige woonhuis blijft bestaan, krijgt als functie kantoor ten behoeve van het agrarisch bedrijf en wordt met een zogenoemd tussenlid verbonden aan de nieuwe bedrijfswoning. De voormalige roedehooiberg blijft bestaan en wordt een onderdeel van de nieuwe woning. De stal, melkschuur, roedehooiberg en het bestaande woonhuis zijn aangewezen als een gemeentelijk monument.







De aanvrager heeft de intentie het boerenbedrijf voort te zetten. De oude stal is in zeer slechte staat en niet meer te gebruiken als stal. Ook is dit milieu technisch niet meer mogelijk en gewenst.

Ook de woning is gedateerd en voldoet niet meer aan de wensen en eisen van tegenwoordig. Er is daarom voor gekozen om de stal en melkschuur te slopen en op die plek in de oorspronkelijke verschijningsvorm en contouren een nieuw bouwwerk te realiseren dat dan als woning gebruikt zal worden. De bestaande woning zal als kantoor behorende bij het boerenbedrijf gebruikt worden.

1.3 Ligging en begrenzing van het project

Het plangebied is gelegen op het adres J.J. Allanstraat 332 in Westzaan. De J.J. Allanstraat maakt deel uit van het lint in Westzaan. Dit lint is één van de karakteristieke historische dorpslinten in Zaanstad. In de basis is het lint een lange weg door de weilanden met aan weerszijden een smalle bebouwde strook. Kenmerkend is de afwisseling in het zicht vanaf het lint naar het achterliggende landschap, welke wordt bepaald door de plaats en maat van de gebouwen. Het karakter is daarmee vooral afhankelijk van de plaatsing van huizen, boerderijen en bedrijven op grote kavels. Van belang daarbij is ook de aanwezigheid en ligging van schuren, schuttingen, garages, heggen en bomen. Het dorpslint is een ruimtelijke compositie met overal dezelfde elementen, maar steeds een ander effect.

De verhoudingen tussen weg, gebouwen en weiland leveren steeds een ander beeld op. De verschillende delen van het dorpslint hebben hierdoor een eigen karakter met eigen kenmerken. Typerend voor het dorpslint is de grote diversiteit in bebouwing die bepaald wordt door differentiatie in onder andere kapvorm, kaprichting, goot- en nokhoogte en plek op de kavel. Deze diversiteit in (voornamelijk kleinschalige) bebouwing en bijbehorend gedifferentieerd beeld van het profiel (de ruimte van gevel tot gevel, zowel openbaar gebied als voortuinen) wordt als een te behouden ruimtelijke kwaliteit benoemd. Hoewel de nadruk ligt op woningen is er een functionele mix met (agrarische) bedrijven.



1.4 Basisgegevens

De aanvraag heeft betrekking op het pand in het dorpslint aan de J.J. Allanstraat 350 te Westzaan.

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 'Landelijk gebied Westzaan' geldt en heeft hierin de bestemmingen 'Agrarisch met waarden (AW)', ex artikel 3, 'Waarde archeologie-2', ex artikel 23, 'Tuin', ex artikel 12 van de planvoorschriften. Daarnaast gelden de algemene aanduidingsregels 'Beschermd dorpsgezicht Westzaan' ex artikel 29.1 en 'Luchtvaartverkeerszone 2' ex artikel 29.

Het bouwplan is in strijd met de bestemming "Agrarisch met waarden". De inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen. De aangevraagde inhoud bedraagt echter circa 1.741m³.

Verder is het bouwplan in strijd met de bestemming "Tuin". Op deze bestemming wordt een deel van het z.g. tussenlid gebouwd. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voor- en zijtuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. wonen, slechts voor zover dit plaatsvindt binnen de bijbehorende bouwwerken in de vorm van een erker en voor zover gebouwd aan en ten behoeve van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden met de bestemming Wonen;
- c. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming;
- d. water.

Voor wat betreft de dubbelbestemming 'Waarde archeologie-2' het volgende. Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde archeologie – 2' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. In de bestemmingsplanregels is bepaald dat bij een aanvraag om omgevingsvergunning een onderzoek ingediend moet worden waaruit blijkt dat eventuele waarden die worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld. Deze plicht geldt niet indien het gaat om de bouw van een bouwwerk of een groep bouwwerken waarvan de maximale of totale oppervlakte kleiner is dan 2000 m². In dit geval gaat het om een oppervlakte kleiner dan 2000 m². Er hoeft daarom geen archeologisch onderzoek te worden gedaan.

De locatie is tevens gelegen in het gebied met de aanduiding 'Beschermd dorpsgezicht Westzaan'. Ter plaatse van de aanduiding 'Beschermd dorpsgezicht Westzaan' zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het beschermen van cultuurhistorische waarden.

In afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemmingen geldt binnen de begrenzing van de gebieden met de aanduiding 'Beschermd dorpsgezicht Westzaan' - aanvullend danwel in afwijking van de planregels bij de desbetreffende bestemmingen - de algemene bepaling dat de dakvorm en de nokrichting van de hoofdgebouwen in overeenstemming dienen te zijn met het kappenplan (Kappenplan Westzaan bijlage 1 behorend bij het bestemmingsplan). Het bouwplan voldoet hieraan. Het woonhuis met opstallen en roedenhooiberg (complex) blijft in hoofdvorm bestaan. De architectuurhistorische waarde van het woonhuis blijft onaangetast, de voormalige stallen en roedenhooiberg in de tweede lijn worden opnieuw opgebouwd maar blijven in hoofdvorm en materialisering gelijk. Gelet hierop wordt het beschermde dorpsgezicht met het project niet aangetast. Van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen ten einde het beschermde dorpsgezicht te handhaven en te versterken, die in het bestemmingsplan wordt gegeven, wordt derhalve geen gebruik gemaakt.

Tot slot geldt ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerszone - 2', een beperkingengebied

in verband met de luchthaven Schiphol. Voor Zaanstad bedraagt deze hoogtebeperking maximaal 150 m. Het project is niet in strijd met deze hoogtebeperking.

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 bestemmingplan 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 2 sub c en dat betekent dat, hoewel dit bouwplan het beschermde dorpsgezicht niet aantast, er toch een verklaring van geen bedenkingen wordt gevraagd aan de raad. De reden daarvoor is dat er voor het project, zoals omschreven in de categorie, wel een afwijking van het bestemmingsplan is vereist.

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 een plan ten behoeve van woningbouw (stal wordt omgezet in woning) en bedrijfsdoeleinden (huidige bedrijfswoning wordt omgezet in kantoor t.b.v. het agrarische bedrijf. Het gevraagde is 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.

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. Provinciale Staten hebben op 28 september 2015 de Provinciale Ruimtelijke Verordening gewijzigd. Op 15 januari 2016 zijn deze wijzigingen in werking getreden.

In de PRVS wordt het gebied waarin het onderhavige project is gelegen aangewezen als bestaand bebouwd gebied. De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de in de PRVS neergelegde regels.

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 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 'Zaans gebied, profiel Lint'. 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. 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.' Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

- Bestemmingplan (zie paragraaf 2)

H.5 Maatschappelijk draagvlak van het project

Met het voorgestelde plan wordt met deels verbouw en deels sloop/nieuwbouw het bestaande ensemble behouden. De agrarische functie van het geheel blijft in stand. Het is dan ook niet de verwachting dat er maatschappelijk gezien weerstand is tegen het bouwplan.

H.6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

6.1 Functie gerelateerd aan omgeving

De bestaande situatie betreft een agrarisch perceel aan het bebouwingslint van Westzaan. De locatie maakt onderdeel uit van het beschermde dorpsgezicht Kerkbuurt Westzaan. Het is de bedoeling om het agrarische bedrijf voort te zetten. De bestaande woning is echter te klein en voldoet niet meer aan de eisen des tijds. Van oorsprong kent het profiel "lint" een sterke menging van functies. 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 bouwvolumes woningbouw toe te staan. Met dit project wordt een grotere woning toegestaan binnen het huidige bouwvolume maar blijft ook de agrarische functie in stand. Daarmee is dit een gewenste ontwikkeling, gelet op het bepaalde in de ruimtelijke structuurvisie.

6.2 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving

De bestaande boerderij wordt als ensemble vanuit stedenbouwkundig oogpunt kwalitatief waardevol beoordeeld. Met het voorgestelde plan wordt met deels verbouw en deels sloop/nieuwbouw het bestaande ensemble behouden. Het omzetten van de bestaande

bijgebouwen naar de woonfunctie is daarom vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.



Luchtfoto bestaande situatie



Foto bestaande situatie vanaf het lint

6.3 Verkeersontsluiting/-situatie

De verkeersontsluiting en verkeerssituatie wordt niet gewijzigd. Er is nog steeds sprake van een agrarisch bedrijf.

6.4 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. Voor de parkeertoets zal worden uitgegaan van een nieuwe situatie met de parkeernormen horend bij weinig stedelijk zone C.

Voor de oorspronkelijke woning geldt de norm voor 'woning midden' (>95 en <110m²) van 1,8pp per woning. Hieruit volgt een maximale parkeerdruk van 2 parkeerplaatsen met het maatgevende moment op de werkdagavond. Voor de nieuwe situatie geldt de norm voor 'woning duur' (>110m² GBO) 2,0pp per woning. Hieruit volgt eveneens een maximale parkeerdruk van 2 parkeerplaatsen met het maatgevende moment op de werkdagavond. Met de regeling 'oud voor nieuw' in de Parkeernota wordt beoogd om de oude parkeereis terug te laten komen in nieuwe ontwikkelingen. Gebruikmakend hiervan blijft de parkeerdruk gelijk en hoeven er dus geen extra parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Het aspect parkeren vormt hiermee geen belemmering voor het project.

6.5 Welstandsnota Zaanstad

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 13 januari 2015 op grond van de gebiedsgerichte criteria (GB3) en objectgerichte criteria een positief advies afgegeven over het bouwplan met de volgende motivering:

De ontwerper van het plan is aanwezig om een toelichting te geven. Het betreft de verbouwing en herbestemming van een van de boerderijen die recent zijn aangewezen tot gemeentelijk monument. Volgens de redengevende omschrijving is de boerderij een samengesteld complex met vrijstaand woonhuis, verlengde stal, melkschuur en ooit al verplaatste roedenhooiberg. Het is een goed voorbeeld van de functionele en typologische ontwikkeling van agrarische bebouwing in de vroege 20ste eeuw. Daarnaast is het woonhuis van belang vanwege hoogwaardige esthetische kwaliteiten van het ontwerp in exterieur van de gevels met zorgvuldige detaillering van het gevelmetselwerk.

De aanvraag betreft sloop en nieuwbouw van een deel van het complex. Van het gemeentelijke monument blijven het voorhuis en de roedenhooiberg bestaan. In de voorgestelde plannen worden de bestaande stal en melkhuis gesloopt en vervangen door eenzelfde volume als één woning met eenzelfde uitstraling in moderne materialen. Het bestaande woonhuis wordt met een tussenlid verbonden aan de nieuwe 'stal'. De voormalige roedenhooiberg blijft bestaan en wordt een onderdeel van de nieuwe woning. De erfinrichting verandert niet (ook de agrarische functie blijft bestaan).

Hoewel de aanpak van de herbestemming van de voormalige hooihuisboerderij tot woonhuis rigoureus te noemen is, heeft de commissie veel waardering voor de aanpak. Het bestaande - en architectuurhistorische waardevolle - woonhuis aan de weg blijft immers bestaan en wordt opgeknapt. En het ook als zeer waardevol beoordeelde ensemble-karakter van het complex blijft bestaan. Een deel van de bebouwing wordt nieuw opgetrokken, maar binnen de bestaande plattegrond en dakcontour.

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.

Geen van bovengenoemde items wordt met dit bouwplan geraakt. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor dit project.

H.8 Milieuaspecten

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

8.1 Gemeentelijk (milieu)beleid

Het gemeentelijke beleid is er op gericht het leefklimaat voor de burgers in Zaanstad te verbeteren. De doelstellingen hiervoor zijn in de ruimtelijke milieuvisie Zaanstad opgenomen, vastgesteld op 24 september 2009 door de gemeenteraad. 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. Het klimaatbeleid wordt verder uitgewerkt in het Integraal Klimaatprogramma Zaanstad 2010-2020.

Goede ruimtelijke ordening

Aan de overzijde van de locatie bevindt zich op de J.J.Allanstraat 423 een bedrijf, dat zich bezighoudt met het fokken en houden van rundvee. Het betreft een kleinschalige rundveehouderij. Volgens de Wet geurhinder en veehouderij bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij ten minste 100 meter, indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen. Aan deze 100 meter wordt niet worden voldaan. Het betreft echter vervanging van een bestaande woning die ten opzichte van de veehouderij aan de J.J. Allanstraat 423 op 10 meter verder dan de huidige bedrijfswoning zal worden gesitueerd. Indien de afstand kleiner is dan 100 meter wordt een omgevingsvergunning niet geweigerd indien de afstand en de geurbelasting op het geurgevoelige object dat binnen 100 meter is gelegen niet toeneemt. Dit is voor deze locatie het geval. De afstand en de geurbelasting neemt op de bedrijfswoning niet toe. Uit het milieuonderzoek blijkt tevens, dat er voor het aspect geluid een hogere waarde moet worden verleend, maar dat er sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting, omdat ruimschoots wordt voldaan aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 63 dB als gevolg van het wegverkeerslawaai. Alle overige milieuaspecten zijn getoetst aan de normen van de betreffende

wetten en beleid en zijn positief beoordeeld. Gelet op deze positieve beoordeling kan gesteld worden dat de gezamenlijke milieubelasting op deze locatie dusdanig is, dat er naast een goed woon- en leefklimaat sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

8.2 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 het verbouwen van de huidige stal tot een woning. Een woning is een geluidgevoelig object en valt binnen de geluidszone van de J.J. Allanstraat.

Wegverkeerslawaaai.

- J.J. Allanstraat in Westzaan.

De locatie ligt binnen de geluidzone van 200 meter van de J.J. Allanstraat in Westzaan. In verband hiermee dient de woning op deze locatie voor het wegverkeerslawaaai getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. De gemeente Zaanstad heeft de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaaai berekend met het programma Geomilieu, versie 4.30. Als input voor het wegverkeerslawaaai is het Zaanse verkeersmodel Proza, versie 4.3 gebruikt, prognose 2024. In de onderstaande figuur 1 zijn de waarneempunten en in de onderstaande tabel zijn de berekeningsresultaten weergegeven op de gevels van de woningen als gevolg van de J.J. Allanstraat in Westzaan. In bijlage 3 zijn de invoergegevens voor deze berekening weergegeven.

Figuur 1. Waarneempunten woning wegverkeerslawaaai.



Tabel 2. Berekende geluidbelasting wegverkeerslawaai a.g.v. J.J. Allanstraat de waarneempunten van de woning inclusief correctie van 5 dB als gevolg van art. 110G Wgh.

Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
Noordgevel_A	Toetspunt noordgevel	1,50	50	47	40	50
Oostgevel_A	Toetspunt oostgevel	1,50	17	14	7	17
Westgevel_A	Toetspunt westgevel	1,50	54	50	43	54
Zuidgevel_A	Toetspunt zuidgevel	1,50	50	46	39	50

Uit de berekening blijkt dat:

- de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai van de J.J. Allanstraat op de gevels van de woning maximaal 54 dB bedraagt;
- niet wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai.
- de ten hoogste toelaatbare grenswaarde van 63 dB niet wordt overschreden;
- er voor het project een hogere waarde van 54 dB moet worden vastgesteld als ook aan de Beleidslijn hogere waarden Zaanstad wordt voldaan. Voorwaarde van deze beleidslijn bij het verlenen van een hogere waarde is dat de woning ook een geluidluwe gevel heeft. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Cumulatie geluidbelasting.

Er is geen sprake van cumulatie van de geluidbelasting, omdat de gevels van de woning uitsluitend door het wegverkeerslawaai wordt belast. De geluidbelasting is aanvaardbaar, omdat ruimschoots wordt voldaan aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 63 dB als gevolg van het wegverkeerslawaai.

Conclusie

Wegverkeerslawaai

Voor de woning wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor het wegverkeerslawaai. Voor deze woning moet voor het wegverkeerslawaai een hogere grenswaarde worden vastgesteld van 54 dB. Het hogere waardenbesluit zal tegelijk met het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning worden genomen en gepubliceerd.

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.

- **Zaans Geurbeleid 2015.**

De locatie ligt niet binnen de huidige basiskwaliteitscontour van de grote geuremitterende bedrijven in Zaanstad.

- **Wet geurhinder en veehouderij.**

Aan de overzijde van de locatie bevindt zich op de J.J.Allanstraat 423 een bedrijf, dat zich bezighoudt met het fokken en houden van rundvee. Het betreft een kleinschalige rundveehouderij. Volgens de Wet geurhinder en veehouderij bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij ten minste 100 meter, indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen. Aan deze 100 meter wordt niet worden voldaan. Het betreft echter vervanging van een bestaande woning die ten opzichte van de veehouderij aan de J.J. Allanstraat 423 op 10 meter verder dan de huidige bedrijfswoning zal worden gesitueerd. Indien de afstand kleiner is dan 100 meter wordt een omgevingsvergunning niet geweigerd indien de afstand en de geurbelasting op het

geurgevoelige object dat binnen 100 meter is gelegen niet toeneemt. Dit is voor deze locatie het geval. De afstand en de geurbelasting neemt op de bedrijfswoning niet toe.

Conclusie.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit 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 bouw van een woning. Het Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdragen' is op het project van toepassing. In bijlage 1 van de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bouwproject valt onder één van deze aangewezen categorieën. Hierdoor vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit 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 nabij een van de beschermde natuurgebieden.

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, zijn de Polder Westzaan en de Kalverpolder als beschermd natuurgebied Natura 2000 aangewezen. De bescherming behelst de instandhouding van de flora en fauna en het landschap. Voor deze Natura 2000 gebieden zijn beheerplannen opgesteld en instandhoudingsdoelstellingen gedefinieerd.

Het project ligt op 15 meter afstand van het Natura 2000 gebied Polder Westzaan. Het project is echter niet in strijd met de instandhoudingsdoelstellingen van dit natuurgebied omdat de depositie van de stikstofdioxide op het Natura 2000 gebied zal afnemen als gevolg van het verbouwen van een stal naar een woning.

Conclusie.

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor het verbouwen van een bedrijfspand naar een woning.

8.6 Flora- en faunawet

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

De Flora- en Faunawet ziet toe op de bescherming van beschermde planten en dieren. Altijd moet aan de zorgplicht worden voldaan. Dit betekent dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moet worden voorkomen. De zorgplicht geldt voor iedereen en voor alle planten en dieren, beschermd of niet. Bij beschermde planten of dieren geldt de zorgplicht ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

De locatie is onderzocht en van dit onderzoek is een rapportage aangeleverd (Quicksan Flora en fauna betreffende perceel J.J. Allanstraat 350, F&F advies, 7 januari 2015). Uit het onderzoek blijkt dat er geen beschermde soorten zijn aangetroffen en de locatie niet geschikt is voor beschermde soorten.

Het onderdeel vleermuizen voldoet echter niet aan de onderzoeksvereisten. Het onderzoek is midden in de winter uitgevoerd. Dit is de verkeerde onderzoeksperiode. Er is daarom aanvullend onderzoek noodzakelijk, gericht op de aanwezigheid van vleermuizen. Het onderzoek moet worden gebaseerd op het vleermuisprotocol. Voordat overgegaan wordt tot vergunningverlening zal dit nader onderzocht moeten zijn.

Conclusie.

Bij sloop van het bestaande pand dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van vleermuizen. Er zal niet eerder worden overgegaan tot vergunningverlening dan nadat dit aspect is onderzocht en er afspraken zijn gemaakt met aanvrager over mogelijk te treffen maatregelen.

8.7 Bodem

Op grond van artikel 2.4.1 van de Bouwverordening Zaanstad is het verboden om te bouwen op ernstig verontreinigde bodem. Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid ingediend (verkenkend bodemonderzoek, Van Dijk geo- en milieutechniek, 2 april 2015, kenmerk 152011). Uit deze rapportage blijkt dat de bovengrond (0,0 – 0,5 m -mv) (meter beneden maaiveld) bestaat uit puin houdend veen en sterk verontreinigd is met de stof lood. De ondergrond (0,5 – 2,0 m -mv) bestaat uit veen en is licht verontreinigd met de stoffen lood, kwik en molybdeen. Het grondwater is ten tijde van het onderzoek aangetroffen op een diepte van ca 0,5 m -mv. Het grondwater is licht verontreinigd met de stoffen xylenen, naftaleen en dichlooretheen.

Conclusie

Aan de hand van dit bodemonderzoek is komen vast te staan dat er, gelet op de toekomstige bestemming "wonen met tuin", er risico's aanwezig zijn voor de gezondheid van de gebruiker van het bouwwerk en dat er een sanering dient plaats te vinden. Voor deze sanering zal een BUS-Melding ingediend moeten worden. De omgevingsvergunning zal niet eerder in werking treden dan nadat deze melding conform de daaraan gestelde eisen is ingediend.

8.8 Externe veiligheid

Het project betreft een kwetsbaar object, maar ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicobron. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor het project.

8.9 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen

Er zijn geen hoogspanningsleidingen en of telecom-antennes in de buurt van de projectlocatie aanwezig. Dit aspect vormt daarom geen belemmering voor het project.

8.10 UMTS- en GSM antennes

Er bevinden zich in de buurt van het project geen UMTS- en GSM antennes. Dit aspect vormt daarom geen belemmering voor het project.

8.11 Milieueffectrapportage (MER)

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

8.12 Goede ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten

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 tot een gevoelige bestemming in 'gemengd gebied'. De locatie ligt in het bestemmingsplan Landelijk gebied Westzaan. In dit bestemmingsplan is de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein opgenomen die op deze handreiking is gebaseerd.

In het bestemmingsplan Landelijk gebied Westzaan heeft de locatie de bestemming Agrarisch met waarden. Op deze locatie is volgens het bestemmingsplan één bedrijfswoning per bouwvlak toegestaan. De huidige woning zal worden omgezet in een kantoorfunctie. Een kantoorfunctie valt onder de SBI code 63 e.v. en is volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten – Bedrijventerrein algemeen toelaatbaar op deze locatie.

Op J.J. Allanstraat 332 bevindt zich een hoveniersbedrijf. Het hoveniersbedrijf valt onder de SBI code 01411, Dienstverlening t.b.v. de landbouw:- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven met een bedrijfsoppervlak gelijk of kleiner dan 500 m². Het bedrijf heeft een milieucategorie 2, met een richtafstand van 30 meter voor de aspecten geur en geluid. De werkelijke afstand van de locatie aan de J.J. Allanstraat 350 tot het kadastrale perceel aan de J.J. Allanstraat 332 bedraagt ongeveer 55 meter, waardoor ruimschoots aan richtafstand van 30 meter wordt voldaan.

Op J.J. Allanstraat 423 bevindt zich een bedrijf, dat zich bezighoudt met het fokken en houden van rundvee. Dit type bedrijf valt onder Sbi code 0142. Het type bedrijf heeft een milieucategorie 3.2 met een richtafstand van 100 meter voor het aspect geur. De huidige woning aan de voorzijde van het perceel J.J. Allanstraat 350 bevindt zich op 47 meter van de bedrijfsgebouwen van het rundveebedrijf aan de J.J. Allanstraat 423. De nieuwe woning die in de huidige stallen zal worden gerealiseerd ligt iets verder weg, namelijk ongeveer 58 meter. Het omgevingstype wordt beschouwd als een gemengd gebied, omdat het een lintbebouwing betreft met agrarische en andere bedrijvigheid. Hierdoor kan de milieucategorie van het rundveebedrijf worden teruggeschaald naar 3.1 met een richtafstand van 50 meter en wordt voor de nieuwe woning voldaan aan deze richtafstand.

Op de J.J. Allanstraat 350, het perceel van de nieuwe woning, bevindt zich een bedrijf, dat zich bezighoudt met het fokken en houden van rundvee. De nieuwe woning betreft echter een bedrijfswoning, behorend bij het bedrijf, waardoor er geen rekening hoeft te worden gehouden

met de richtafstand voor het eigen bedrijf.

Conclusie.

De ruimtelijke inpassing vormt geen belemmering voor het verbouwen van een bedrijfspand naar een woning.

H.9 Monumenten en archeologie

In het onderhavige geval is sprake van een gemeentelijk monument. Het bouwplan is tevens gelegen in het door het rijk beschermde dorpsgezicht Westzaan. In de bijgevoegde bijlage 4 is de redengevende omschrijving van het monument opgenomen. Hoewel de aanpak van de herbestemming van de voormalige hooihuisboerderij tot woonhuis rigoureuus is, is het plan toch positief ontvangen door de monumentencommissie. Bij de aanwijzing tot gemeentelijk monument is bezwaar gemaakt tegen de monumentenstatus. De stal is omstreeks 1976 grootschalig verbouwd en kent vrijwel geen originele elementen meer. De stal is hevig verzakt en zal voor een nieuwe functie grotendeels vernieuwd moeten worden. Naar aanleiding van het bezwaar is meegekeken naar de planontwikkeling. Bij de sloop van de stal en het melkhuis gaan slechts in beperkte mate monumentale waarden verloren.

Waardevol voor de authenticiteit is het gegroeide ensemble van gebouwen. Het melkhuis kent slechts in de gevelbeschieting deels originele materialen maar is in bijzonder slechte fysieke staat. Het interieur is volledig vervangen. In de stal zijn geen authentieke materialen meer aanwezig. Het voorstel deze te vervangen in zijn geheel kan vanuit het oogpunt van monumentenzorg worden toegestaan. Het verbouwen van de roedehooiberg tot onderdeel van de nieuwe woning waarbij de constructie wordt geïsoleerd en wordt voorzien van nieuwe vensters is een goede ontwikkeling van het monument.

De adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad heeft op 13 januari 2015 dan ook een positief advies uitgebracht over het project. De commissie heeft de commissie veel waardering voor de aanpak. Het bestaande - en architectuurhistorische waardevolle - woonhuis aan de weg blijft immers bestaan en wordt opgeknapt. Ook het als zeer waardevol beoordeelde ensemble-karakter van het complex blijft bestaan. Een deel van de bebouwing wordt nieuw opgetrokken, maar binnen de bestaande plattegrond en dakcontour. Ten aanzien van het beschermde dorpsgezicht is geoordeeld dat de waarden van het beschermde gezicht met de werkzaamheden niet worden aangetast. Het woonhuis met opstallen en roedehooiberg (complex) blijft in hoofdvorm bestaan. De architectuurhistorische waarde van het woonhuis blijft onaangetast, de voormalige stallen en roedehooiberg in de tweede lijn worden opnieuw opgebouwd maar blijven in hoofdvorm en materialisering gelijk.

In het geldende bestemmingsplan zijn tevens voorwaarden met betrekking tot archeologie opgenomen. Voor gronden met de dubbelbestemming 'Waarde archeologie -2', waar in onderhavig geval sprake van is, geldt dat bij aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwwerken met een totale of maximale oppervlakte van meer dan 2000m² een archeologisch rapport moet worden ingediend. Dit bouwplan omvat een oppervlakte kleiner dan 2000m² en er hoeft dan ook geen archeologisch onderzoek te worden gedaan.

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 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.

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

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 inzage termijn mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen bij het college. De vastgestelde ruimtelijke onderbouwing wordt samen met het ontwerp-besluit ter inzage gelegd. Mochten hierop zienswijzen worden ingebracht, dan volgt een belangenafweging, waarna het college een besluit neemt.

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 Gemw gebaseerde gemeentelijke inspraakverordening kan een inspraakprocedure op een voorontwerp van een buitenplanse afwijking worden voorgeschreven. Voor dit plan is de inspraakprocedure niet van toepassing.

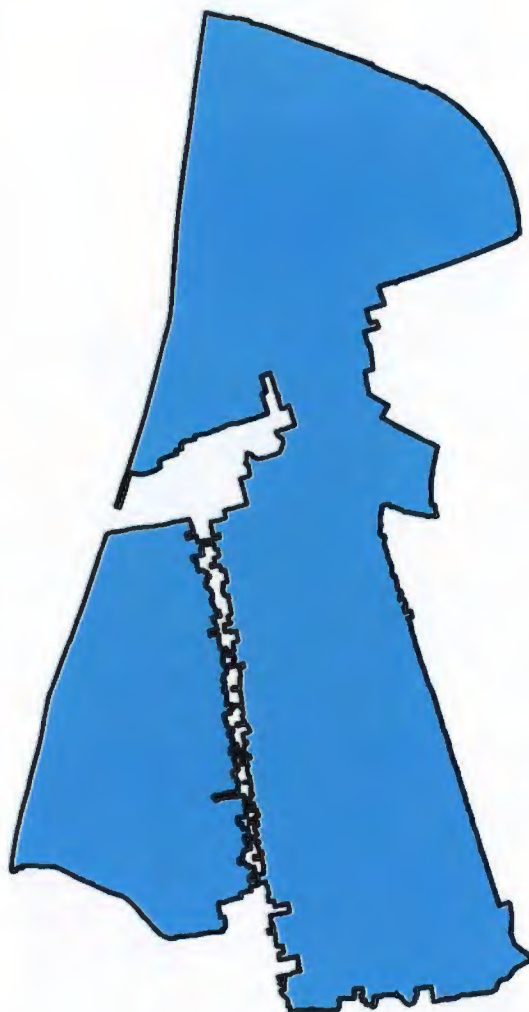
H.13 Uitvoerbaarheid

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 het verbouwen van een bedrijfspand naar een woning op de locatie J.J. Allanstraat 350 te Westzaan is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan



dit is een afdruk van een weergave van een digitaal object gericht plan; bij verschil van interpretatie is het digitaal object gericht plan leidend

gemeente Zaanstad

Bestemmingsplan

ZNSTD

Landelijk gebied Westzaan

gemeente Zaanstad

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam

Postbus 2000
1500 GA Zaandam

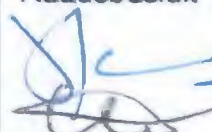
T 14075

www.zaanstad.nl

PLANIDENTIFICATIENUMMER : NL.IMRO.0479.STED3761BP-0301

STATUS	DATUM
Voorontwerp :	02 - 10 - 2012
Ontwerp :	12 - 02 - 2013
Vaststelling :	27 - 06 - 2013

Raadsbesluit 2013/42

 , Voorzitter
 , Raadsgriffier

BLAD 3 VAN 3 BLADEN

Schaal 1:1000

Getekend FV

Registratienummer STED 3761



Plangebied



Plangebiedgrens

Bestemmingen



Agrarisch met waarden



Bedrijf



Gemengd



Groen



Maatschappelijk



Maatschappelijk - Begraafplaats



Natuur



Recreatie



Sport



Tuin



Verkeer



Verkeer - Verblijfsgebied



Water



Water - 1



Water - Woonschepeningplaats



Wonen

Uit te werken bestemmingen



Wonen - Uit te werken

Dubbelbestemmingen



Leding - Gas



Leding - Hoogspanningsverbinding



Waarde - Archeologie 1



Waarde - Archeologie 2



Waarde - Archeologie 5



Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen



beschermd dorpsgezicht - westzaan



gelukzone - Industrie 1



gelukzone - Industrie 2



gelukzone - Industrie 3

luchtvaartverkeerzone-2



luchtvaartverkeerzone - 2



natura 2000



vrijwaringszone - molenbioloop



wro-zone - wijzigingsgebied 1



wro-zone - wijzigingsgebied 2



wro-zone - wijzigingsgebied 3

Functioneaanduidingen



agrarisch loonbedrijf



brug



cultuurhistorische waarden



ijsbaan



opslag



recreatie



specifieke vorm van bedrijf - 1



specifieke vorm van bedrijf - 2



specifieke vorm van bedrijf - 3



specifieke vorm van gemengd - 1



specifieke vorm van maatschappelijk - 1



specifieke vorm van natuur - 1



specifieke vorm van sport - rijbak



verenigingsleven



volkstuin

Bouwvlak



bouwvlak

Maatvoeringaanduidingen



maatvoeringsvlak



maximale bouwhoogte (m)



maximale goot- en bouwhoogte (m)



maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)



deelgebied



maximum bebouwd oppervlak (m2)



maximum breedte (m)



maximum hoogte (m)



maximum lengte (m)

Figuren



relatie



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. grondgebonden agrarische veehouderij en productiegerichte paardenhouderij;
- b. gebruiksgerichte paardenhouderij tot een maximum van tien paarden per paardenhouderij;
- c. één bedrijfswoning per bouwvlak, tenzij een tweede bedrijfswoning al reeds vergund was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan, dan zijn twee bedrijfswoningen toegestaan;
- d. verbrede landbouw en nevenfuncties zoals aangegeven in lid 3.2.10;
- e. een (paarden)rijbak binnen het bouwvlak;
- f. opstapplaatsen voor kano's en boten grenzend aan het bouwvlak;
- g. behoud van de waarden van Nationaal Landschap Laag Holland zoals grote openheid van het landschap, weidevogelgebied, veenpakketten, historische watergangen, archeologische en cultuurhistorische waarden;
- h. agrarisch natuurbeheer en agrarische natuurontwikkeling;
- i. de instandhouding, bescherming en/of het ontwikkelen van de habitattypen en soorten, waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd in het (ontwerp)besluit en/of het aanwijzingsbesluit voor het Natura 2000-gebied 'Polder Westzaan';
- j. instandhouding van het open cultuurlandschap;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' tevens voor het behoud van cultuurhistorische waarden;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' uitsluitend opslag zonder bebouwing, met uitzondering van de op de verbeelding aangegeven vlakken, uitsluitend ten behoeve van de agrarische bestemming;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm sport - rijbak' tevens maximaal een paardenbak;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. (recreatie) paden, (zand-/)landwegen en bruggen ten behoeve van deze bestemming;
- p. bouwwerken van algemeen nut;
- q. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden in het algemeen de volgende regels:

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

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. bedrijfsgebouwen dienen ten minste 10 m achter (het verlengde van) de voorgevel van een bedrijfswoning te worden gebouwd;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens dient ten minste 3 m te bedragen;
- d. bedrijfsgebouwen dienen 15 m achter (het verlengde van) de verst van de weg liggende

- gevel (achtergevel) van een stolpboerderij te worden gebouwd;
- e. het emissiepunt van de bedrijfsgebouwen dient zo ver mogelijk van de geurgevoelige objecten worden geprojecteerd;
- f. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is ten hoogste de aangegeven goothoogte, bouwhoogte en het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan.

3.2.3 *Bedrijfswoningen*

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- b. de maximale goot- en bouwhoogte bedraagt zoals deze aanwezig is ten tijde van het vaststellen van dit bestemmingsplan.

3.2.4 *Bijbehorende bouwwerken behorende bij bedrijfswoningen*

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

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

3.2.5 *Bouwwerken van algemeen nut*

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

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

3.2.6 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak worden opgericht ten behoeve van de op grond lid 3.1 toegelaten functies;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 2 m;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 1,5 m, met dien verstande dat deze terreinafscheidingen alleen mogen worden geplaatst aan de buitenste randen van de percelen;
- d. de bouwhoogte van voedersilo's mag niet meer bedragen dan 15 m, tenzij door middel van een maatvoeringsaanduiding een ander maximum is aangegeven;
- e. de bouwhoogte van sleufsilo's mag niet meer bedragen dan 3 m, tenzij door middel van een maatvoeringsaanduiding een ander maximum is aangegeven;

Spel op het land, bijv. boerengolf of poldersport Survival	200 m ² bebouwd ter ondersteuning	Ook buiten bouwperceel. Uitsluitend buiten broedseizoen en buiten Natura 2000.
B&B/logies	Max. 6 slaapplekken	- in agrarische bedrijfswoning - max. 6 vestigingen in het hele gebied
Agrarische trekkershutten	Max. 3 van per stuk 12 m ²	max. 6 vestigingen
Zorgboerderij met dagopvang	250 m ² bebouwd 400 m ² onbebouwd	Onbebouwd en bebouwd samen max 500 m ²
Galerie/ museum	250 m ² bebouwd 400 m ² onbebouwd	Onbebouwd en bebouwd samen max 500 m ²
Beauty/sauna/kuuroord	100 m ² bebouwd 200 m ² onbebouwd	
Totaal voor agrarische nevenactiviteiten	Maximaal 500 m ² bebouwing. Binnen die 500 m ² vallen niet: - Paardenpension - Caravanstalling - Kamperen	Voor alle functies: parkeren uitsluitend binnen het bouwvlak.

3.2.11 Aanvullende eisen verbrede landbouwactiviteiten

Nevenactiviteiten worden alleen toegestaan indien:

- de verbrede landbouw en/of nevenactiviteit geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft;
- gezorgd wordt voor voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- de verbrede landbouw en/of nevenactiviteit geen onevenredige beperkingen oplevert ten aanzien van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven en de nevenactiviteit zelf niet omgevingsvergunningplichtig is op grond van artikel 2.1, lid 1, onder e. van de Wabo en daarnaast milieuhygiënisch inpasbaar is;
- geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden ten aanzien van de instandhouding of het herstel van de habitattypen en soorten, waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd in het ontwerpbesluit en/of het aanwijzingsbesluit voor het Natura 2000-gebied 'Polder Westzaan'.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Algemeen

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid.

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

3.4.1 Algemeen

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

- a. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen van dammen, kades en/of duikers, vlonders en schoeiingen;
- c. het aanleggen en/of verharden van paden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 50 m²;
- e. het aanbrengen van bomen en opgaande beplanting;
- f. het verleggen, graven of dempen van waterlopen en/of waterpartijen;
- g. het verbreden of verdiepen van plassen, sloten of andere watergangen;
- h. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen;
- i. het aanleggen van opslag- of stortplaatsen;
- j. het scheuren van grasland;
- k. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen of aanleggelegenheden;
- l. in de periode tussen 15 maart en 15 juli.

3.4.2 Uitzondering

Het in lid 3.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

3.4.3 Voorwaarden voor verlening

De in lid 3.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurlijke kwaliteiten van het terrein;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de landschappelijke kwaliteiten van het terrein;
- c. geen sprake is van een onevenredige aantasting van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit;
- d. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden ten aanzien van de instandhouding of het herstel van de habitattypen en soorten, waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd in het ontwerpbesluit en/of het aanwijzingsbesluit voor het Natura 2000-gebied 'Polder Westzaan'.
- e. er dient vooraf advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder in het geval van ingrepen in het watersysteem;
- f. de aan te leggen kavelpaden maximaal een lengte hebben van 900 m en een breedte van 3 m;
- g. de aan te leggen natuurpleinen de uitoefening van agrarische bedrijven niet onevenredig wordt belemmeren;
- h. de aan te leggen oppervlakteverhardingen maximaal 200 m² bedraagt, met dien verstande dat bij de uitbreiding van het erf bij een agrarische bouwvlak maximaal 3.000 m² mag worden verhard;
- i. een ophoging uitsluitend noodzakelijk is in verband met het herstel van veenscheuren, het op de hoogte houden van kaden rond percelen of het compenseren van verzakkingen;

- j. het verleggen, graven, verbreden, verdiepen of dempen van waterlopen en/of waterpartijen, plassen, sloten of andere watergangen noodzakelijk is voor waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit;
- k. de opslag- of stortplaats slechts een voederkuil betreft voor wintervoer en deze dient zoveel mogelijk aan te sluiten aan het agrarische bouwvlak;
- l. het scheuren van grasland voor agrarisch beheer nodig is voor de instandhouding van het grasland. De omzetting van grasland in bouwland of het scheuren van grasland ten behoeve van maisteelt is niet toegestaan.

3.5 Afwijken van de bouwregels

3.5.1 Binnenplans afwijken kano-opstapplaatsen buiten bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen voor het binnenplans afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 voor het bouwen van een kano-opstapplaats buiten het bouwvlak, indien geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden ten aanzien van de instandhouding of het herstel van de habitattypen en soorten, waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd in het ontwerpbesluit en/of het aanwijzingsbesluit voor het Natura 2000-gebied 'Polder Westzaan'.

3.5.2 Binnenplans afwijken serrestallen

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen voor het binnenplans afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 voor het verhogen van de goothoogte van serrestallen, waarbij de maximale (nok)hoogte blijft gehandhaafd.

3.5.3 Binnenplans afwijken gebruik sgerichte paardenhouderij

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen voor het binnenplans afwijken van het bepaalde in lid 3.1 sub b ten behoeve van het in gebruik nemen/bouwen van een gebruiksgerichte paardenhouderij met meer dan 10 paarden, mits:

- a. de benodigde voorzieningen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. voldaan wordt aan het gestelde in begrip 1.27;
- c. geen onoverdekte opslag van goederen, waaronder inbegrepen vervoermiddelen, plaatsvindt;
- d. de verkeersaantrekkende werking toelaatbaar is gezien de bestaande verkeerssituatie;
- e. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden ten aanzien van de instandhouding of het herstel van de habitattypen en soorten, waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd in het ontwerpbesluit en/of het aanwijzingsbesluit voor het Natura 2000-gebied 'Polder Westzaan'.

3.5.4 Binnenplans afwijken bij bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen voor het binnenplans afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder a om bij agrarische bedrijfsbeëindiging de volgende functies toe te staan binnen de bestaande bebouwing:

- a. inpandige caravanstallig;
- b. horeca categorie 1 zoals genoemd in de Staat van Horeca activiteiten met een bruto-oppervlakte van 50 m²;
- c. zorgboerderij (zelfstandig, dus geen onderdeel van een agrarisch bedrijf);
- d. zes recreatieappartementen met een vloeroppervlakte van maximaal 80 m² en een inhoud van maximaal 200 m³ per appartement;
- e. deze functies mogen geen nadelige gevolgen opleveren voor de huidige gebruiks- en uitbreidingsmogelijkheden.

3.5.5 Binnenplans afwijken vergroting bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen voor het binnenplans afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 om het bouwvlak te vergroten indien:

- a. de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast;

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

3.5.6 *Binnenplans afwijken plattelandswoningen*

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen voor het binnenplans afwijken voor het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning in de zin van de Wet Plattelandswoningen, indien derden niet worden belemmerd.

3.6 **Wijzigingsbevoegdheid**

3.6.1 *Wijziging naar Wonen*

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

- a. per bouwvlak ten hoogste een bestaande woning is toegestaan, tenzij ten tijde van het wijzigingsbesluit reeds een tweede (agrarische) bedrijfswoning aanwezig is, dan zijn ten hoogste twee woningen toegestaan;
- b. deze wijzigingsbevoegdheid alleen kan worden gebruikt indien de agrarische bedrijfsvoering van andere bedrijven hierdoor niet wordt belemmerd;
- c. voor de overige regels wordt verwezen naar artikel 18 Wonen.

3.6.2 *Wijziging verplaatsing bouwvlak*

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

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

3.6.3 *Wijziging ten behoeve van boerderijsplitsing*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de splitsing van de voormalige agrarische bedrijfswoning in twee separate zelfstandige woningen, mits:

- a. het gaat om (een) voor het buitengebied kenmerkende woonboerderij (stolpen);
- b. het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en hergebruik voor agrarische doeleinden redelijkerwijs niet langer mogelijk is;
- c. door de splitsing maximaal twee zelfstandige en volwaardige woningen ontstaan;
- d. de oppervlakte aan bijgebouwen bij de boerderij door sloop van overtollige bebouwing wordt teruggebracht tot maximaal 200 m², met dien verstande dat cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet gesloopt mag worden;
- e. de vestiging van de nieuwe woning geen onevenredige beperking oplevert van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven;
- f. de nieuwe woning aanvaardbaar is uit oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- g. het bestaande architectonische karakter van de boerderij en de daaraan verbonden cultuurhistorische waarden niet worden aangetast;
- h. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden ten aanzien van de instandhouding of het herstel van de habitattypen en soorten, waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd in het ontwerpbesluit en/of het aanwijzingsbesluit voor het Natura 2000-gebied 'Polder Westzaan'.

3.6.4 *Wijziging naar bestemming 'Natuur'*

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

- a. een wijziging ten behoeve van de realisatie van vastgesteld natuur- en landschapsbeleid, zoals het beleid voor de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), een ecologische verbindingszone, het landschappelijk raamwerk en natuur- en/of landschapscompensatie, danwel;
- b. de grond is aangekocht met als doel op deze gronden natuur te realiseren, danwel;
- c. de wijziging overeenstemt met de inhoud van het landinrichtingsplan 'Plan Westzaan' d.d. september 1998. Het hiervoor aangewezen gebied is op de verbeelding aangeduid als Wro-zone - wijzigingsgebied 3. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 1. er moet worden aangesloten bij andere gronden met deze bestemming;
 2. tenminste 50% van de bestaande waterlopen blijven gehandhaafd;
 3. de maximale oppervlakte per aaneengesloten ecotype (water- verlandings- en moerasvegetaties, brakwater- of kwelvegetaties, schrale graslanden en leefgebied voor moerasdieren) bedraagt ten hoogste 2,5 hectare;
 4. bos en andere houtige gewassen zijn in strijd met deze bestemming.

Artikel 12 Tuin

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voor- en zijtuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. wonen, slechts voor zover dit plaatsvindt binnen de bijbehorende bouwwerken in de vorm van een erker en voor zover gebouwd aan en ten behoeve van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden met de bestemming Wonen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - rijbak' tevens een paardenrijbak;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' uitsluitend opslag zonder bebouwing, met uitzondering van de op de verbeelding aangegeven vlakken;
- e. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming;
- f. water.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

- a. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan.

12.2.2 Erkers

Op en onder de in lid 12.1 genoemde gronden zijn slechts bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er sprake is van een vlakke voorgevel;
- b. de breedte van de erker niet meer dan 66 % van de breedte van de voorgevel van het bijbehorende woning mag bedragen;
- c. de voorzijde van de erker mag niet meer dan 50% van de diepte van de afstand tussen de voorgevelrooilijn tot perceelsgrens beslaan en niet meer dan 1,5 m voor de voorgevel zijn gelegen;
- d. de hoogte van de erker mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van de bijbehorende woning +0.30 m bedragen;
- e. een afdak boven de voordeur verbonden met de erker is toegestaan tot een maximum van de diepte van de betreffende erker.

12.2.3 Rijbak

Ter plaatse van de aanduiding 'rijbak' gelden de volgende bouwregels:

- a. rijbakken dienen zo dicht mogelijk achter de bestaande bebouwing gerealiseerd te worden, grenzend aan de eigen woonbestemming;
- b. de voorziening moet minimaal 400 m² en maximaal 1200 m² bedragen;
- c. de afstand tussen paardenbak en woning van derden bedraagt minimaal 25 m;
- d. bij de rijbak mogen ten hoogste 6 lichtmasten worden geplaatst met een maximale hoogte van 6 m;
- e. de lichtbundel van de lichtmasten dient volledig op de rijbak gericht te zijn en is alleen toegestaan tussen 7:00-23:00 uur;
- f. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden ten aanzien van de instandhouding of het herstel van de habitattypen en soorten, waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd in het ontwerpbesluit en/of het aanwijzingsbesluit voor het Natura 2000-gebied 'Polder Westzaan'.

12.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1 m;
- b. de maximum bouwhoogte van andere bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer

bedragen dan 3 meter.

12.2.5 Voorwaarden

Bij toepassing van het bepaalde in lid 12.2.3 wordt getoetst of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. het bebouwingsbeeld van het aangrenzende gebied;
- b. de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;
- c. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen;
- d. het openbare karakter van het aangrenzende gebied.

Artikel 23 Waarde - Archeologie 2 (dubbelbestemming)

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2 (dubbelbestemming)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Waar een basisbestemming, aangegeven op de verbeelding, samenvalt met een dubbelbestemming, geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

Voor zover op de verbeelding nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangeduid, is de volgende voorrangregeling van toepassing:

- a. in de eerste plaats de regels van artikel 25 Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming);
- b. in de tweede plaats de regels van artikel 20 Leiding - Gas (dubbelbestemming);
- c. in de derde plaats de regels van artikel 21 Leiding - Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming);
- d. in de vierde plaats de regels van artikel 22 Waarde - Archeologie 1 (dubbelbestemming);
- e. in de vijfde plaats de regels van artikel 23 Waarde - Archeologie 2 (dubbelbestemming);
- f. in de zesde plaats de regels van artikel 24 Waarde - Archeologie 5 (dubbelbestemming).

23.2 Bouwregels

23.2.1 Vaststelling archeologische waarden

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt door de aanvrager een rapport overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegde gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

23.2.2 Voorwaarden voor verlening

Indien uit het archeologisch rapport zoals bedoeld onder lid 23.2.1 blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door de aangevraagde werkzaamheden kunnen worden verstoord, kan het bevoegde gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden en/of (te laten) onderzoeken door een deskundige die voldoet aan door het bevoegde gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

23.2.3 Uitgezonderde bouwwerkzaamheden

Het bepaalde in lid 23.2.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. de bouw van bouwwerken, waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,30 m onder het maaiveld;
- b. de bouw van een bouwwerk of groepen bouwwerken waarvan de maximale of totale oppervlakte kleiner is dan 2.000 m²;
- c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd.

23.3 Nadere eisen

Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen gesteld worden ten aanzien van de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden aangewezen voor Waarde - Archeologie 2 (dubbelbestemming), indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 29 Algemene aanduidingsregels

29.1 Beschermd dorpsgezicht - Westzaan

29.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Beschermd dorpsgezicht - Westzaan' zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het beschermen van cultuurhistorische waarden.

29.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemmingen geldt binnen de begrenzing van de gebieden met de aanduiding 'Beschermd dorpsgezicht - Westzaan' -aanvullend op danwel in afwijking van de planregels bij de desbetreffende bestemmingen- de volgende algemene bepaling dat de dakvorm en de nokrichting van de hoofdgebouwen in overeenstemming dienen te zijn met het kappenplan (bijlage Bijlage 1 Kappenplan Westzaan).

29.1.3 Nadere eisen

Bij omgevingsvergunning kan binnen de begrenzing van de gebieden met de aanduiding '29.1 Beschermd dorpsgezicht - Westzaan' met het oog op de handhaving en de versterking van de cultuurhistorische waarden en met het oog op het behoud van zichtlijnen -aanvullend op danwel in afwijking van de planregels bij de desbetreffende bestemmingen- nadere eisen gesteld worden aan:

- a. de situering van bijbehorende bouwwerken ten opzichte van het hoofdgebouw;
- b. de afmetingen van erfafscheidingen, bijbehorende bouwwerken;
- c. de situering en afmetingen van steigers;
- d. de gevelindeling;
- e. de dakhelling;
- f. het soort van de te gebruiken materialen;
- g. de kleur van de te gebruiken materialen.

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

I. Algemeen

Het is - aanvullend op danwel in afwijking van de planregels bij de desbetreffende bestemmingen - verboden op of in de gronden binnen de begrenzing van de gebieden met de aanduiding 'Beschermd dorpsgezicht - Westzaan' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen en/of verharderen van paden;
- c. het aanbrengen en/of wijzigen van oppervlakteverhardingen;
- d. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en opgaande beplanting;
- e. het graven of dempen van waterlopen en/of waterpartijen;
- f. verbreden of verdiepen van plassen, sloten of andere watergangen;
- g. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen;
- h. het verwijderen van bomen, houtgewas, bodemvegetaties, riet en andere oevervegetatie;
- i. het verwijderen en/of aanbrengen van oeverbeschoeiingen of aanleggelegenheden;
- j. het verwijderen van hekken.

II. Uitzondering

Het in het lid 29.1.4 onder I vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud of beheer betreffen;

- b. reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor het aansluiten van bouwwerken op het net van openbare nutsvoorzieningen.

III. Voorwaarden

De in lid 29.1.4 onder I genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden.

29.2 Geluidzone - industrie 1

Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - industrie 1' is gelegen de geluidzone van Industrierterrein Assendelft (Forbo), vastgesteld op 16 januari 1990 bij Koninklijk Besluit, welke gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en instandhouding van de geluidruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

29.3 Geluidzone - industrie 2

Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - industrie 2' is gelegen de geluidzone 'geluidzone Bedrijvenpark Westzanerpolder', zoals vastgesteld bij Koepelbestemmingsplan bedrijvenpark Westzanerpolder op 27 juni 2002, welke gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en instandhouding van de geluidruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

29.4 Geluidzone - industrie 3

Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - industrie 3' is gelegen de geluidzone van 'Westelijk Havengebied industrierrein Westpoort' te Amsterdam, vastgesteld op 23 juni 1993 bij Koninklijk Besluit, welke gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en instandhouding van de geluidruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

29.5 Luchtvaartverkeerzone - 2

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - 2' geldt een beperkingengebied van de Luchthaven Schiphol. Voor Zaanstad bedraagt deze hoogtebeperking maximaal 150 m.

29.6 Vrijwaringszone - molenbiotoop

29.6.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het beschermen van de functie van de in het aanliggende gebied gesitueerde molen als werktuig en van zijn waarde als landschapsbepalend element.

29.6.2 Bouwregels

- a. Binnen de in lid 29.6.1 bedoelde zone van 300 m gelden in afwijking van de onderliggende regels de volgende maximale hoogtematen, welke worden berekend met behulp van de volgende formule: $H = X/n + c \times z$, waarin:

$H(x)$ = maximale toelaatbare hoogte van een obstakel op afstand x (in meters)

X = afstand van een obstakel tot de molen (in meters);

n = een constante, afhankelijk van de ruwheid van de omgeving en de maximaal toelaatbare windreductie. Hiervoor worden de volgende waarden gebruikt: 140 voor open, 75 voor ruw en 50 voor gesloten gebied;

c = een constante, afhankelijk van de maximaal toelaatbare windreductie, gewoonlijk met de waarde 0,2;

z = askophoogte (helft van lengte gevucht + eventueel de hoogte van de belt, berg of stelling)

Toelichting van de ruwheidsconstanten:

De drie ruwheidscategorieën zijn als volgt.

Open: Vlak land met alleen oppervlakkige begroeiing (gras) en soms geringe obstakels. Bijvoorbeeld startbanen, weiland zonder windsingels, braakliggend bouwland.

Ruw: Bouwland met afwisselend hoge en lage gewassen. Grote obstakels (rijen bebladerde bomen, lage boomgaarden enzovoort) met onderlinge afstanden van omstreeks tien tot vijftien maal hun hoogte. Wijngaarden, maisvelden en dergelijke

Gesloten: Bodem regelmatig en volledig bedekt met vrij grote obstakels, met tussengelegen ruimten niet groter dan enkele malen de hoogte van de obstakels.

Bijvoorbeeld bossen en lage bebouwing.

- b. Deze regels zijn niet van toepassing op bestaande bouwwerken ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

29.6.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 29.6.1 teneinde een grotere bouwhoogte toe te staan als een gebouw bepaalde bijbehorende bouwwerken vereist mits:

- a. de hoogte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 3 m ten opzichte van de toegestane bouwhoogte;
- b. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 50 m² per gebouw;
- c. de vergunning wordt slechts verleend nadat een terzake deskundige instantie om advies is gevraagd;
- d. voor het gebruik als bedoeld in lid 29.6.2 voorzover met windtunnelonderzoek kan worden aangetoond dat geen aantasting van de windvang optreedt. Voordat de afwijking wordt verleend, wordt advies ingewonnen bij de molenbeheerder. De afwijking wordt alleen opgenomen wanneer de windtunnelmethode niet reeds bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is gebruikt.
- e. het functioneren van de molen, alsmede diens landschappelijke waarde niet onevenredig mogen worden aangetast.

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

Binnen de in lid 29.6.1 bedoelde zone is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

1. het ophogen van gronden;
2. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting.

De in lid 29.6.1 vervatte regel mag alleen en moet worden geweigerd, indien door de uitvoering van het werk, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan:

1. het huidige en het toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering, en
2. de waarde van de molen als landschapselement;

en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen, in verband waarmee gehoord wordt de molenbeheerder.

Het in lid 29.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen vergunning was vereist;
2. reeds mogen worden uitgevoerd of uitgevoerd worden krachtens een verleende vergunning.

29.7 Natura 2000

29.7.1 Aanduidingsomschrijving N2000

De voor 'wetgevingszone-Natura 2000' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen (primaire bestemming) bestemd voor:

- a. de instandhouding van Natura 2000 gebied "Polder Westzaan" (als bedoeld in het (ontwerp) aanwijzingsbesluit Polder Westzaan) van de navolgende kwalificerende soorten en natuurlijke habitattypen:

Kwalificerende soorten	Natuurlijke habitattypen
H1134 Bittervoorn H1149 Kleine modderkruiper H1318 Meermeermuis H1340 Noordse woelmuis (prioritair) A021 Roerdomp A292 Snor	H1330 Atlantische schorren (Glauco-Puccinellietalia maritimae) H4010 Noord-Atlantische vochtige heide met Erica tetralix H6430 Voedselrijke zoomvormende ruigten van het laagland, en van de montane en alpiene zones H7140 Overgangs- en trilvenen

- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke waarden en/of natuurwaarden.

29.7.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de bouwregels bij de andere in het plan opgenomen bestemmingen geldt dat slechts gebouwd mag worden indien geen sprake is van significant negatieve en/of negatieve effecten als bedoeld in de Natuurbeschermingswet 1998 op de in lid 29.7.1 genoemde kwalificerende soorten en natuurlijke habitattypen.

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

Het is, al dan niet in afwijking van het bepaalde ingevolge de basisbestemming(en), verboden zonder een schriftelijke vergunning van het bevoegde gezag de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, mits geen sprake is van significant negatieve en/of negatieve effecten als bedoeld in de Natuurbeschermingswet 1998 op de in lid 29.7.1 genoemde kwalificerende vogelsoorten en kwalificerende habitattypen/-soorten:

- a. het verzetten of vergraven van grond van meer dan 100 m³ per perceel of op een diepte van meer dan 0,60 m beneden maaiveld;
- b. de aanleg van drainage ongeachte de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een al bestaande drainage;
- c. het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren;
- d. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of bemaling.

29.8 Wro-zone - wijzigingsgebied 1

Ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1' zijn burgemeester en wethouders bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, in geval van gehele bedrijfsbeëindiging van Middel 136, de bestemming "Bedrijf te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met inachtneming van het volgende:

- a. het aantal woningen per bouwperceel mag ten hoogste 1 bedragen;
- b. de inhoud van de woning inclusief aanbouwen mag ten hoogste 750 m³ bedragen;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 9 m en de maximale goothoogte bedraagt 3,5 m;
- d. de woning dient gebouwd te worden op een afstand van 15 m tot de gronden met de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied en dient aan de zijde van de A8 te worden voorzien van een scheidingsconstructie die niet als gevel in de zin van de Wet geluidhinder wordt aangemerkt;
- e. voor de overige regels wordt verwezen naar artikel Wonen.

29.9 Wro-zone - wijzigingsgebied 2

Ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 2' zijn burgemeester en wethouders bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, in geval van herontwikkeling van het perceel van voormalig Pontmeyerterrein (Westzanerwerf), de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', indien wordt voldaan aan de volgende vereisten:

- a. een aantoonbaar goed woon- en leefklimaat;
- b. een duidelijke begrenzing van de locatie in het landelijke gebied, door middel van afkadering met waterlopen een goede aansluiting op het bebouwingslint van Westzaan, waarbij de autonomie daarvan in stand blijft aansluiten bij maat en schaal van de omringende (woon) bebouwing, ook wat betreft typologie en het gedifferentieerde bebouwingsbeeld
- c. optimalisering van het zicht op het open landschap, d.m.v. openheid in de verkaveling en het realiseren van zichtlijnen naar het achterlandaansluiting op de onderliggende verkavelingsstructuur van het slagenlandschap;
- d. overwegend grondgebonden woningen. Mits goed ingepast in het plan is een klein aandeel gestapelde woningbouw mogelijk;
- e. woningen dienen te worden voorzien van een kap. De maximale goothoogte bedraagt hierbij 6 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 11 meter;
- f. bij gestapelde woningbouw mag een maximale goothoogte van 9 meter worden gerealiseerd mits wordt voldaan aan de voorwaarden onder b en c;
- g. voor het overige wordt verwezen naar artikel 18 van de regels (Wonen).

29.10 Wro-zone - wijzigingsgebied 3

Ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 3' zijn burgemeester en wethouders bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in de bestemming 'Natuur' ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van natuur. Hierbij gelden de voorwaarden zoals bedoeld in lid 3.6.4 onder c.

Bijlage 2: Nieuwe situatie

Bijlage 3. Invoergegevens wegverkeerslawaai

Figuur. Akoestisch model wegverkeerslawaai.



bebouwing is gefaseerd tot stand gekomen. Uit een bouwaanvraagtekening gedateerd 1913 blijkt dat in dat jaar de vrijstaande stal met zadeldak en rechthoekige plattegrond, alsook de geschakelde roedenhooiberg werden gerealiseerd. Beide verrezen min of meer centraal op het perceel. Het historische woonhuis aan de noordzijde werd gehandhaafd. In 1926 werd naar ontwerp van W. Hartman een nieuwe woning gebouwd vrijstaand voor de nieuw gerealiseerde stal. Het diende ter vervanging van de historische woning, die op dat moment werd verwijderd. Op deze manier ontwikkelde de boerderij zich tot het type hooihuisboerderij. In een volgende bouwphase, vermoedelijk omstreeks 1940-'50, werden de melkschuur ten noorden van de stal en de open hooiberg met vitzelkap ten zuiden van de roedenhooiberg gebouwd. In 1976 vond een volgende grote bouwcampagne plaats, waarbij de stal fors werd verlengd aan de achterzijde. Hiertoe werd de beklampte roedenhooiberg verplaatst naar de noordzijde van de verlenging. Nog recenter werd de wagenstalling aan de zuidzijde van de verlengde stal gerealiseerd. De boerderij is meerdere generaties in bezit geweest van de familie Kat, tot op de dag van vandaag. Van de opstallen behoren alleen de hieronder beschreven onderdelen tot de bescherming.

Omschrijving

Het vrijstaande woonhuis met geschakelde (verlengde) stal, melkschuur en (verplaatste) roedenhooiberg staat aan het dorpslint in een open landschap ten oosten van de J.J. Allanstraat. De bebouwing volgt de begrenzendende kavelstoot aan de noordzijde van het perceel, waarlangs knotwilgen en fruitbomen zijn geplaatst. Het woonhuis staat met de topgevel haaks aan de weg.

Het **WOONHUIS**, bestaande uit één bouwlaag met een zolderverdieping onder een mansardekap, heeft de **VOORGEVEL** aan de weg. Het is geheel opgetrokken in paarsrode machinale waalformaat bakstenen in halfsteens verband. De plintzone is verlevendigd met twee rollagen van koppen. Links bevindt zich de voordeur in een betegeld portiek. De afsluiting van de doorgang is een strekse rondboog. Rechts zijn twee identieke H-vensters met drieruits bovenlichten opgenomen, voorzien van hardstenen waterslagen en de sparing aan de bovenzijde afgesloten met een anderhalfstrekse rollaag met tandlijst. In de plintzone is tussen de vensters een eerste steen opgenomen met de tekst: 'DE EERSTE STEEN IS GELEGD DOOR A. KAT S^c, OUD 14 JAAR, 27 APRIL 1926'.

Op de verdieping is een driestrooksvenster geplaatst onder een strekse segmentboog, waarvan het middelste raam voorzien van een drieruits bovenlicht. De top is bekleed met horizontale delen. De gevel is afgesloten met rechte windveren.

In de **RECHTER ZIJGEVEL** zijn drie identieke H-vensters met bovenlichten geplaatst; één links en twee rechts paarsgewijs. De gevel wordt beëindigd met een eenvoudig betimmerde gootlijst. Daarboven is een hoge dakkapel opgenomen met stolpstel en vierruits bovenlicht. Het geknikte dakschild is gedekt met rode Tuiles du Nord-pannen en afgetimmerd met waterborden.

De **LINKER ZIJGEVEL** is wat betreft opbouw gelijk aan de rechter zijgevel, maar bevat een driestrooks keukenvenster met bovenramen in de twee smalle raarnstoken. Gezien de keramische raamdorpelstenen en de afsluiting van de sparing met een kopse rollaag betreft het een aanpassing. Het dak wordt aan deze zijde bekroond met een gemetselde schoorsteen.

In de **ACHTERGEVEL** manifesteert zich een éénlaagse aanbouw met achterdeur aan de noordzijde en klein toiletraam aan de oostzijde. Op de verdieping is een dubbele deur met vierruits bovenlicht geplaatst. Het maakt het platte dak bereikbaar dat voorzien is van een eenvoudige balustrade met ijzeren spijlen.

De **STAL** achter het woonhuis is op een paarsrode steens voeting met rollaag verder opgetrokken in halfsteens verband met orangerode bakstenen. In de **RECHTER ZIJGEVEL** is de verlenging van het volume zichtbaar als bouwspoor in het metselwerk. In het westelijke gedeelte zijn zes schokbetonnen zesruits stalvensters met ventilatiesleuven opgenomen. In het oostelijke verlengde gedeelte zijn driestrooks schokbetonnen stalvensters opgenomen in halfsteens gevelmetselwerk. Boven een eenvoudige kunststof bakgoot op beugels is het dakschild gedekt met rode Hollandse verbeterde pannen. Ten behoeve van een duiventil in de kapruimte zijn meerdere dakvensters opgenomen met aanvliegplateau's.

De westelijke **VOORGEVEL** is gedeeltelijk beschoten met horizontale delen. Centraal bevindt zich een opgeklampte deur. In het metselwerk rechts is een betonnen stalvenster opgenomen. De beschieting van de topgevel is bekleed met geprofileerde staalplaat. Tussen de twee zadeldakken van de stal en de melkschuur bevindt zich een zakgoot. Het noordelijke dakschild is gedekt met rode Hollandse pannen.

In de **ACHTERGEVEL** is rechts van de grote deeldeuren een betonnen stalvenster aanwezig. Centraal in de met geprofileerde staalplaat beklede topgevel is een rechthoekig stolpstel opgenomen.

De **LINKER ZIJGEVEL** is slechts gedeeltelijk zichtbaar aan de achterzijde nabij de roedenhooiberg. Hier is in het muurwerk nog een schokbetonnen driestrooms stalvenster met ventilatiesleuf opgenomen.

De **MELKSCHUUR** heeft boven een steens voeting een horizontale beschieting, die in de voorgevel vernieuwd is. Hierin is links van de opgeklampte toegangsdeur een recent zesruits venster opgenomen. De topgevel is daarboven, net als de topgevel van de stal, bekleed met geprofileerde staalplaat. De oostelijke topgevel met centraal een deur is verticaal beschoten met delen. De noordelijke langgevel heeft links een toegangsdeur met bovenlicht met rechts daarvan een tweeruits venster. Uiterst rechts bevindt zich een historisch zesruist schuifvenster met daaronder een houten ventilatiooroster met lamellen. De gevel wordt beëindigd met een eenvoudige kunststof goot op beugels. De eenvoudige houten éénlaagse berging tussen de melkschuur en de roedenhooiberg behoort niet tot de bescherming.

De **ROEDENHOOIBERG** is bij de verplaatsing in 1976 voorzien van een nieuwe fundering. Het staat op een betonnen voeting, heeft een verticale ventilerende beschieting en is voorzien van een schildkap gedekt met rode Hollandse pannen. Met een zadelkap aan de zuidzijde is een verbinding gemaakt met de zolder van de verlengde stal. Zowel de noordelijke gevel langs de sloot als de oostelijke gevel is voorzien van drie paar boven elkaar geplaatste hooideuren. De gevel wordt beëindigd met een blokgoet op klampen.

Het **INTERIEUR** is niet bezocht en vormt daardoor geen onderdeel van deze beschrijving.

Tabel. Invoergegevens wegverkeerslawaa.

Om schr ijvin g	Weg dek	V(L V(D))	Tota al aant al	%Int (D)	%Int (A)	%Int (N)	%M R(D)	%M R(A)	%M R(N)	%L V(D)	%L V(A)	%L V(N)	%M V(D)	%M V(A)	%M V(N)	%Z V(D)	%Z V(A)	%Z V(N)
J J Alla nstr aat	W9a	50	282 1,00	6.80	3.40	0.60	1.70	1.40	1.50	96.2 0	97.8 0	94.8 0	1.70	0.60	3.00	0.50	0.10	0.70

Bijlage 4: Redengevende omschrijving monument

Redengevende omschrijving

1. Architectonische waarde (inclusief bouwhistorische waarde):

De boerderij is als samengesteld complex met vrijstaand woonhuis, verlengde stal, melkschuur en verplaatste roedenhooiberg een goed voorbeeld van de functionele en typologische ontwikkeling van agrarische bebouwing in de vroege 20ste eeuw. Daarnaast is het woonhuis van belang vanwege hoogwaardige esthetische kwaliteiten van het ontwerp in exterieur van de gevels met zorgvuldige detaillering van het gevelmetselwerk.

2. Cultuurhistorische waarde:

De boerderij is van belang als overblijfsel van de ontwikkeling van het perceel tot hooihuisboerderij. Het object is daarnaast als agrarisch object herkenbaar en is een tastbaar overblijfsel van het agrarische verleden van Westzaan.

3. Stedenbouwkundige waarde (inclusief ensemblewaarde):

De boerderij is onderdeel van een historisch gegroeid landschappelijk gebied en speelt daarin een beeldbepalende rol. Daarnaast is het van belang vanwege de situering aan het dorpslint en de ruimtelijke relatie met het achterland. Tot slot heeft het complex ensemblewaarde vanwege de functioneel- ruimtelijke relatie tussen de onderdelen.

4. Gaafheid/herkenbaarheid (in materiaal en/of vorm):

De boerderij is gaaf behouden gebleven in hoofdvorm en detaillering.

5. Zeldzaamheid:

Typologisch is een hooihuisboerderij met vrijstaand woonhuis en geschakelde stal, melkschuur en roedenhooiberg zeldzaam.

6. fysieke kwaliteit

Het casco van de afzonderlijke onderdelen is in goede staat. Het woonhuis heeft wel enige scheurvorming in het muurwerk van de lansgevels als gevolg van zettingsverschillen in de fundering. Vanwege uitgevoerd onderhoud in het (recente) verleden zijn er geen belemmeringen voor de instandhouding van de boerderij.

De lintbebouwing van Westzaan, van het Zuideinde tot en met de Middel, behoort tot een van de oudste in de Zaanstreek en dateert mogelijk uit de 11^e of 12^e eeuw. Resten van deze oudste bewoning zijn nog in de bodem aanwezig. Door ontginning van het land is eerst akkerland ontstaan, daarna door inklinken wei en grasland. Van oorsprong is het een boerendorp. Vanaf de 17^e eeuw ontstond enige molennijverheid, gevolgd door economische recessie. In de 18^e eeuw. In de 19^e eeuw was er beperkt industrie als voortzetting van de molennijverheid. Veeteelt is altijd een belangrijke bron van inkomsten gebleven.

Westzaan is tegenwoordig een beschermd dorpsgezicht. De begrenzing loopt vanaf de achtererven van de bebouwing aan de Raadhuisstraat in het noorden tot aan de Fraaijensloot in het zuiden. Aan de westzijde valt de begrenzing in hoofdzaak samen met de achtererfgrenzen van de lintbebouwing. Oostelijk loopt de begrenzing tot aan de Gouw.

De Weelsloot met de ophaalbrug markeert de overgang van het meer verstedelijkte karakter van de Kerkbuurt naar het landelijke karakter van de J.J. Allanstraat en het Zuideinde. Bebouwing in de vorm van woningen, boerderijen en bedrijven wisselen elkaar hier af. Het noordelijk deel is vernoemd naar Johannes Jacobus Allan (1862-1933), lid van een vooraanstaand geslacht te Westzaan. Het betreft hier het lange lint tussen de Overtoom in het zuiden en het beschermde dorpsgezicht in het noorden en behoort tot de meest karakteristieke gebieden in de Zaanstreek. Als onderdeel van de oorspronkelijke lintstructuur van ontginningsassen is het van regionaal belang.

Nadat in de 17e eeuw een groot aantal meren was drooggelegd en daarmee het aantal boezemgebieden drastisch afnam, werd onder meer de Nauernasche Vaart aangelegd. Deze volgde deels het traject van de voormalige veenstroom het Twiske. Als belangrijk oorspronkelijk landschappelijk element is het van regionale waarde.

De kadastrale minuut van 1828 toont de situatie van het perceel met het oorspronkelijke woonhuis. De huidige

- f. de bouwhoogte van mestlo's mag niet meer bedragen dan 7 m, tenzij door middel van een maatvoeringsaanduiding een ander maximum is aangegeven;
- g. de bouwhoogte van hooibergingen mag niet meer bedragen dan 12 m, tenzij door middel van een maatvoeringsaanduiding een ander maximum is aangegeven;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, tenzij door middel van een maatvoeringsaanduiding een ander maximum is aangegeven.
- i. de hoogte van windmolens ten behoeve van onderbemaling mag maximaal 6 m bedragen;
- j. de doorvaarthoogte van bruggen bedraagt ten minste 1,20 m;
- k. de doorvaartbreedte van bruggen moet ten minste 4,25 m bedragen.

3.2.7 Rijbak binnen bouwvlak

Voor het bouwen van rijbakken gelden de volgende regels:

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

3.2.8 Rijbak buiten bouwvlak

Ter plaatse van de aanduiding 'rijbak' gelden de volgende bouwregels:

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

3.2.9 Ondergronds bouwen

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

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

3.2.10 Functies verbrede landbouw en nevenactiviteiten

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

Functie	omvang	Specifieke eisen
Agrarisch verwante bedrijfsactiviteiten		
Imkerij	100 m ² bebouwing	

Verkoop van eigen of streekeigen agrarische producten en aan agrarische branche verbonden producten, boerenlandwinkel	200 m ² bebouwing	
Kaasmakerij en overige ambachtelijke zuivelverwerking	200 m ² bebouwing	
IJsmakerij	100 m ² bebouwing	
Niet-agrarische bedrijfsactiviteit		
Vergader-workshopruimte	200 m ² bebouwing	
Educatie en voorlichting/cursus	200 m ² bebouwing	
Opslag uitsluitend voor boten, caravans en oldtimers e.d. Uitsluitend statische opslag		Niet-milieugevaarlijk (geen opslag gasflessen). Uitsluitend binnen bestaande bebouwing
Bedrijf aan huis	65 m ² bebouwing	
Agrarische kinderopvang	250 m ² bebouwing+speelplaats	
Recreatieve functies/ agrotourisme		
Kinderboerderij	250 m ² bebouwd 400 m ² onbebouwd	Onbebouwd en bebouwd samen max 500 m ²
Theetuin, ijssalon Horeca cat. 1	150 m ² bebouwd 200 m ² onbebouwd	
Mini-camping	Max. 15 mobiele kampeermiddelen, Max. 50 m ² voorzieningengebouw Max. 800 m ² terrein Max. 3 campings	Landschappelijke inpassing en passende natuurlijke erfafscheiding. Aanvullende eisen: - uitsluitend gedurende de periode van 1 april tot en met 31 oktober - tussen twee terreinen dient een afstand te worden aangehouden van tenminste 1.000 m ² - het terrein dient te worden omgeven door afschermend groen
Fietsen- en kanoverhuur Roeiboot- elektrische boot verhuur	300 m ² bebouwing Max. 3 vestigingen	

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

23.4.1 Algemeen

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

- a. het tot stand brengen of in exploitatie nemen van boor- en pompputten;
- b. het ontginnen, het bodemverlagen, het afgraven, het egaliseren en het vergraven dieper dan 0,30 m ;
- c. de bodem ophogen hoger dan 0,30 m;
- d. het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere watergangen;
- e. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- en ander leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- g. het bebossen van gronden of aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplanting;
- h. het rooien van bos of boomgaarden dieper dan 0,30 m;
- i. het aanleggen, verbreden en (half)verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- j. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem dieper dan 0,30 m.

23.4.2 Uitzondering

Het in lid 23.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. een oppervlakte hebben die minder dan 2.000 m² bedraagt.

23.4.3 Vergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 23.4.1 kan worden verleend, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

23.4.4 Vaststelling archeologische waarden

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegde gezag in voldoende mate is vastgesteld.

23.4.5 Voorwaarden

Aan de omgevingsvergunning kan één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegde gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

23.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door één of meerderde bestemmingsvlakken met dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 (dubbelbestemming) van de verbeelding te verwijderen of te verkleinen, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in de bescherming van deze waarden.