

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 bouwen van een onderkelderde sleufsilo op de locatie Zeedijk 5 te Assendelft

OMGEVINGS VERGUNNING

Dossiernummer: O20170971

*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W volnr. O20170971
21 MAART 2018*

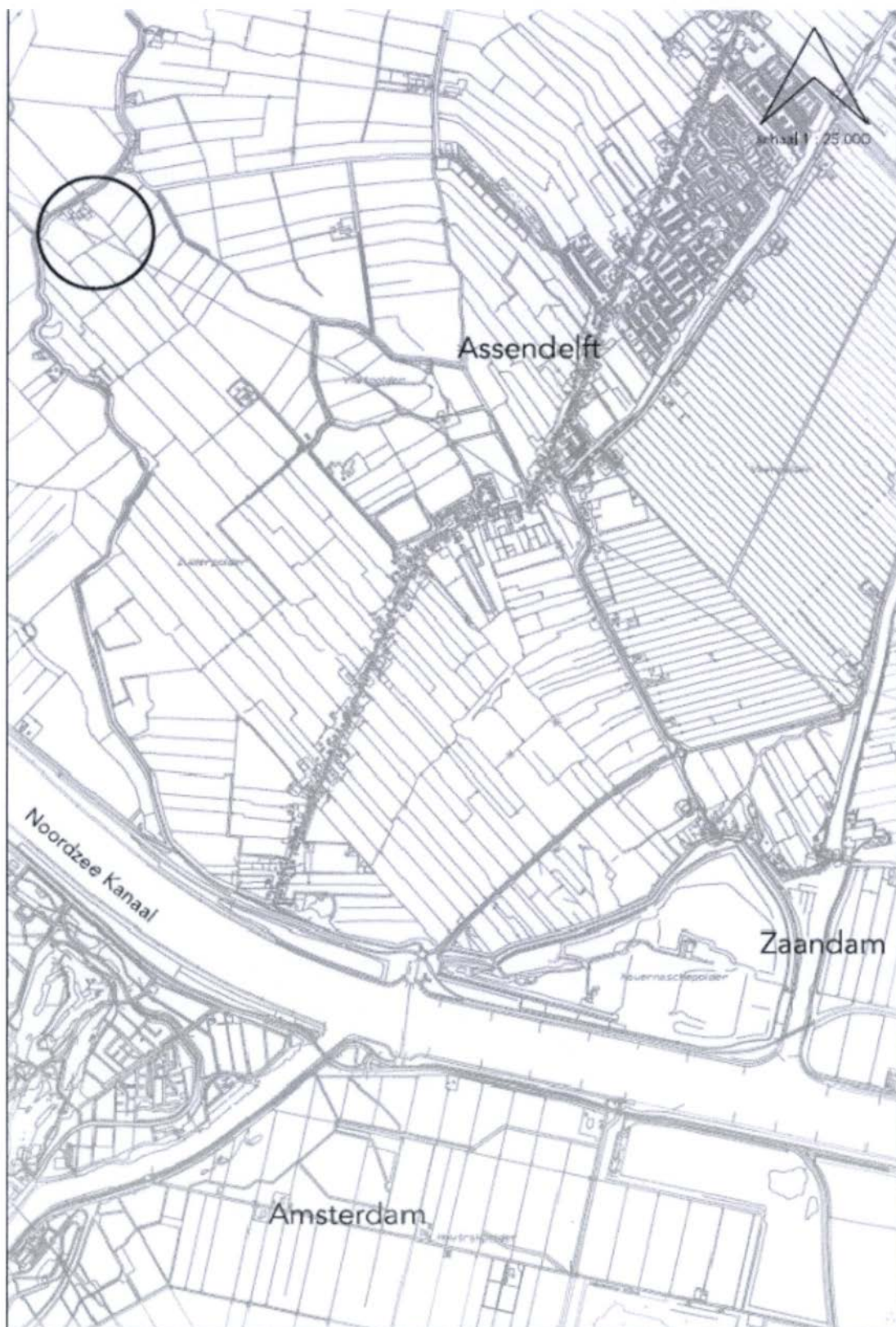
De Secretaris

INHOUDSOPGAVE

Overzichtskaart plangebied en omgeving	4
H. 1 Inleiding	5
1.1 Conclusie	5
1.2 Omschrijving van het project.....	5
1.3 Ligging en begrenzing van het project.....	6
H. 2 Bevoegd gezag en procedure	7
2.1 Bestemmingsplan.....	7
2.2 Procedure.....	8
2.3 Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo.....	8
H. 3 Procedureel beleid	8
3.1 Raadsbeleid / Verklaring van geen bedenkingen	8
3.2 Beleid college van B&W.....	9
H.4 Beleidskaders ruimtelijk beleid algemeen onderbouwd	10
4.1 Rijksbeleid	10
4.2 Provinciaal beleid	11
4.3 Gemeentelijk beleid.....	11
H.5 Maatschappelijk draagvlak van het project.....	12
H.6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	12
6.1 Relatie met toekomstig bestemminggebied	12
6.2 Bouwmassa en functie gerelateerd aan omgeving	12
6.4 Verkeersontsluiting/-situatie.....	13
6.5 Parkeren.....	13
6.6 Welstandsnota Zaanstad	13
H.7 Water.....	13
H.8 Milieuaspecten	14
8.1 Gemeentelijk (milieu)beleid	14
8.2 Geur	14
8.3 Luchtkwaliteit.....	15
8.4 Natuurbescherming.....	16
H.9 Monumenten en archeologie	17
H.10 Grondexploitatie.....	17
H.11 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	17
11.1 Provincie	17
11.2 Rijk	18
11.3 Hoogheemraadschap.....	18
H.12 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden.....	18
H.13 Uitvoerbaarheid.....	18
H.14 Conclusie	18

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan.....	19
Bijlage 2: Nieuwe situatie.....	37

Overzichtskaart plangebied en omgeving



H. 1 Inleiding

1.1 Conclusie

Het beoogde project, het bouwen van een onderkelderde sleufsilos op de locatie Zeedijk 5 te Assendelft, is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling, omdat er ruimtelijk en stedenbouwkundig geen belemmeringen zijn voor het project ten opzichte van de omgeving. De afwijking van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Assendelft' is als aanvaardbaar beoordeeld, omdat het project ter plaatse goed inpasbaar is in de omgeving. De motivering van dit besluit omvat de ruimtelijke onderbouwing, waarin het project uitgebreid ruimtelijk onderbouwd wordt.

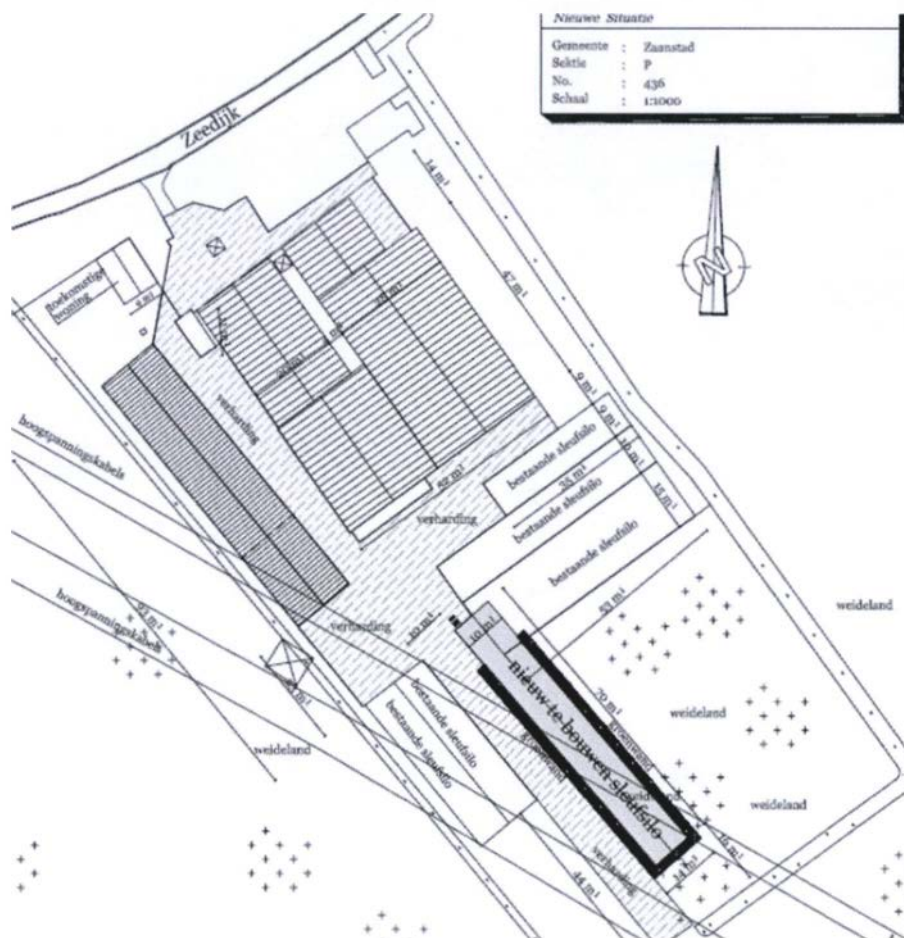
1.2 Omschrijving van het project

De initiatiefnemer heeft een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een onderkelderde sleufsilos op de locatie Zeedijk 5 te Assendelft. Het bouwwerk wordt gebruikt voor de opslag van ruwvoer voor geiten en de afvoer van de sappen die van het ruwvoer af komen. De sleufsilos heeft een bruto oppervlakte van 700 m² (70 m² X 10 m²) en is geprojecteerd op gronden die tot heden in gebruik zijn als weidegrasland. De keldervloer tot aan de bovenkant van de breedplaatvloer heeft een diepte van 2 meter onder het peil. Boven de breedplaatvloer wordt vanaf het peil een betonwand gebouwd met een dikte van 0,25 meter en een hoogte van 2 meter over een lengte van circa 60 meter. Deze betonwand wordt afgedekt met een groenwand.

Afbeelding 1: luchtfoto huidige situatie Zeedijk 5 te Assendelft



Afbeelding 2: nieuwe situatie met de locatie van de nieuwe onderkelderde sleufsilo



1.3 Ligging en begrenzing van het project

De onderkelderde sleufsilo is gelegen in agrarisch buitengebied langs de Zeedijk.

Afbeelding 3: situatie



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 bouwplan betreft het realiseren van een sleufsilo met ondergelegen kelderruimte. Het bouwplan is gelegen binnen het bestemmingsplan "Landelijk gebied Assendelft" vastgesteld op 5-9-2013. Op het betreffende perceel rusten de volgende bestemmingen:

- Agrarisch met waarden (ex artikel 4)
- Dubbelbestemming Waarde archeologie 3 (ex artikel 28)
- Dubbelbestemming Leiding- Hoogspanning (ex artikel 25)
- Gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerszone 2 (ex artikel 35)

Artikel 4 'Agrarisch met waarden':

In lid 4.1 zijn de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden onder andere bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische veehouderij, waaronder inbegrepen de productiegerichte paardenhouderij;
- b. één bedrijfswoning per bouwvlak;
- c. gebruiksgerichte paardenhouderij tot een maximum van tien paarden per bedrijf;
- (...)

De onderkelderde sleufsilo is onderdeel van een grondgebonden agrarische veehouderij. Het bouwplan is hiermee in overeenstemming.

In lid 4.2.9 wordt voor de regels over 'Bouwwerken, geen gebouwen zijnde' echter het volgende aangegeven:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak worden opgericht ten behoeve van de op grond van in lid 4.1 toegelaten functies;

De onderkelderde sleufsilo wordt buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gebouwd. Het bouwplan is daardoor in strijd met lid 4.2.9 wegens het overschrijden van het bouwvlak.

Artikel 28 'Dubbelbestemming Waarde archeologie 3':

In lid 28.2.1 is voor de dubbelbestemming Waarde archeologie 3 aangegeven dat er bij een aanvraag om omgevingsvergunning een archeologisch rapport overgelegd dient te worden indien er niet wordt voldaan aan lid 28.2.3 dat aangeeft dat men niet dieper dan 0,2 meter mag graven of geen bouwwerken mag bouwen die groter zijn dan 2000 m². In dit geval gaat het om een bouwwerk kleiner dan 2000m². Dit betekent dat er geen archeologisch rapport dient te worden overgelegd.

Het bouwplan is derhalve in overeenstemming met deze dubbelbestemming.

Artikel 25 'Dubbelbestemming Leiding- Hoogspanning':

In lid 25.4.1 wordt voor de dubbelbestemming Leiding -hoogspanning aangegeven dat het verboden is zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;

Met het bouwen van de onderkelderde sleufsilo worden de betreffende gronden afgegraven. Op basis van lid 25.4.3 kan de in lid 25.4.1 genoemde vergunning slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de leidingen en vooraf toestemming is gevraagd bij de leidingbeheerder.

De sleufsilos komen binnen de belemmerde strook te liggen van een 380-kV verbinding. Tennet heeft als eigenaar van deze verbinding aangegeven geen bezwaar te hebben onder de voorwaarde dat bij bouw en het gebruik van de sleufsilos geen materieel wordt ingezet wat hoger kan reiken dan 6,10 m boven het bestaande maaiveld. De onderkelderde sleufsilos heeft een hoogte van 2 meter boven peil. Hiermee wordt er geen onevenredige afbreuk gedaan aan de belangen van de leidingen.

Artikel 35 'Gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerszone 2':

Op basis van artikel 35 is ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerszone - luchtvaartverkeerszone 2' het gebied gelegen waarop het bepaalde in artikel 2.2.2 van het Luchthavenindelingbesluit van toepassing is en op de locatie een hoogtebeperking van 150 m geldt. Het bouwplan is niet hoger dan 150 meter en daardoor in overeenstemming met artikel 35.

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 geheel past in de in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, aangewezen categorie gevallen.

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

Krachtens artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo kan het bevoegd gezag – in het onderhavige geval – het college van burgemeester en wethouders, ten behoeve van de verwezenlijking van een project van gemeentelijk belang een besluit nemen tot afwijken van een bestemmingsplan. Het besluit dient een goede ruimtelijke onderbouwing van het project te bevatten. Op de voorbereiding van een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing (de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure).

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

Voor het onderhavige plan wordt voldaan aan de plicht om de eisen die gesteld worden in artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) juncto artikel 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening in de ruimtelijke onderbouwing te behandelen. In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing worden alle relevante aspecten behandeld die in bovengenoemde artikelen zijn opgenomen als voorwaarden van een goede ruimtelijke onderbouwing.

H. 3 Procedureel beleid

3.1 Raadsbeleid / Verklaring van geen bedenkingen

Artikel 6.5 van het Bor bepaalt:

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

Bij besluit van 2 december 2010 (geregistreerd onder nummer Z/2010/358180), laatst gewijzigd op 23 januari 2014 en met terugwerkende kracht in werking getreden op 24 januari 2014 (geregistreerd onder nummer 2014/9982), heeft de raad het beleid inzake het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen vastgesteld (Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en

beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010).

De raad heeft besloten:

1. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5. derde lid Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist:
 - a) Aanvragen die passen binnen ter visie liggende ontwerpbestemmingsplannen;
 - b) Aanvragen die passen binnen door de raad vastgesteld beleid, een stedenbouwkundige visie, een masterplan of een gebiedsvisie;
 - c) Aanvragen waarvoor met een omschreven doel grond van de gemeente is afgenomen maar de planologische regeling nog niet aan dat doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen dat omschreven doel.
2. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5. eerste lid Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' wel is vereist:
 - a) Het realiseren van meer dan 50 woningen, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op onder 1 genoemde aanvragen;
 - b) Het realiseren van meer dan 5.000 m² bvo aan kantoorruimte, dienstverlening, bedrijfsruimte, horeca, commerciële ruimte, maatschappelijke en recreatieve voorzieningen of een combinatie daarvan, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op de in onder 1 genoemde aanvragen.
 - c) Het bouwen, verbouwen of slopen van objecten gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht, voor zover hiervoor een afwijking van het bestemmingsplan nodig is.
3. Alle overige categorieën van gevallen wijst de gemeenteraad aan als categorieën waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

Het onderhavige project valt onder de categorie 3 en dat betekent dat een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

3.2 Beleid college van B&W

Bij besluit van 27 oktober 2010 onder nummer Z/2010/348720 heeft het college het beleid vastgesteld inzake het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen (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 bouwplan ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Dergelijke bedrijven worden genoemd in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', zoals die luidt op het moment van indienen van de onderhavige aanvraag. 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 plan is niet in strijd met het Rijksbeleid.

Ladder duurzame verstedelijking

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

De ladder bestaat uit de volgende treden:

1. Is er een behoefte? Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een behoefte voor het betreffende ruimtelijke verzorgingsgebied? De aard en omvang van een stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt.
2. Buitenstedelijk? Indien de voorgenomen stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, moet worden gemotiveerd waarom niet binnen een bestaand stedelijk gebied in de behoefte van de ontwikkeling kan worden voorzien.

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

De bouw van de onderkelderde sleufsilo betreft een uitbreiding van een agrarisch bedrijf.

Op basis van vaste jurisprudentie is dit een functie die per definitie gebonden is aan het buitengebied, waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Het bouwplan hoeft daardoor niet te worden getoetst aan de mate van behoefte in het betreffende ruimtelijke verzorgingsgebied.

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 12 december 2016 de Provinciale Ruimtelijke Verordening gewijzigd. Op 1 maart 2017 zijn deze wijzigingen in werking getreden.

In de PRV en de Structuurvisie wordt het gebied waarin het onderhavige project is gelegen aangewezen als 'Gebied voor gecombineerde landbouw'. In artikel 26 lid 1 onder a van de PRV is aangegeven dat voor een bestemmingsplan dat betrekking heeft op deze landbouwgebieden geldt dat de agrarische bebouwing wordt geconcentreerd binnen het bouwperceel.

Het onderhavige plan is geprojecteerd buiten het bouwperceel. Binnen het perceel bevinden zich echter reeds meerdere sleuvsilo's. Deze liggen rondom de nieuwe sleuvsilo op het achterperceel. Het is voor agrarische bedrijven over het algemeen gebruikelijk dat silo's voor mestopslag doorgaans buiten het bouwperceel worden aangelegd of gebouwd. De nieuwe sleuvsilo wordt aan beide zijden gecamoufleerd door middel van een groene aarden wal. Hierdoor worden aan één zijde ook de bestaande sleuvsilo's uit het zicht geplaatst. Dit betekent dat er ten opzichte van de bestaande situatie een verbetering optreedt. Daarnaast blijft er op het perceel naast de groene aarden wal een gedeelte aan bruikbaar en functioneel grasland bestaan.

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 'Agrarisch werkgebied'. In de structuurvisie wordt bij het gebiedskenmerk voor het agrarisch werkgebied aangegeven dat hiervoor de hoofdfunctie agrarisch is en het beleid er op is gericht om deze functie op een economisch verantwoorde wijze te laten voortbestaan en waarbij het behoud van de voor het landschap belangrijke agrarische gebouwen moet worden gestimuleerd. Het project is derhalve in overeenstemming met de structuurvisie.

- Bestemmingplan (zie paragraaf 2)
- Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Zaanstad (zie paragraaf 6.2)

H.5 Maatschappelijk draagvlak van het project

Er zijn geen signalen dat er negatief op het project zal worden gereageerd.

H.6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

6.1 Relatie met toekomstig bestemminggebied

Een overweging ten aanzien van de relatie met een toekomstig bestemminggebied is niet aan de orde, omdat er op dit moment geen nieuwe planvorming speelt.

6.2 Bouwmassa en functie gerelateerd aan omgeving

– RO/landschap en Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Zaanstad

Op 3 september 2009 is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Zaanstad vastgesteld.

Het beeldkwaliteitsplan levert de gemeente een toetsingskader voor ontwikkelingen die zich voordoen in het buitengebied. Door de ruimtelijke kwaliteit van het landschap te benoemen en in een groter kader te plaatsen wordt aangegeven met welke beeldaspecten bij een ontwikkeling rekening gehouden moet worden.

Deelgebied Assendelpolder:

Het project is gelegen in het deelgebied Assendelpolder. De Assendelpolder is het gebied tussen het zeeleigebied en de Nauernasche Vaart. Het omvat onder andere de Vlietpolder en de Veenpolder en het lint van Assendelft. De Assendelpolder is een weids agrarisch gebied en grotendeels in gebruik als weideland. Het beeld wordt bepaald door open ruimte en lange zichtlijnen, begrensd door overwegend zachte randen. Het stedelijke gebied ligt op grote afstand, waardoor het 'buiten' gevoel hier sterk is.

Locatie:

De aangevraagde onderkelderde sleufsilos betreft een onderdeel van een groot veeteelt bedrijf aan de Zeedijk met landerijen in polder Assendelft. Het landschap is er zeer open en vanaf de dijk en Genieweg is het bedrijf goed te zien. Erfbeplanting ontbreekt aan de zij- en achterkant van het bedrijf. Aan de westkant van het perceel is veel opslag aanwezig (kuilvoer, machines). Er bevindt zich een woon/werkunit aan de westzijde op het bouwperceel.

Landbouw:

De landbouw is in de Assendelpolder de belangrijkste gebruiksfunctie en drager van de openheid. Om dit te behouden is de ontwikkeling van duurzame vormen van grondgebonden landbouw hier van belang. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken kan er ruimte gewenst zijn voor schaalvergroting en de bijbehorende grote boerenbedrijven. Binnen het Zaanse buitengebied lijken hier binnen de Assendelpolder de beste mogelijkheden voor. De kavels zijn hier groter door eerdere ruilverkavelingen, de cultuurhistorische waarde is hierdoor minder geconserveerd dan in de nattere veenweiden en er zijn binnen de polder al grote boerenerven gelegen.

Bebouwingskarakteristiek:

Van oudsher bevond de bebouwing in de Assendelpolder zich enkel in het lint van Assendelft, aan de randen van de Veenpolder en rondom de monding van de Nauernasche Vaart. Na de ruilverkavelingen zijn er ook binnen het gebied en langs de Assendelver Zeedijk en Groenedijk boerenerven ontstaan. De erven die vrij in het gebied liggen zijn groter van opzet.

Op de bebouwing van Assendelft zijn de ontwerpprincipes voor lintdorpen van toepassing. Het lint is grotendeels verdicht, waardoor er weinig relatie met het achterliggende open land is. Door uitbreidingen van de bebouwing heeft het lint niet overal een open achterland.

Vanuit het landelijke gebied gezien, moet de lintbebouwing van Assendelft beleefd worden als een dorpse rand. Het bijbehorende beeld moet bestaan uit kleinschalige bebouwing en beplanting. Ook de randen van de uitbreidingen en agrarische bedrijven moeten aan dit beeld voldoen.

Beoordeling landschap:

Vanuit de landschapsvisie is het wenselijk om het erf zo compact mogelijk te houden. De situering achter de middelste schuur is akkoord, ook met een overschrijding van het bouwvlak.

Er blijft op het perceel dat wordt begrensd door sloten nog een gedeelte bruikbaar en functioneel grasland bestaan, waardoor het achtererf niet teveel verrommeld. De aarden wal zal het zicht op de sleufsilo's enigszins camoufleren. Hierdoor ontstaat er meer een beeld van open achterland. Daarmee is het project in overeenstemming met de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Zaanstad.

– Stedenbouw

De sleufsilo draagt in principe bij aan de netheid van het erf. De wanden van de sleufsilo worden ingepakt in grond en groen, waardoor de sleufsilo beter in het landschap opgenomen wordt.

6.4 Verkeersontsluiting/-situatie

Door de aanleg van een sleufsilo verandert de omvang van de boerderij niet. Ook veranderen de aansluitingen van dit bedrijf op de openbare weg niet.

Er zijn daarom vanuit verkeer geen redenen om (extra) eisen te stellen aan de aanleg.

6.5 Parkeren

In artikel 2.5.30 lid 1 van de Bouwverordening Zaanstad 2008, op 4 augustus 2015 in werking getreden (met terugwerkende kracht tot 1 april 2012), 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 14 juli 2016 vastgestelde 'Nota ruimte voor parkeren', met daarbij de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016' in werking getreden op 9 augustus 2016, worden hiervoor regels gesteld.

Door de aanleg van een sleufsilo verandert de omvang van de boerderij niet. Ook veranderen de aansluitingen van dit bedrijf op de openbare weg niet.

Er zijn daarom vanuit verkeer geen redenen om (extra) eisen te stellen aan de aanleg.

6.6 Welstandsnota Zaanstad

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 5 september 2017 op grond van de gebiedsgerichte criteria 'Gewogen bijzonder' een positief advies afgegeven over het bouwplan met de volgende motivering:

De aanvraag betreft het bouwen van een sleufsilo, achter een bestaand agrarisch bedrijf. De silo wordt in de goede richting op de kavel gesitueerd, ingepakt in een groenwal en verdiept aangebracht, en daarmee voldoende landschappelijk ingepast en passend in deze omgeving.

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.

Door het bouwplan wordt 700 m² aan oppervlakte verhard. Dit blijft onder de grenswaarde van 800 m². Dit betekent dat er geen watercompensatie hoeft plaats te vinden. Door het bouwplan worden geen sloten verlegd of gedempt. Ook wordt er gebouwd buiten het invloedsgebied van de dijk.

De overige items zijn voor het plan niet aan de orde.

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.

8.2 Geur

Regelgeving en toetsingskader

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 het Activiteitenbesluit (voorheen in de Nederlandse emissierichtlijn (NeR)) en de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv).

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen overmatige geurhinder. De Wgv geldt alleen voor inrichtingen die een omgevingsvergunning milieu nodig hebben. Voor veehouderijen die geen omgevingsvergunning nodig hebben zijn grotendeels dezelfde eisen opgenomen in het Besluit Algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit milieubeheer). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit eisen voor geurhinder opgenomen voor onder andere het opslaan van mest en kuilvoer en het bereiden van brijvoer.

Toetsing project

De sleufsilo wordt gebruikt voor het opslaan van ruwvoer t.b.v. dieren op het perceel. De kelder onder de sleufsilo wordt gebruikt voor mestopslag afkomstig van de dieren die op het perceel aanwezig zijn en de sappen die vanaf de voeropslag af komen. Dit initiatief past binnen de inrichting waar al meerdere sleufsilo's aanwezig zijn.

De voorgenoemde activiteit is een type B-inrichting inrichting en valt hiermee niet onder de Wgv maar wel onder het Activiteitenbesluit. Hiervoor moet de initiatiefnemer een melding bij het bevoegd gezag indienen. Deze melding is bij de aanvraag ingediend.

De meest dichtbij gelegen woning van derden ligt op meer dan 300 m afstand. Bij een geurgevoelige object dat buiten de bebouwde kom is gelegen schrijft het Activiteitenbesluit een afstand van tenminste 50 m voor. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

Ook dient een mestbassin op een afstand van ten minste 250 meter van een zeer kwetsbaar gebied te liggen (in de zin van de Wet ammoniak en veehouderij). Het meest dichtbij gelegen zeer kwetsbaar gebied ligt op meer dan 3 km afstand.

Conclusie:

Omdat ruimschoots voldaan wordt aan de te hanteren afstanden uit het Activiteitenbesluit zal het project voor het bouwen van een onderkelderde sleufsilo aan de Zeedijk 5 te Assendelft, geen geurhinder veroorzaken. Het project is zelf niet geurgevoelig.

Bedrijven en milieuzonering

Voor de beoordeling van de ruimtelijke inpassing van het voorgenoemde 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, zoals woningen. 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 een 'gemengd gebied'.

Voor de opslag van vaste mest zijn er geen specifieke richtafstanden opgenomen in de VNG-brochure. De opslag van vast mest maakt onderdeel uit van een veehouderij. Voor verschillende soorten veehouderij zijn wel richtafstanden opgenomen. Het maatgevende aspect is hierbij geur. Voor de aspecten geluid, stof en externe veiligheid gelden kortere afstanden.

Voor het fokken van en houden van overige graasdieren geldt een minimale richtafstand van 50m. Omdat de meest dichtbij gelegen woning van derden op meer dan 300 m afstand van het bouwperceel van de locatie van het project ligt, wordt hieraan ruimschoots voldaan.

8.3 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).

Gezien de kleinschaligheid van het project worden de grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer niet overschreden.

Conclusie.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bouwen van een onderkelderde sleufsilo aan de Zeedijk 5 te Assendelft.

8.4 Natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten en een aantal strikte verboden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten (soortenbescherming). Daarnaast bevat de wet specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de bescherming van Natura 2000-gebieden, waaronder een groot aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels (gebiedsbescherming). Ook bevat de wet enkele bepalingen over de jacht en houtopstanden. De Wet natuurbescherming vervangt de Natuurbeschermingswet '98, de Flora- en Faunawet en de Boswet.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of het plan van invloed is op de in het gebied aanwezige natuurwaarden.

Gebiedsbescherming

In de gemeente Zaanstad bevindt zich een aantal natuurgebieden (Natura 2000 gebieden), die 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.

De locatie voor de bouw van de sleufsilo ligt ruim 3,5 kilometer van het meest dichtbijgelegen Natura 2000 gebied Polder Westzaan. Gezien deze afstand en het feit dat er reeds meerdere sleufsilo's aanwezig zijn op het perceel zal de stikstofbelasting op het natuurgebied door de bouw van deze sleufsilo niet toenemen.

Soortenbescherming

Om een goed oordeel te kunnen geven over de potentieel aanwezige beschermde planten en dieren op de onderhavige locatie is beoordeeld of een specifieke toets voor de Wet natuurbescherming noodzakelijk is. Op basis van de beschikbare informatie over de locatie bestaat er geen vermoeden van (zwaar) beschermde diersoorten. Het gebied is ook niet aangewezen als weidevogelleefgebied. Op de locatie wordt ook geen houtstand verwijderd waardoor er geen rekening gehouden hoeft te worden met het broedseizoen van vogels. Daarnaast is er door de bestaande agrarische activiteiten op en rondom onderhavige locatie reeds sprake van een zekere mate van verstoring van de bouwperceel. Een specifieke toets voor de Wet natuurbescherming is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor het bouwproject.

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

- geluid; het project is niet geluidgevoelig en veroorzaakt geen geluidhinder;
- externe veiligheid; het project betreft geen kwetsbaar object;
- Schiphol; de locatie ligt in het beperkingengebied van luchthaven Schiphol, er geldt daarom een bouwhoogte beperking van 150 m. Hieraan wordt ruimschoots voldaan;
- blootstelling aan elektromagnetische straling; het project ligt weliswaar binnen de 119 m contour van een hoogspanningsverbinding maar is geen gevoelige bestemming. De elektromagnetische straling vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.
- afvalinzameling; er wordt geen huishoudelijk afval aangeboden, maar bedrijfsafval;
- lichthinder; er komt geen lichthinder op de projectlocatie voor en/of het project zal geen lichthinder veroorzaken;
- Duurzaamheid en klimaat; omdat het project te klein is of anderzijds niet geschikt om, doelmatige voorzieningen te kunnen eisen is toetsing aan deze aspecten niet aan de orde.

- MER-plicht; omdat het project qua omvang te klein is en niet in de bijlagen van het Besluit MER voorkomt, is toetsing niet aan de orde.

8.5 Goede ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten

Alle milieuaspecten zijn getoetst aan de normen van de betreffende wetten en zijn positief beoordeeld. Gelet op deze positieve beoordeling kan gesteld worden dat de gezamenlijke milieubelasting op deze locatie bijzonder laag is, zodat er sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

H.9 Monumenten en archeologie

In het onderhavige geval is geen sprake van een monument.

Het plan valt in een gebied van archeologische waarde binnen het bestemmingsplan. Zoals in Hoofdstuk 2.1 van deze ruimtelijke onderbouwing aangegeven is er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk omdat de totale oppervlakte van het bouwplan onder de 2000 m² blijft.

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 is namelijk geen aangewezen bouwplan op basis van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening.

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

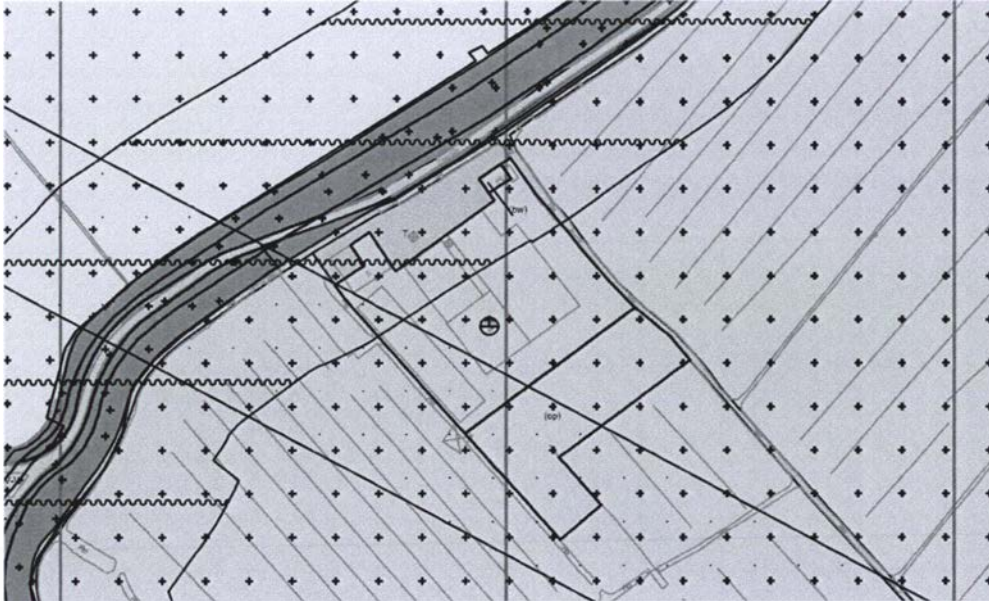
Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat de (economische) uitvoerbaarheid van het project op problemen zou stuiten dan wel onmogelijk zou zijn. Het betreft een uitbreiding van een reeds bestaand agrarisch bedrijf waarbij de totale investering voor rekening van de aanvrager is.

H.14 Conclusie

Het project, inhoudende het bouwen van een onderkelderde sleufsilo op de locatie Zeedijk 5 te Assendelft, is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan

a) Verbeelding



Plangebied



Plangebiedgrens

Bestemmingen

A	Agrarisch
AW	Agrarisch met waarden
AW-1	Agrarisch met waarden - 1
B	Bedrijf
CO	Cultuur en ontspanning
GD	Gemengd
G	Groen
H	Horeca
M	Maatschappelijk
N	Natuur
R	Recreatie
S	Sport
S-1	Sport - 1
T	Tuin
T-W	Tuin-Woonschepenligplaats
V	Verkeer
V-V	Verkeer - Verblijfsgebied
WA	Water

Functieaanduidingen

(al)	agrarisch loonbedrijf
(atl)	ateller
(bs2)	bedrijf tot en met categorie 2
(bs3,1)	bedrijf tot en met categorie 3.1
(bs3,2)	bedrijf tot en met categorie 3.2
(bw)	bedrijfswoning
(br)	brug
(cs)	caravanstalling
(cw)	cultuurhistorische waarden
(dh)	detailhandel
(-dh)	detailhandel uitgesloten
(dv)	dienstverlening
(db)	drafbaan
(e)	erf
(gw)	geuldwal
(gm)	gemaal
(h=1)	horeca van categorie 1
(ls)	ijsbaan
(lv)	intensieve veehouderij
(jh)	jachthaven
(jop)	jongeren ontmoetingsplek
(ks)	kas
(ll)	laad- en losplaats
(ma)	manege
(n)	natuur

f

WA-1	Water - 1
WA-WL	Water - Woonschepenligplaats
W	Wonen

Dubbelbestemmingen

	Leding - Gas
	Leiding - Hoogspanningsverbinding
	Waarde - Archeologie 1
	Waarde - Archeologie 2
	Waarde - Archeologie 3
	Waarde - Archeologie 5
	Waarde - Ecologie
	Waterstaat - Waterkering

Gebledsaanduidingen

	geluidzone - industrie 1
	geluidzone - industrie 2
	geluidzone - industrie 3
	luchtvaartverkeerzone - 1
	luchtvaartverkeerzone - 2
	luchtvaartverkeerzone - 3
	luchtvaartverkeerzone - 4
	natura 2000

Bouwvlak

	bouwvlak
--	----------

Bouwaanduidingen

	b[gebouwen]
	specifieke bouwaanduiding - 1
	specifieke bouwaanduiding - 2

Maatvoerhoandauidingen

Bouwvlak



bouwvlak

Bouwaanduidingen



bijgebouwen



specifieke bouwaanduiding - 1



specifieke bouwaanduiding - 2

Maatvoerhaanduidingen



maatvoeringsvlak



maximale bouwhoogte (m)



maximale goot- en bouwhoogte (m)



maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)



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



maximum aantal gebouwen



maximum breedte (m)



maximum lengte (m)



maximum aantal ligplaatsen

Figuren



relatie



luchtvaartverkeerszone - 1



luchtvaartverkeerszone - 2



luchtvaartverkeerszone - 3



luchtvaartverkeerszone - 4



natura 2000



vrijwaringszone - weg



wro-zone - w/zigingsgebied



terras



volkstuint



windturbine



wonen



wonen uitgesloten



woonschepengplaats



zend-/ontvangstinstallatie



zorgboerderij

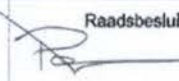
gemeente Zaanstad
ZNSTD

Stadhoudersplein 100
1506 MZ Zaanstad
Postbus 2000
1500 GA Zaanstad
T 14075
www.zaanstad.nl

Bestemmingsplan

Landelijk Gebied Assendelft

PLANIDENTIFICATIENUMMER : NL.IMRO.0479.STED3758BP-0301

STATUS	DATUM	Raadsbesluit 2013 / 55
Voorontwerp	: 09 - 10 - 2012	 Voorzitter
Ontwerp	: 05 - 03 - 2013	 Raadsgriffier
Vaststelling	: 05 - 09 - 2013	

Legenda en overzicht locaties met nummers detailkaarten

Schaal 1:10.000

Getekend CB

Registratienummer STED 3758



b) Planregels

Artikel 4 Agrarisch met waarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden in het algemeen de volgende regels:

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

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

4.2.3 *Bedrijfswoningen*

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

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

4.2.4 *Bijbehorende bouwwerken behorende bij bedrijfswoningen*

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

- a. binnen de bouwvlakken en op de bij de woning behorende erven die liggen binnen deze bestemming en niet grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied, mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
- b. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50% van het achter de achtergevel van het hoofdgebouw gelegen deel van de in lid 1 bedoelde gronden tot een maximum van 75 m². Indien het oppervlak van het erf achter de achtergevel van het hoofdgebouw groter is dan 300 m², mag maximaal 100 m² worden bebouwd;
- c. als het bestaande oppervlak aan bijbehorende bouwwerken groter is dan wat is toegestaan, mag bij nieuwbouw 50% van het surplus (overschot/meerdere) gehandhaafd blijven;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw + 0,30 m;
- e. indien het bijbehorende bouwwerk wordt voorzien van een kap dan dient de dakhelling gelijk of kleiner te zijn dan die van de woning;
- f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ligt ten minste 1,50 m onder de nok van de woning;
- g. bijbehorende bouwwerken moeten tenminste 3 m achter de voorgevelrooilijn liggen;
- h. naast de woning gelegen bijbehorende bouwwerken zijn alleen toegestaan aan één zijde van de woning niet grenzend aan openbaar toegankelijk gebied;
- i. de maximale breedte van naast de woning gelegen bijbehorende bouwwerken is 80% van de breedte van de woning met een maximum van 5 m.

4.2.5 *Rijbak binnen bouwvlak*

Voor het bouwen van rijbakken gelden de volgende regels:

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

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

4.2.6 *Rijbak buiten bouwvlak*

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

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

4.2.7 *Kassen*

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

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

4.2.8 *Bouwwerken van algemeen nut*

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

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

4.2.9 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

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

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

4.2.10 Ondergronds bouwen

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

- 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;
- de verticale diepte niet meer mag bedragen dan 3,5 m.

4.2.11 Functies verbrede landbouw en nevenactiviteiten

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

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

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

4.2.12 aanvullende eisen verbrede landbouwactiviteiten

Nevenactiviteiten worden alleen toegestaan indien:

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

(agrarische) bedrijven en de nevenactiviteit zelf niet omgevingsvergunningplichtig is op grond van artikel 2.1, lid 1, onder e. van de Wabo en daarnaast milieuhygiënisch inpasbaar is;

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

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Algemeen

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

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

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijken kano-opstapplaatsen buiten bouwvlak

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

4.4.2 Afwijken serrestallen

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

4.4.3 Afwijken vergroting bouwvlak

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

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

4.4.4 Afwijken splitsing agrarische bedrijfswoning

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

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

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

4.4.5 Afwijken vergroting kassen

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

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

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijken bij bedrijfsbeëindiging

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

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

4.5.2 Afwijken gebruiksgerichte paardenhouderij

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

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

4.5.3 Afwijken plattelandswoningen

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

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

4.6.1 Algemeen

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

- a. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen van dammen, kades en/of duikers, vloedsluis en schoeiingen;
- c. het aanleggen en/of verharding 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.

4.6.2 Uitzondering

Het in lid 4.6.1 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.

4.6.3 Voorwaarden voor verlening

De in lid 4.6.1 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 natuurpaden 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.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Wijziging naar Wonen

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

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

4.7.2 Wijziging verplaatsing bouwvlak

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

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

4.7.3 Wijziging ten behoeve van boerderijsplitsing

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

- a. het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en hergebruik voor agrarische doeleinden

redelijkerwijs niet langer mogelijk is;

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

4.7.4 Wijziging naar bestemming 'Natuur'

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

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

Artikel 25 Leiding - Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming)

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming)' naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en) (basisbestemmingen), tevens bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van een bovengrondse hoogspanningsleiding, ten behoeve van het transport van elektriciteit en een belemmeringenstrook zoals op de maatvoeringsaanduiding op de verbeelding is aangegeven en is mede bestemd voor:

- a. de instandhouding en de bescherming van hoogspanningsleidingen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. en overige voorzieningen ten behoeve van deze dubbelbestemming.

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 voorangsregeling van toepassing:

1. in de eerste plaats de regels van artikel 31 ('Waterstaat - Waterkering');
2. in de tweede plaats de regels van artikel 24 ('Leiding - Gas');
3. in de derde plaats de regels van artikel 25 ('Leiding - Hoogspanningsverbinding');
4. in de vierde plaats de regels van artikel 30 ('Waarde - Ecologie');
5. in de vijfde plaats de regels van artikel 26 ('Waarde - Archeologie 1');
6. in de zesde plaats de regels van artikel 27 ('Waarde - Archeologie 2');
7. in de zevende plaats de regels van artikel 28 ('Waarde - Archeologie 3');
8. in de achtste plaats de regels van artikel 29 ('Waarde - Archeologie 5').

25.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 25.1 genoemde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken ten dienste van de leidingen.

25.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 25.2 teneinde bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende primaire bestemmingen, mits advies is gevraagd aan de leidingbeheerder en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het belang van de leiding en de externe veiligheid. Bij het bouwen zijn de regels van de betreffende primaire bestemming van toepassing.

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

25.4.1 Algemeen

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

- a. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen en/of verharderen van paden;
- c. het aanbrengen 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, de verwijdering van bodemvegetaties, riet en andere oevervegetatie;
- i. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen of aanleggelegenheden;
- j. het plaatsen van onroerende objecten, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander hoog straatmeubilair.

25.4.2 *Uitgezonderde bouwwerkzaamheden*

Het in lid 25.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor het aansluiten van bouwwerken op het net van openbare nutsvoorzieningen.

25.4.3 *Voorwaarden voor verlening*

- a. de in lid 25.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de leidingen en vooraf toestemming is gevraagd bij de leidingbeheerder;
- b. de in lid 25.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien wordt getoetst of 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'.

Artikel 28 Waarde - Archeologie 3 (dubbelbestemming)

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3 (dubbelbestemming)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

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

- a. in de eerste plaats de regels van artikel 31 ('Waterstaat - Waterkering');
- b. in de tweede plaats de regels van artikel 24 ('Leiding - Gas');
- c. in de derde plaats de regels van artikel 25 ('Leiding - Hoogspanningsverbinding');
- d. in de vierde plaats de regels van artikel 30 ('Waarde- Natuur');
- e. in de vijfde plaats de regels van artikel 28 ('Waarde - Archeologie 1');
- f. in de zesde plaats de regels van artikel 27 ('Waarde - Archeologie 2');
- g. in de zevende plaats de regels van artikel 28 ('Waarde - Archeologie 3');
- h. in de achtste plaats de regels van artikel 29 ('Waarde - Archeologie 5').

28.2 Bouwregels

28.2.1 Vaststelling archeologische waarden

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

28.2.2 Voorwaarden voor verfening

Indien uit het archeologisch rapport zoals bedoeld onder lid 28.2.1 blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door de vergunde werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders 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 burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

28.2.3 Uitgezonderde bouwwerkzaamheden

Het onder lid 28.2.1 bepaalde is niet van toepassing in geval van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor:

- a. de bouw van bouwwerken, waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,20 m onder het maaiveld;
- b. de bouw van een bouwwerk waarvan de maximale of totale oppervlakte kleiner is dan 2.000 m²;
- c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd.

28.3 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 3 (dubbelbestemming) indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

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

28.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de bestaande situatie of toestand van de gronden op een diepte vanaf 20 centimeter te wijzigen of te verstoren.

28.4.2 Uitzondering

Het in lid 28.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens verleende vergunning;
- d. een oppervlakte hebben die minder dan 2000 m² bedraagt.

28.4.3 Vergunning

De in lid 28.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

28.4.4 Vaststelling archeologische waarden

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

28.4.5 Voorwaarden voor verlening

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.

28.5 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, te wijzigen, in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door één of meerdere bestemmingsvlakken met dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 (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.

35.5 Luchtvaartverkeerszone - luchtvaartverkeerszone 2

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerszone - luchtvaartverkeerszone 2' is gelegen het gebied waarop het bepaalde in artikel 2.2.2 van het Luchthavenindelingbesluit van toepassing is en hier een hoogtebeperking van 150 m geldt.

Bijlage 2: Nieuwe situatie

