



Z/2010/44780 Reg.dd:17-2-2010

Gemeente Zaanstad

## **Ruimtelijke onderbouwing**

**voor:**

**het verbouwen van een fabriekspand tot 5  
woningen en het bouwen van 7  
niewbouwwoningen op de locatie Overtoom  
30 te Westzaan**

**Dossiernr. 20051242**

DIENST PUBLIEK

Sector Bouw- en Milieuvergunningen  
Afdeling Planologische vergunningen  
Stadskantoor, Ebbehout 29, 1507 EA Zaandam  
Telefoon (075) 681 6608  
Februari 2010

**INHOUDSOPGAVE**

§ 1. Omschrijving bouwplan .....	4
§ 2. Gebiedsomschrijving .....	4
§ 3. Geldende planologische regelgeving .....	4
§ 4. Artikel 19, tweede lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.....	5
§ 5. Vrijstellingenbeleid.....	5
§ 6. Stedenbouwkundige aspecten bouwplan .....	6
§ 7. Relatie toekomstige bestemming gebied.....	7
§ 8. Verkeersontsluiting.....	7
§ 9. Parkeren .....	7
§ 10. Milieuaspecten .....	7
§ 11. BIJLAGEN .....	13



Ligging plangebied in omgeving

### **§ 1. Omschrijving bouwplan**

Het bouwplan betreft het gedeeltelijk slopen en verbouwen van een fabriekspand tot vijf woningen en het nieuw bouwen van zeven woningen aan de Overtoom 30 te Westzaan. In de huidige situatie betreft de locatie een voormalige beschuifabriek.

### **§ 2. Gebiedsomschrijving**

De locatie is een voormalige bedrijfskavel gelegen aan de Overtoom. De kavel is onderdeel van een langere bebouwingsstrook aan de noordzijde van de dijksloot. Op de kavel staan (bedrijfs)gebouwen, waaronder de monumentale bakstenen biscuitfabriek van Vicomte. De noordzijde van de kavel is grotendeels onbebouwd. Aan de oost- en westkant van de kavel is sprake van woningbouw met daarachter bedrijfsbebouwing. Aan de zuidkant van de kavel staat onder aan de dijk een bedrijfsgebouw in een verder voornamelijk open strook. De noordzijde van de kavel grenst aan het open veenweidegebied.

### **§ 3. Geldende planologische regelgeving**

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

#### *Streekplan*

In het streekplan 'Noord-Holland Zuid', vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland op 17 februari 2003, onder nummer 29, is de aanduiding 'stedelijk gebied' opgenomen voor de desbetreffende locatie. Het gevraagd is in overeenstemming met deze aanduiding.

#### *Structuurplan/ structuurschets*

In de structuurschets 'Dansen op het veen' is de onderhavige locatie aangeduid als 'Centrumgebied'. Het gevraagd is in overeenstemming met deze aanduiding.

#### *Bestemmingsplan*

Het plan is gelegen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' te Westzaan'. De betreffende gronden hebben hierin de bestemming 'Agrarische doeleinden-C (productiegebied met landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke en/of cultuurhistorische waarde)' ex artikel 5. Het bouwplan is hiermee in strijd, omdat bebouwing ten behoeve van particuliere bewoning op deze gronden niet is toegestaan.

Tevens geldt voor dit plan het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan in hoofdzaak Westzaan', goedgekeurd door GS op 16-06-1954, nr. 286. De betreffende gronden hebben de bestemmingen 'Water' ex artikel J en 'Agrarische doeleinden C (ADC)' ex artikel M. Het bouwplan is hiermee in strijd, omdat bebouwing ten behoeve van particuliere bewoning op deze gronden niet is toegestaan.

Voor de overige gronden van dit bouwplan geldt geen bestemmingsplan; de bouwverordening van Zaanstad is hier vigerend. Het plan is in strijd met artikel 2.5.10 lid 2 sub b van deze verordening, omdat de achtergevelrooilijn wordt overschreden. Op grond van artikel 2.5.29 lid 2 sub c en artikel 2.5.15 lid 3 sub b1 is het mogelijk om ontheffing te verlenen van bovengenoemd artikel.

Daarnaast is het desbetreffende perceel gelegen in het gebied waarvoor het koepelbestemmingsplan 'Beperkingengebied Schiphol' van kracht is en heeft hierin de bestemming 'Gebied 4 van art. 2.2.1 van het Luchthavenindelingsbesluit' ex artikel 3 lid 2 en de bestemming 'Hoogtebeperkingengebied Zaanstad tot 150m van artikel 2.2.2 van het Luchthavenindelingsbesluit' ex artikel 3 lid 3. Het koepelbestemmingsplan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 28 november 2006, onder nummer '06-62233. Het verzoek is hiermee in overeenstemming.

Het ruimtelijk kader is onvoldoende ruimte om de ruimtelijke en functionele opbouw van het gebied in wenselijke banen te leiden. Een uittreksel van de vigerende bestemmingsplannen zijn als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Vrijstelling is mogelijk op grond van artikel 19, tweede lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

#### **§ 4. Artikel 19, tweede lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening**

Artikel 19, tweede lid WRO betreft de zogenaamde aangewezen projectprocedure. Van deze procedure kan gebruik worden gemaakt wanneer het verzoek behoort tot de categorieën van gevallen die door Gedeputeerde Staten zijn aangewezen. De voorwaarde om deze procedure toe te passen is, dat er een goede ruimtelijke onderbouwing geleverd is om het project te realiseren. Voor wat betreft de procedure is het verschil met de in artikel 19, eerste lid WRO opgenomen zelfstandige project procedure, het in de regel ontbreken van de verplichting om voor het plan een verklaring van geen bezwaar bij Gedeputeerde Staten te vragen. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bestemmingsplan in door Gedeputeerde Staten, in overeenstemming met de inspecteur van de ruimtelijke ordening, aangegeven categorieën van gevallen. Gedeputeerde Staten kunnen daarbij tevens bepalen onder welke omstandigheden vooraf een verklaring van Gedeputeerde Staten dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben, is vereist. Het bepaalde in het eerste lid met betrekking tot een goede ruimtelijke onderbouwing is van overeenkomstige toepassing.

1. Gedeputeerde Staten hebben de volgende categorieën aangewezen, waarbij burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen van het bestemmingsplan zonder verklaring van geen bezwaar:  
Projecten die passen in een ontwerp bestemmingplan of een structuurplan onder de voorwaarden dat:
  - uit de resultaten van het artikel 10 Bro-overleg blijkt dat overeenstemming over het plan bestaat;
  - het advies van de PPC (in geval van een bestemmingsplan) of ons advies (in geval van een structuurplan) hierin maatgevend is en
  - het ontwerp bestemmingplan of structuurplan binnen een jaar na het afgeronde artikel 10 Bro overleg in ontwerp ter inzage ligt. Het artikel 10 Bro-overleg wordt als afgerond beschouwd nadat de (kerngroep van de) subcommissie voor de gemeentelijke plannen en de stadsvernieuwing de gemeente heeft geadviseerd.
2. Projecten die niet afwijken van vastgesteld provinciaal ruimtelijk beleid (bijv. streekplan) of van vastgesteld ruimtelijk rijksbeleid (zoals een planologische kernbeslissing) en die geen speerpunten van beleid betreffen.
3. Projecten die een geringe uitbreiding betreffen van bestaande bouwwerken.

Het onderhavige plan valt in categorie 2; het plan wijkt niet af van vastgesteld provinciaal- of rijksbeleid, het betreft geen speerpunten van beleid. Weliswaar is het project gesitueerd in een gebied waar volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland sprake is van hoge en zeer hoge archeologische waarden, maar toepassing van artikel 19 lid 2 WRO is toegestaan indien archeologisch onderzoek heeft uitgewezen dat er geen waarden aanwezig zijn. Aldus is het geval. Omdat het project tevens is gesitueerd in een gebied waar volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland sprake is van hoge en zeer hoge historisch geografische waarden, geldt dat een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland is vereist.

#### **§ 5. Vrijstellingenbeleid**

Op 2 maart 2006, onder nummer 19, in werking getreden op 23 maart 2006, heeft de gemeenteraad

van Zaanstad de volgende beleidsregels ten aanzien van toepassing van de vrijstellingsbepalingen van artikel 19, eerste en tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vastgesteld:

Voor de vrijstellingsbepalingen van artikel 19, eerste en tweede lid, van de WRO worden de volgende uitgangspunten c.q. beleidsregels gehanteerd:

1. Uitgangspunt van het gemeentelijk ruimtelijk beleid is en blijft het bestemmingsplan. In bestemmingsplannen moeten de voorziene ontwikkelingen voor de komende tien jaar worden vastgelegd.
2. Toepassing van artikel 19, eerste lid, en tweede lid, van de WRO 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 betreffende aanvraag, verenigings-, sport- en recreatiedoeleinden en het algemeen belang, mits de (bouw)plannen niet in strijd zijn met het gemeentelijk beleid, of andere belangen zich niet tegen deze plannen verzetten.
3. 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.
4. De gemeente voert geen artikel 19 - procedures voor (bouw)plannen in buitengebieden, als daar geen agrarische noodzaak voor is. Dit is conform het geldende beleid van de provincie Noord-Holland. In overleg met de provincie kan een uitzondering gemaakt worden voor niet-agrarische (bouw)plannen die grenzen aan de bebouwde kom of die waarvoor zich een andere bijzondere omstandigheid voordoet die een afwijking van deze regel rechtvaardigt.
5. Indien voor een procedure ex artikel 19, eerste en tweede lid van de WRO een ruimtelijke onderbouwing in enigerlei vorm dient te worden opgesteld, kan de gemeente van de aanvrager verlangen dat hij of zij daar gegevens toe aanlevert of kunnen hiervoor geheel of gedeeltelijk kosten in rekening worden gebracht bij de aanvrager. De gemeente behoudt zich het recht voor om haar medewerking aan de betreffende vrijstellingsprocedure alsnog te weigeren, indien een aanvrager verzuimt de gevraagde gegevens aan te leveren.

Het onderhavige bouwplan past in de beleidsregel onder punt 2, gezien het feit dat het bouwplan woningbouw betreft. Het gevraagde is overigens niet in strijd met het gemeentelijk beleid. Ook andere belangen verzetten zich niet tegen deze plannen.

#### **§ 6. Stedenbouwkundige aspecten bouwplan**

De voormalige bedrijfskavel wordt omgevormd tot een woonkavel met 12 woningen. Het gemeentelijk monument, de biscuitfabriek, wordt verbouwd tot een woongebouw met 5 woningen. Hierbij wordt het bakstenen deel van het gebouw aan de voorzijde, de kant van de dijk, opgeknapt en gerestaureerd. Het achterdeel van het gebouw wordt vernieuwd in houtbouw. Achter dit gebouw komt een (parkeer)hof met aan weerszijden een rij met woningen. Aan de westkant van de hof komen 3 geschakelde woningen in de vorm van een pakhuis; aan de oostkant van de hof 2 vrijstaande woningen, elk in een eigen Zaanse karakteristiek, en 2 geschakelde woningen in de vorm van een Zaanse schuur. De hof is niet begrensd aan de zijde van het buitengebied. Aanpak van het terrein met behoud van het fabrieksgebouw en woningbouw als drager van het plan kan worden beschouwd als een positieve ontwikkeling. Hiermee wordt naast zichtbaar behoud van een historische laag in de stad, het binnenstedelijk woningbestand uitgebreid. De helderheid van het plan is gewaarborgd door op zorgvuldige wijze aan te sluiten op de ontstaansgeschiedenis van de omgeving in het algemeen en deze kavel in het bijzonder. De ligging en verhoudingen van de verschillende bouwmassa's, vrije ruimte en kavelinrichting tonen een opzet die zorg draagt voor een duurzame

ontwikkeling. Als geheel komt er een ensemble van verschillende Zaanse bouwtypen. Deze

ruimtelijke opzet refereert mede aan de vroegere situatie in de 17<sup>e</sup> en 18<sup>e</sup> eeuw, waarbij ook sprake was van een diversiteit van Zaanse bouwtypen waaronder pakhuizen, schuren, woningen en molens. Deze gebouwen stonden verspreid over de hele kavel. De centrale hof bewerkstelligt daarbij ruimte en openheid, zorgt voor een goede woonkwaliteit voor onder meer de woningen in de bestaande fabriek en koppelt de gebouwen tot een samenhangende ruimtelijke eenheid.

#### *Zienswijze*

Er is prematuur een zienswijze tegen het voorliggende plan ingediend door:

De heer P. Sman, Overtoom 36 te Westzaan.

De heer Sman maakt zich zorgen over het aantal woningen dat op het terrein komt zodat het open en landelijk karakter verloren dreigt te gaan, zo ook de groenstrook tegenover perceel Overtoom 36. Daarnaast verwacht de heer Sman ernstige verkeers-en parkeerproblemen tengevolge van het plan.

#### *Reactie van de gemeente Zaanstad*

De gemeente is van mening dat in bovenstaande stedenbouwkundige verantwoording een verantwoorde onderbouwing wordt gegeven voor het onderhavige bouwplan. Van het verdwijnen van de groenstrook, bestaande uit populieren is vooralsnog geen sprake. Er is ook geen kapvergunning aangevraagd. Het is niet uitgesloten dat in een later stadium, indien de bomen door het proces van uitholling een gevaar voor de directe omgeving zouden vormen, dit wel noodzakelijk zou zijn. De toegangsbrug bestaat uit één baan; dit is voldoende voor het verwerken van de (beperkte) verkeersstroom en levert geen ongebruikelijke situatie op. Zoals in § 8 en § 9 van deze ruimtelijke onderbouwing geschetst zijn de verkeersontsluiting en parkeersituatie afdoende geregeld.

### **§ 7. Relatie toekomstige bestemming gebied**

Het plan zal in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Westzanerdijk' worden opgenomen.

### **§ 8. Verkeersontsluiting**

De ontsluiting wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie. De ontsluiting geschiedt via een brug over de dijksloot naar de dijk.

### **§ 9. Parkeren**

De parkeergelegenheid voldoet aan het parkeerbeleid van de gemeente Zaanstad zoals vastgelegd in de nota 'Actualisatie Woninggebonden Parkeernormen'. De parkeernorm per woning wordt daarin afhankelijk gesteld van de stedelijke zone en woningcategorie (op basis van prijzen).

De locatie valt in de zone 'weinig stedelijk gebied'. De woningen 1 t/m 5 vallen in de categorie midden (122.200 tot 222.000 euro), waarbij een norm van 1,8 ppl/woning hoort. De woningen 6 t/m 12 vallen in de categorie duur (boven de 222.000 euro, met een bijbehorende norm van 2,0. In totaal wordt daarmee een parkeerbehoefte van  $5 \cdot 1,8 + 7 \cdot 2,0 = 23$  berekend. Op het als bijlage bijgevoegde kaartje 'nieuwe toestand' is de ruimte voor de 24 parkeerplaatsen ingetekend.

### **§ 10. Milieuaspecten**

#### *Geluidhinder*

De locatie bevindt zich binnen de invloedssfeer van het wegverkeers-, industrielawaai en buiten de invloedssfeer van luchtverkeer- en spoorweglawaai.

#### *Wegverkeerslawaai*

### *Geluidzone*

In artikel 74 van de Wet geluidhinder zijn de zones van wegen vermeld. Een weg bestaande uit één of twee rijstroken in een binnenstedelijk gebied heeft een zone van 200 meter aan weerszijden van de weg.

De wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km. per uur geldt en wegen gelegen op een woonerf hebben geen geluidzone.

Het aangevraagde woningbouwplan ligt binnen de invloedssfeer van de volgende weg:

- Westzanerdijk, 50 km.-weg, 200 meter geluidzone

### *Grenswaarde wegverkeerslawaai*

De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen, ten gevolge van wegverkeerslawaai, is 48 dB(L<sub>den</sub>). Er geldt dat in een aantal situaties hogere waarden voor de geluidbelasting kunnen worden vastgesteld. In het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen zijn die situaties en de maximaal toelaatbare hogere waarden vermeld. De maximale hogere waarde voor nieuwe woningen in een binnenstedelijk gebied is 63 dB(L<sub>den</sub>) vanwege een aanwezige weg. De maximale hogere waarde voor woningen, die dienen ter vervanging van bestaande woningen is 68 dB(L<sub>den</sub>). In dit geval is sprake van het gedeeltelijk slopen en verbouwen van een fabriekspand tot vijf woningen en het nieuw bouwen van zeven woningen in een binnenstedelijk gebied.

### *Wegverkeerslawaai vanwege Westzanerdijk*

De locatie heeft aan de Westzanerdijk een geluidzone van 200 meter. De maximaal toelaatbare binnenwaarde in de woningen, als gevolg van het Bouwbesluit, is 35 dB(L<sub>den</sub>). Ten behoeve van de te nemen isolerende maatregelen is voor de gevelbelasting een berekening uitgevoerd met het computerprogramma Geonoise van DGMR.

De geluidbelasting op de gevels van de te bouwen woningen aan de Westzanerdijk (Overtoom) bedraagt, op een hoogte van 4,5 meter, 61 dB(L<sub>den</sub>) te bedragen. Deze waarde is exclusief de -5 dB(A) correctie conform artikel 103 van de Wet geluidhinder. Een gevelbelasting van 61 dB(L<sub>den</sub>) ligt boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(L<sub>den</sub>) voor geluid. Aan de gevels van deze woningen langs deze straat dienen zwaardere geluidwerende voorzieningen getroffen te worden dan in reguliere bouw wordt toegepast, waardoor de maximale geluidsbelasting in de woning 35 dB(L<sub>den</sub>) gehaald kan worden. In de reguliere bouw wordt uitgegaan van een geluidwering van minimaal 20 dB(L<sub>den</sub>). Voor de hogere gevelbelasting dient een procedure hogere waarde bij de provincie Noord-Holland te worden gevoerd.

### *Industrielawaai*

De aangevraagde bouwlocatie aan de Overtoom 30 te Westzaan valt wat betreft geluid binnen de zone industriegebied Westpoort uit Amsterdam.

### *Grenswaarden industrielawaai*

De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen is, ten gevolge van industrielawaai, 48 dB(L<sub>den</sub>). Er geldt dat in een aantal situaties hogere waarden voor de geluidbelasting kunnen worden vastgesteld. In het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen zijn de situaties vermeld, waarin een hogere waarde mogelijk is. De maximaal toelaatbare hogere waarde voor nieuwe woningen is 53 dB(L<sub>den</sub>).

De nieuwe woningen vallen binnen de 50 dB(L<sub>den</sub>)-contour van het industrieterrein Westpoort. Dit houdt in dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen tussen 48 dB(L<sub>den</sub>) en 53 dB(L<sub>den</sub>) ligt. De procedure hogere waarde dient bij de provincie Noord-Holland te worden gevoerd. Deze procedure kan tegelijkertijd met die van het wegverkeerslawaai opgestart worden.



#### *Watersportvereniging 'Het Kleine Rond'.*

De watersportvereniging 'Het Kleine Rond' ligt ten noordwesten van het bouwproject. De vereniging heeft een zienswijze ingediend omdat er vrees bestond dat het onderhavige bouwplan een belemmering zou vormen voor het uitvoeren van de activiteiten van de vereniging. Daarom is in 2006 een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluiduitstraling van 'Het Kleine Rond'. Het akoestisch

onderzoek is uitgevoerd door adviesbureau DHV, kenmerk HL.A1648.R01. Geconcludeerd wordt dat het nieuwbouwplan Vicomte geen belemmering vormt voor de activiteiten van de vereniging.

#### *Externe veiligheid*

Het bouwproject is niet gelegen binnen de toetsingsafstand van een transportleiding voor aardgas of brandbare vloeistoffen. Het bouwproject betreft geen verblijfplaats van kinderen tot 16 jaar en is niet gelegen binnen een afstand van 119 meter van het hart van een bovengrondse hoogspanningsleiding. Het bouwproject is niet gelegen binnen de toetsingsafstand (200 meter) van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Het bouwproject is ook niet gelegen binnen een hinderen/ of veiligheidszone van een inrichting. Het bouwproject is niet gelegen binnen de risicocontouren van een risicovol bedrijf ingevolge het Besluit externe veiligheid (BEVI). Het bouwproject is niet gelegen binnen een normale milieubelastingsafstand van een inrichting met milieuaspecten die nog niet genoemd zijn. Het bouwproject betreft geen bedrijfsbebouwing boven de hindercategorie III volgens de VNG-lijstaanduiding. Er is wel geen sprake van een milieuvergunning of MER-plicht.

#### *Luchtkwaliteit*

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit van kracht geworden. In de Wet luchtkwaliteit is geregeld dat voor projecten die "niet in betekende mate bijdragen" aan de luchtverontreiniging niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Bepaald is dat een project dat maximaal 500 nieuwe woningen mogelijk maakt, "niet in betekende mate" is en daarmee voldoet aan de Wet luchtkwaliteit. Door de kleinschaligheid van het project zullen er geen negatieve gevolgen optreden voor de luchtkwaliteit.

#### *Geur*

##### *Beleid*

Er zijn geen wettelijke normen of grenswaarden voor de geurbelasting. Het geurbeleid van de gemeente Zaanstad is nog in ontwikkeling, zodat nog geen norm is vastgesteld voor de mate waarin geurhinder nog acceptabel is. Tot dat moment zullen voor de geurbelasting van bedrijven met een relevante geurverspreiding, in het kader van de vergunningverlening Wet milieubeheer, maatregelen ter beperking van de geurverspreiding worden voorgeschreven. Op de lange termijn mag dan ook verwacht worden dat de geuremissies van bedrijven zullen afnemen.

Tot die tijd zullen de gevolgen van een mogelijke toe- of afname van het aantal geurgehinderden binnen de gemeente Zaanstad per situatie ingeschat worden.

#### *Uitgangspunten voor geurbelasting*

Primair wordt bij de beoordeling van geurbelasting uitgegaan van de landelijke beleidsuitgangspunten. In het Nationaal Milieubeleidsplan uit 1989 (NMP) is als doelstelling voor stank voor het jaar 2000 opgenomen maximaal 750.000 stankbelaste woningen, wat overeenkomt met 12% gehinderden; voor het jaar 2010 geldt als doelstelling geen ernstige hinder. In Zaanstad ligt het aantal geurgehinderden boven het landelijk gemiddelde.

De Overtoom in Westzaan valt binnen de geurcontouren van Marvelo B.V. Dit bedrijf valt in categorie 1 van de Nederlandse emissie Richtlijn (NeR). In de NeR is voor dit soort categorie 1 bedrijven een standaard maatregelenpakket opgenomen en voorgeschreven. Dit pakket bestaat uit een aantal geurbepalende maatregelen die de geuroverlast in de omgeving van het bedrijf tot een acceptabel niveau moeten terugbrengen. De betreffende woningen aan de Overtoom in Westzaan zullen geen onacceptabele geuroverlast van bovenstaand bedrijf ondervinden.

#### Bodemverontreiniging

De bodem van de aangevraagde locatie is sterk verontreinigd. Voor dit bouwplan is op 18 april 2006 een bodemgeschiktheidsverklaring onder Wbb-code ZA.0479.02028, afgegeven. De bodem dient conform de eisen zoals gesteld in de eerder genoemde bodemgeschiktheidsverklaring te worden gesaneerd. De bodemgeschiktheidsverklaring heeft een geldigheidsduur van 2 jaar. Er dient dus een nieuwe bodemgeschiktheidsverklaring te worden afgegeven.

#### Natuurwaarden

De planlocatie is niet gelegen in of nabij een beschermd natuurgebied. In het kader van het natuurbeschermingsrecht hoeft daarom het toetsingskader van de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998, waarin de gebiedsbescherming is geregeld, niet te worden doorlopen.

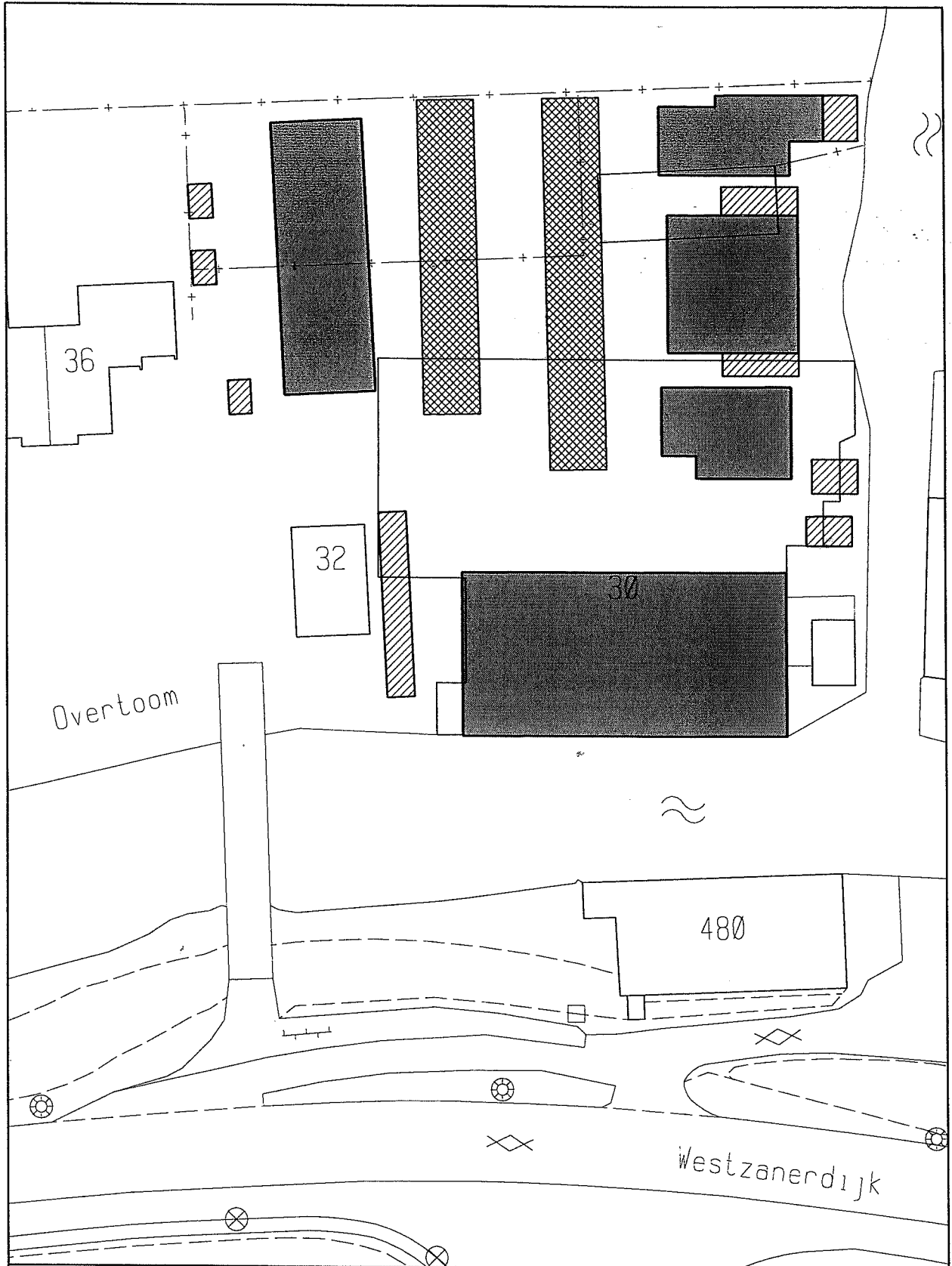
In het kader van de Flora- en faunawet, waarin de bescherming van planten- en diersoorten is geregeld, dient met behulp van een onafhankelijk onderzoek te worden aangetoond dat bij realisatie van de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen aan de eisen van deze wet wordt voldaan. Hiertoe dient een quick-scan te worden uitgevoerd naar de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten planten en dieren. Bovendien dient aandacht te worden besteed aan de zogenaamde zorgplicht. Aan de hand van deze scan kan worden bepaald of nader onderzoek nodig is en/of een ontheffing van één of meer van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Het onderzoek zal worden beoordeeld door de Gemeente Zaanstad. Afhankelijk van de situatie kan een ecologisch werkplan worden geëist waarin zo nodig mitigerende (verzachtende) maatregelen worden vastgelegd. In sommige gevallen kan pas een ontheffing worden verkregen als is voldaan aan een aantal voorwaarden, zoals het treffen van mitigerende maatregelen of compensatie van de natuurwaarden die ten koste gaan van het plan op een nabij gelegen locatie.

Voor de betreffende locatie is een quick-scan uitgevoerd. In het rapport is de aanbeveling opgenomen in de periode maart tot september een nader onderzoek te doen naar de aanwezigheid van vleermuizen.

Bij sloop, renovaties en dakherstel zal aan broedplaatsen van Gierzwaluwen, maar ook aan de eventuele aanwezigheid van vleermuizen, aandacht moeten worden geschonken. Sloop of renovatie van gebouwen waarin mogelijk Gierzwaluwen nestelen, dient bij voorkeur niet te worden uitgevoerd van begin april tot half augustus, de broedperiode van deze vogelsoort.

Vleermuizen kunnen bijna het gehele jaar in spleten van bomen of in spouwmuren van gebouwen voorkomen. Aanbevolen wordt in een vroegtijdig stadium van de planning van sloop- of renovatiewerkzaamheden vast te stellen of er vleermuizen in het gebouw zitten. Indien een vleermuisverblijf wordt aangetroffen, kan het beste gewacht worden met de aanvang van de werkzaamheden tot de vleermuizen hun zomer- dan wel winterverblijf hebben verlaten. In het algemeen is de meest geschikte periode om werkzaamheden uit te voeren van half augustus tot eind oktober.

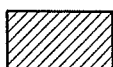
Voor wat betreft het verwijderen van vegetaties wordt geadviseerd bomen en struiken altijd te controleren op de aanwezigheid van vogelnesten, vogels in hun winterslaapplaats en vleermuizen (holle bomen). Vegetaties kunnen het beste verwijderd worden buiten het broedseizoen, d.w.z. van augustus tot maart. Geadviseerd wordt in alle jaargetijden na te gaan of er beschermde planten of dieren als kleine zoogdieren en amfibieën in het te verwijderen groen aanwezig zijn.



**NIEUWE TOESTAND**



woningen

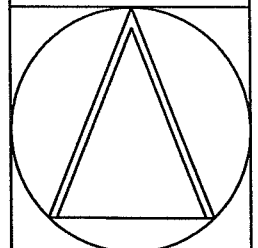


bergingen

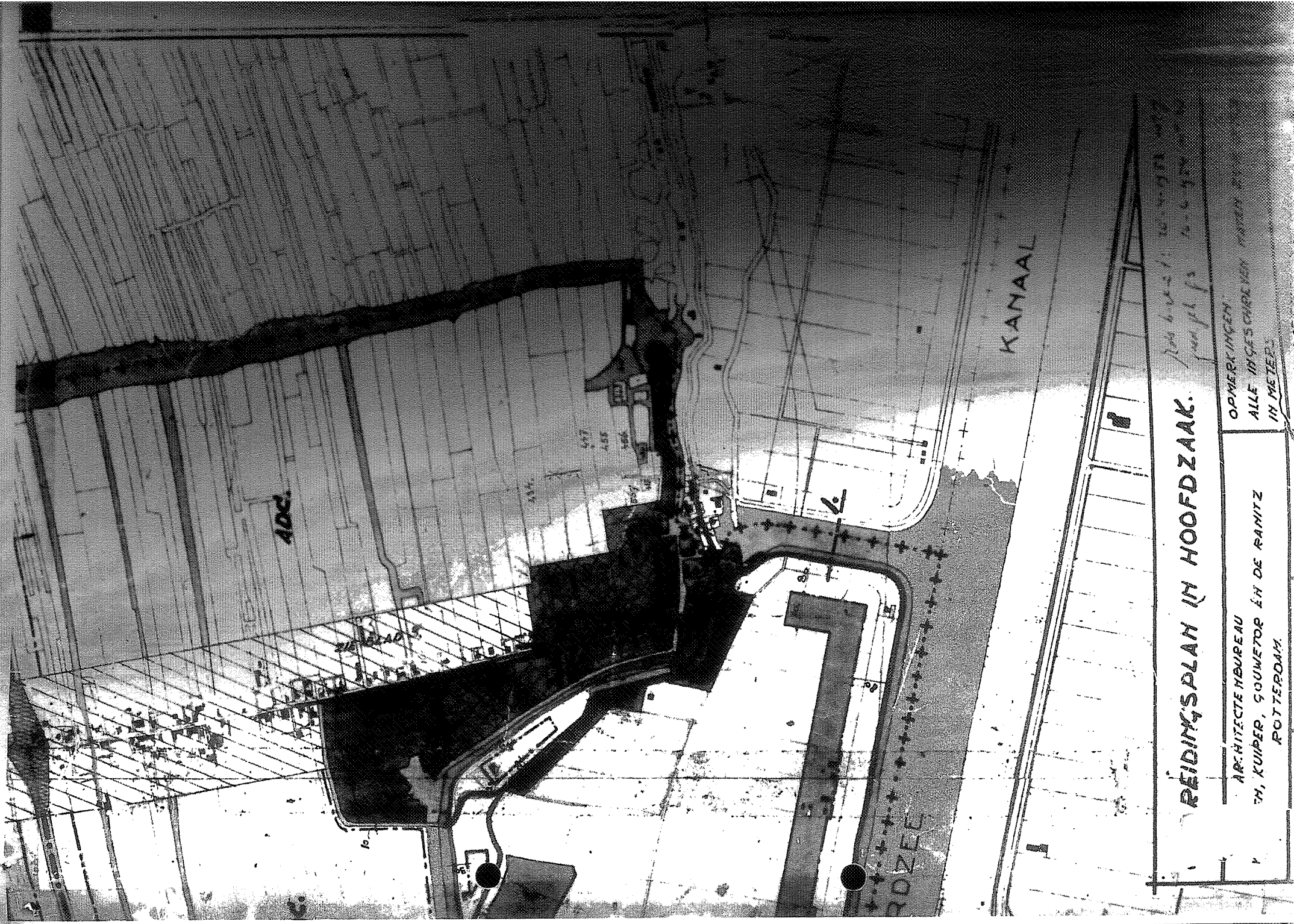


parkeerplaatsen

schaal 1 : 500



Zaandam, 06-04-07



REIDINGSPLAN IN HOOFDZAAK.

ARCHITECTE NBUREAU  
 TH. KUIPER, SOUWETOR EN DE RAMTZ  
 ROTTERDAM.

OPMERKINGEN  
 ALLE AFMETINGEN  
 IN METERS

200 600 21 2000  
 100 150 10 100

51

laten gebouwtjes voor openbaar nut, zoals gemaalgebouwtjes, transformatorhuisjes e.d. onder nader door Burgemeester en wethouders te stellen eisen omtrent de ligging, omvang en hoogte.

Voor het bouwen van een bedrijfswoning, behorende bij een agrarisch bedrijf moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de minimum bouwperceeloppervlakte moet voor een akkerbouw- of veehoudersbedrijf tenminste 3 HA en voor een tuinders- of fruitteeltbedrijf tenminste 1 ha bedragen;
- b. de afstand van enig gebouw tot de zijwaartse perceelgrens moet tenminste 5 m bedragen;
- c. de bouwperceelbreedte moet tenminste 40 m bedragen;
- d. de goothoogte mag tenhoogste 4,80 m bedragen.
- e. bij een veehoudersbedrijf mag een daggelderswoning worden gebouwd mits de bouwperceeloppervlakte tenminste 10 ha bedraagt.

*alleen gebruiken voor agrarische woningen!*

2. Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van het hierboven in het 1e lid bepaalde, in bijzondere gevallen vergunning verlenen voor het bouwen van vrijstaande of dubbele ééngesinshuizen op de bebouwingsstroken ADA<sup>1</sup>, mits de breedte van elke woning tenminste 6 m, elk bouwperceel tenminste 15 m en de afstand van elke woning tot de zijdelingse perceelgrens tenminste 2 m zal bedragen.

L. ADB

Gronden, bestemd voor "agrарische doeleinden B" (ADB) waarop mogen worden gebouwd, gebouwen als onder K<sup>1</sup> omschreven, met dien verstande dat de onder 1a genoemde bouwperceeloppervlakte voor een akkerbouw- of veehoudersbedrijf tenminste 5 HA en de onder 1c genoemde minimum bouwperceelbreedte tenminste 70 m moet bedragen.

M. ADC

Gronden, bestemd voor "agrарische doeleinden C" (ADC) waarop per 2 ha bedrijfsgrond uitsluitend één niet voor bewoning dienend agrarisch bedrijfsgebouwtje mag worden gebouwd met een grondoppervlakte van tenhoogste 10 m<sup>2</sup> en een goothoogte van tenhoogste 2,25 m. Tevens zijn op deze gronden toegelaten de nader onder K<sup>1</sup> omschreven gebouwtjes voor openbaar nut.

N. [X]

Gronden bestemd voor "industrieterrein" waarop mogen worden gebouwd gebouwen ten dienste van industriële en verzorgende bedrijven en de nader onder K<sup>1</sup> omschreven gebouwtjes voor openbaar nut, met dien verstande dat:

- a. per bedrijf ten hoogste één dienstwoning mag worden gebouwd.
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens tenminste 2 m bedraagt.
- c. de hoogte van de bedrijfsgebouwen tenhoogste 12 m mag bedragen met uitzondering van schoorstenen;
- d. de bebouwde oppervlakte van elk perceel tenhoogste 70% van de totale perceeloppervlakte mag bedragen;

Gronden bestemd voor

-  agrarische doeleinden-A (bouwperceelen)
-  agrarische doeleinden-B (produktiegebied)
-  agrarische doeleinden-C (produktiegebied met landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke en/of cultuurhistorische waarde)
-  agrarisch-verzorgende bedrijven
-  natuurgebied
-  sport en spel
-  begraafplaats
-  bedrijfsdoeleinden
-  los- en laadplaats
-  } bijzondere doeleinden
-  X
-  eengezinshuizen
-  groenvoorzieningen
-  verkeersdoeleinden
-  water
-  water (met landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke en/of cultuurhistorische waarde)
-  waterkering

**GOEDGEKEURD BIJ BESLUIT VAN G.S.  
 DD. 17.12.74 NR. 147 M.U.V. EEN  
 LUN MET RODE KLEUR OMGEVEN  
 PLAN DELEN.**

**BIJ K.B. 16.03.78 NR. 74 IS ALSNOEG  
 GOEDGEKEURING ONTHOUDEN AAN DE  
 HET ZWART OMLIJNDE GEDEELTEN  
 VAN DE BESTEMMINGEN "SPORT EN SPEL"  
 EN "AGRARISCHE DOELEINDEN-A /  
 BOUWPERCELEN" EN AAN DE MET  
 ZWART DOORGESTREEPTE ONDERDELEN  
 VAN HET RENVOOI**

*N.G. / S.-G.*

# GEMEENTE WESTZAAN

## BESTEMMINGSPLAN

## LANDELIJK GEBIED

voor gronden gelegen in het  
 Westzijderveld, de Reef,  
 Euverenweg en de Westzannerpolder  
 in de gemeente Westzaan



schaal 1:10000

Bestemmingsplan nr. 1

Bestemmingsplan nr. 1

*Rechts besluit: 22-11-73.  
 Goedkeuring fs: 17-12-74.  
 Afg. veld. van fusiebesluit: 22-9-75  
 K.B. 16-3-78 nr 74.*

Aldus vastgesteld in de openbare  
 vergadering van de Raad van de  
 gemeente Westzaan  
 d.d. 28 november 1973

VI		
V		
IV		
III		
II	nov 73	A
I	okt. '73	A

1	4	3	3	5	0	0	0	tek dd	2	2	
									0	juni 73	A





- met kantselen keuren*
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien dit voor een goede agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 voor de bouw van agrarische bedrijfsgebouwen, niet bestemd voor bewoning, zoals veldschuren, melkstallen en schuilgelegenheden, met dien verstande, dat:
- de goothoogte van deze gebouwen niet meer dan 3.00 m mag zijn;
  - de oppervlakte van deze gebouwen niet meer dan 100 m<sup>2</sup> mag zijn;
  - één zodanig gebouw mag worden gebouwd op een veldbedrijfskavel met een minimum oppervlakte van 10 ha.

- met kantselen keuren*
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na vóóraf verkregen verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in dit artikel in die zin, dat mag worden afgeweken van de op de kaart aangegeven bestemmingsgrenzen ten behoeve van de vergroting van een bouwperceel als bedoeld in artikel 3 van deze voorschriften (agrarische doeleinden-A (bouwpercelen) tot een maximum van 2 ha, indien zulks noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering.

Artikel 5. Agrarische doeleinden-C (productiegebied met landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke en/of cultuur-historische waarde)

1. De op de kaart voor agrarische doeleinden-C (productiegebied met landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke en/of cultuur-historische waarde) aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf met behoud of herstel van aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke en/of cultuur-historische en/of natuurwetenschappelijke waarden, zulks met inachtneming van wat in de navolgende leden van dit artikel, alsmede in de artikelen 19, 20 en 21 is bepaald.
- met kantselen*
2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
3. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen andere bouwwerken worden gebouwd, die blijkens de aard en indeling rechtstreeks ten dienste van het agrarisch bedrijf staan en/of noodzakelijk zijn voor het behoud of herstel van de in het gebied voorkomende landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke en/of cultuur-historische waarden en indien en voor zover dat ten behoeve van de waterbeheering of van oeverbescherming noodzakelijk is en waarvan

de hoogte niet meer zal bedragen dan 3.00 m.

o.v.t. londer van krom.

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaatsing en de vorm van de andere bouwwerken; deze eisen mogen, mits hierdoor een normale agrarische bedrijfsvoering niet wordt belemmerd, slechts worden gesteld ter bescherming van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke en/of cultuur-historische waarden van het plangebied.

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien dit voor een goede agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 voor de bouw van agrarische bedrijfsgebouwen, niet bestemd voor bewoning, zoals veldschuren, melkstallen en schuilgelegenheden, alsmede voor gebouwen van lichte constructie, voor zover deze noodzakelijk zijn voor de instandhouding of herstel van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke en/of cultuur-historische waarden van de met de in dit artikel bedoelde bestemming aangewezen gronden, met dien verstande, dat:

- a. de goothoogte van deze gebouwen niet meer dan 3.00 m mag zijn;
- b. de oppervlakte van deze gebouwen niet meer dan 100 m<sup>2</sup> mag zijn;
- c. één zodanig gebouw mag worden gebouwd op een veldbedrijfskavel met een minimum oppervlakte van 10 ha;
- d. Burgemeester en wethouders bevoegd zijn nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaatsing van deze gebouwen; deze eisen mogen, mits hierdoor een normale agrarische bedrijfsvoering niet wordt geschaad, slechts worden gesteld ter bescherming van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke en/of cultuur-historische waarden;
- e. de in dit lid bedoelde vrijstelling kan slechts worden verleend, indien hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke en/of cultuur-historische waarden van de met de in dit artikel bedoelde bestemming aangewezen gronden en mits vooraf van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen, dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

niet.  
ggk

op 16 wro

6. a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na vóóraf verkregen verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in dit artikel in die zin, dat mag worden afgeweken van de op de kaart aangegeven bestemmingsgrenzen ten behoeve van de vergroting van een bouwperceel als bedoeld in artikel 3 van deze

o.v.t. londer van krom.

voorschriften (agrarische doeleinden-A - bouwpercelen) tot een maximum van 1,5 ha, indien zulks noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering.

- art. 19, 20, 21*
- b. De sub a van dit lid bedoelde vrijstelling mag niet worden verleend voor bouwpercelen, die na vergroting een wijziging tot gevolg zou hebben van de bestemmingsgrenzen van de met de in artikel 7 (natuurgebied) van deze voorschriften bedoelde bestemming aangewezen gronden.

### Artikel 6. Agrarische verzorgende bedrijven

1. De op de kaart voor agrarisch verzorgende bedrijven aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf en agrarisch hulpbedrijf, zulks met inachtneming van wat in de navolgende leden van dit artikel, alsmede in de artikelen 19, 20 en 21 is bepaald. *art. 19, 20, 21*
2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, toegangswegen en parkeervoorzieningen worden aangelegd, die blijkens aard en indeling rechtstreeks en uitsluitend ten dienste van een agrarisch bedrijf en agrarisch hulpbedrijf staan, en er mag erfbepanting worden aangebracht, met dien verstande, dat:
- a. de goothoogte van de gebouwen niet meer dan 6.00 m mag zijn;
- b. de hoogte van andere bouwwerken niet meer dan 10.00 m mag zijn;
- c. per bedrijf ten hoogste één bedrijfswoning mag worden gebouwd, met inbegrip van een bedrijfswoning die ten tijde van de tervisielegging bestaat, maar vervolgens door verkoop, bedrijfssplitsing of enige andere transactie niet meer tot dat bedrijf behoort, dan wel die door zodanige transactie mogelijk zou worden;
- d. de afstand van niet voor bewoning bestemde gebouwen, met een maximum goothoogte van 2.50 m tot de as van de aanliggende openbare weg tenminste 5.00 m moet zijn, terwijl deze afstand voor de overige gebouwen tenminste 7.00 m moet zijn.
- art. 19, 20, 21*
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaatsing van gebouwen.
- art. 19, 20, 21*