

Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W nr. BV.02010.1498

-- AUG. 2011

De Secretaris

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.

Het legaliseren van het bouwen van het clubgebouw van Drumband De Reef op het sportpark aan het Zuideinde 150 te Westzaan.

Dossiernummer: O20101498
Aanvrager: Drumband De Reef Westzaan

DIENST PUBLIEK

Sector Bouw- en Milieuvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht

Stadskantoor, Ebbehout 29, 1507 EA Zaandam
Telefoon (075) 681 6608

Juni 2011

**OMGEVINGS
VERGUNNING**

INHOUDSOPGAVE

Overzichtskaart plangebied en omgeving	3
Geometrische plaatsbepaling	4
§ 1. Resultaat en doel	5
§ 2. Planologische regelgeving	5
§ 3. Het besluit tot afwijken van een bestemmingsplan.....	7
§ 4. Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010..	7
§ 5. Stedenbouwkundige aspecten	9
§ 6. Watertoets	9
§ 7. Milieuaspecten.....	9
§ 8. Monumenten	11
§ 9. Grondexploitatie.....	11
§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	11
§ 11. Maatschappelijke draagvlakte van het project.....	12
§ 12. Uitvoerbaarheid	12
§ 13. Conclusie	12
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan.....	13
Bijlage 2: nieuwe situatie	14



Ligging plangebied in omgeving

voetbalveld

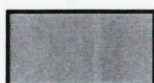
V.V. Westzaan

X=113798.6739
Y=494407.1016

X=113819.4140
Y=494402.1137

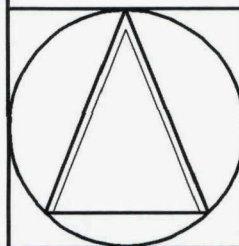
tennisvelden

Tennisver. Westzaan



te legaliseren

schaal 1 : 500



Westzaan, 24-05-11

§ 1. Resultaat en doel

Omschrijving bouwplan

Het project voorziet in het legaliseren van het bouwen van het clubgebouw van Drumband De Reef op het sportpark aan het Zuideinde 150 te Westzaan.

Resultaten en doelen

In de ruimtelijke onderbouwing behorend bij een besluit tot afwijken van een bestemmingsplan wordt een verantwoording opgenomen van de met het besluit beoogde **resultaten of doelen**, waarbij ook de **fysieke resultaten of doeleinden** in het plangebied worden aangegeven.

Het met het besluit beoogde resultaat of doel en het fysieke resultaat is het legaliseren van het al gebouwde clubgebouw van Drumband De Reef op het sportpark te Westzaan.

§ 2. Planologische regelgeving

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

Structuurvisie

De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer structuurvisies vast. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan ook voor aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk beleid een structuurvisie vaststellen. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van die aspecten. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan in samenwerking met de raden van aangrenzende gemeenten voor een gebied behorende tot het grondgebied van de betrokken gemeenten een structuurvisie vaststellen. Thans stelt de gemeente Zaanstad een structuurvisie op. Deze is derhalve nog niet aanwezig.

Provinciale ruimtelijke verordening

Provinciale Staten stellen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de provincie een of meer structuurvisies vast. Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Provinciale Structuurvisie 2040 en de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (hierna: PRVS) vastgesteld waarin het provinciale beleid en de provinciale belangen nader geconcretiseerd zijn.

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening richt de verordening zich onder meer op de inhoud van bestemmingsplannen, van omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken alsmede omtrent de daarbij behorende toelichting of onderbouwing.

Aanvragen om een omgevingsvergunning worden getoetst aan de PRVS en aan de ruimtelijke structuurschets van Zaanstad 'Dansen op het veen' (juli 2005). Dit laatste plan kan op basis van het overgangsrecht worden gelijkgesteld met een structuurvisie.

Op het project 'het legaliseren van het bouwen van het clubgebouw van Drumband De Reef op het sportpark aan het Zuideinde 150 te Westzaan', dat mogelijk wordt gemaakt met een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3°, is de PRVS van toepassing. Het gebied waarop het bouwplan is geprojecteerd wordt in deze Verordening aangewezen als 'Bestaand Gebouwd Gebied'. Het onderhavige plan is in overeenstemming met het voor dit gebied bepaalde in de PRVS.

Structuurplan/ structuurschets

In de ruimtelijke structuurschets van Zaanstad 'Dansen op het veen' (juli 2005) is het gebied rond de onderhavige locatie aangeduid als 'natuurgebied'. Het gevraagde is niet in overeenstemming met deze aanduiding. Op dit aspect wordt hierna onder 'conclusie' verder ingegaan.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' te Westzaan geldt en heeft hierin de bestemming 'Sportvelden (RS)' ex artikel 27. Het bestemmingsplan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 9 december 2003. Het bouwplan is ingevolge artikel 27 in strijd met de bestemming 'Sportvelden', omdat de als zodanig aangewezen gronden bestemd zijn voor sportvelden en daarbij behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen. Op deze gronden mogen ten behoeve van deze bestemming uitsluitend niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd. De oppervlakte van gebouwen binnen de bestemming 'sportvelden' mag ten hoogste 600 m2 bedragen. Een clubgebouw van een drumband is geen gebouw ten behoeve van de bestemming sportvelden en daarbij behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen. Bovendien wordt het totaal aan bebouwd oppervlak van maximaal 600 m2 overschreden. De totale oppervlakte van de aanwezige gebouwen inclusief het aangevraagde clubgebouw bedraagt circa 1265 m2.

Een uittreksel van het vigerende bestemmingsplan is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Het bestemmingsplan bevat geen bepalingen op grond waarvan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1° het onderhavige project gerealiseerd kan worden.

Het onderhavige project kan voorts niet worden gerealiseerd met toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 2°, aangezien het niet past in de in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, aangewezen categorie gevallen.

Uit het voorgaande vloeit voort dat voor de onderhavige gewenste ontwikkeling een procedure tot afwijking van het bestemmingplan ex artikel 2.1.2, lid 1 sub a, onder 3° gevoerd dient te worden..

Er is getoetst aan de volgende kaders die zijn vastgesteld door de gemeenteraad:

Nota erfbebouwing Zaanstad 2007

Deze nota is niet van toepassing op het gevraagde.

Welstandsnota Zaanstad

De Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Zaanstad, heeft op 26 april 2011 een positief advies afgegeven over het bouwplan.

Beleidsregel behoud werkfunctie karakteristieke bedrijfspanden 2007

Deze beleidsregel is niet van toepassing op het onderhavige project.

Zaans afwegingskader hoogbouw

Deze beleidsregel is niet van toepassing op het onderhavige project.

Groenstructuurplan

Deze beleidsregel is niet van toepassing op het onderhavige project.

Beleidsregels afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010.

Het project past binnen de eisen die in dit beleid zijn gesteld. Voor de motivering hiervan verwijzen wij hierbij naar paragraaf 4.

Parkeernota

Het project past binnen de eisen die in dit beleid zijn gesteld. Wij verwijzen hierbij naar paragraaf 5, Stedenbouwkundige aspecten.

Conclusie

Het legaliseren van het bouwen van het clubgebouw van Drumband De Reef op het sportpark aan het Zuideinde 150 te Westzaan is een gewenste ontwikkeling waarvoor niet wordt afgeweken van deze kaders, behalve voor wat betreft de structuurschets. In de structuurschets is het desbetreffende gebied aangeduid als natuurgebied. Ter plaatse is echter geen sprake van natuurgebied; er ligt een sportcomplex, hetgeen ook is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan. Evenmin bestaan er plannen om het sportcomplex te wijzigen in natuurgebied. Ook de provincie heeft het gebied zoals hiervoor vermeld aangemerkt als 'bestaand bebouwd gebied'. De afwijking van de structuurschets is dan ook geen reden om medewerking aan het project te onthouden.

§ 3. Het besluit tot afwijken van een bestemmingsplan

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 bevat een goede ruimtelijke onderbouwing van het project. Op de voorbereiding van een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing (de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure).

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

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

§ 4. Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010

Op 16 november 2010, met kenmerk Z/2010/348712, heeft het college de *Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010* vastgesteld.

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

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

1. Een omgevingsvergunning is mogelijk voor (bouw)plannen ten behoeve van woningbouw, bedrijfsdoeleinden als bedoeld in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' zoals die luidt op het moment van indiening van de desbetreffende aanvraag, verenigings-, sport- en recreatiedoeleinden en het algemeen belang, mits andere belangen zich niet tegen deze plannen verzetten.

2. De gemeente werkt mee met (bouw)plannen waarvoor de aanvrager in het verleden met een omschreven doel grond van de gemeente heeft afgenomen, de planologische regeling nog niet aan dit doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen die doelstelling.
3. De gemeente kan, ten behoeve van het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing, van de aanvrager verlangen dat hij of zij daar gegevens toe aanlevert of kan hiervoor geheel of gedeeltelijk kosten in rekening brengen bij de aanvrager. De gemeente behoudt zich het recht voor om haar medewerking aan het desbetreffende besluit tot afwijking van bestemmingsplan of beheersverordening alsnog te weigeren, indien een aanvrager verzuimt de gevraagde gegevens aan te leveren.

Het onderhavige bouwplan past in de beleidsregel onder punt 1, aangezien sprake is van verenigingsdoeleinden. Het gevraagde is overigens niet in strijd met gemeentelijk beleid. In het kader van de belangenafweging dient het belang/de belangen die met de uitvoering van het onderhavige bouwplan zijn gemoeid te prevaleren boven andere, daaraan tegengestelde belangen, om over te kunnen gaan tot een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan.

De bevoegdheidsverdeling college / raad.

Het college is het bevoegd gezag voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

De raad dient een 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven in die gevallen waar sprake is van een activiteit waarbij met toepassing van de artikelen 2.1, eerste lid, sub c en 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° Wabo afgeweken wordt van het bestemmingsplan

De raad kan ingevolge artikel 6.5, derde lid, Bor categorieën van gevallen aangeven waarvoor deze verklaring niet is vereist. Bij besluit van 2 december 2010, onder nummer Z/2010/358180, heeft de raad de volgende categorieën aangewezen:

1.
 - a. Aanvragen die passen binnen de ter visie liggende ontwerpbestemmingsplannen;
 - b. Aanvragen die passen binnen een reeds door de raad vastgestelde stedenbouwkundige visie, masterplan of gebiedsvisie;
 - c. Aanvragen waarvoor met een omschreven doel grond van de gemeente is afgenomen maar de planologische regeling nog niet aan dat doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen de doelstelling.

Voorts heeft de raad besloten - m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op de hierboven genoemde aanvragen -het vereiste om een 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) te handhaven voor aanvragen van een WABO vergunning voor zover deze betrekking hebben op:

2.
 - a. het realiseren van meer dan 50 woningen;
 - b. Het realiseren van meer dan 5,000 m² bvo aan kantoorruimte, dienstverlening, bedrijfsruimte, horeca, commerciële ruimte, maatschappelijke en recreatieve voorzieningen of een combinatie daarvan, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op de in onder 1 genoemde aanvragen;
 - c. Het bouwen, verbouwen of slopen van objecten gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht.
 - d. Het verbouwen of slopen van monumenten.
3. Voor alle overige categorieën zal de raad afzien van het vereiste om een 'verklaring van geen bedenkingen', tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

Wegens de eerder genoemde strijd met de structuurschets 'Dansen op het Veen' valt het onderhavige project onder de hierboven uiteengezette criteria onder 3. Dit betekent dat voor het project een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad niet is vereist, tenzij de gemeenteraad zelf aangeeft dat de aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

§ 5. Stedenbouwkundige aspecten

Gebiedsomschrijving

Het Zuideinde maakt deel uit van het lint in Westzaan. Dit lint is één van de karakteristieke dorpslinten in Zaanstad. De bebouwing langs het lint is divers: boerderijen, woonhuizen zowel vrijstaand als op de rij, bedrijfsgebouwen en werkplaatsen. Deze verschillende functies leveren verschillende typologieën van gebouwen op. Voor Westzaan is een Ruimtelijke Visie opgesteld. In deze Visie wordt dieper op de ontstaansgeschiedenis en verschijningsvorm ingegaan.

Bouwmassa en functie gerelateerd aan omgeving

Het project voorziet in het legaliseren van het bouwen van het clubgebouw van Drumband de Reef. Het clubgebouw ligt op het sportpark aan het Zuideinde 150 te Westzaan. Het sportpark is gelegen aan de oostkant van het bebouwingslint van Westzaan. Op het terrein van het sportpark zijn meerdere gebouwen aanwezig. Het gaat hierbij hoofdzakelijk om gebouwen ter ondersteuning van de sportfunctie, zoals kantines, opslag- en kleedruimtes van de sportverenigingen. In de loop der tijd zijn er ook functies die niet direct aan de sport zijn gelieerd op het terrein gevestigd, waaronder onderhavig clubgebouw. Het clubgebouw heeft een afmeting van ca. 8,50 m breed bij ca. 20 m diep en bestaat uit één bouwlaag met flauwe kap. Het clubgebouw ligt op korte afstand van de gebouwen van de sportverenigingen. Hoewel een clubgebouw van een drumband geen passende functie is binnen het sportcomplex, zijn er ook geen bezwaren tegen de aanwezigheid van het clubgebouw. De clustering van het clubgebouw met de overige bebouwing op het complex is ruimtelijk gezien logisch. Vanuit planologisch en ruimtelijk oogpunt is er daarom geen bezwaar om medewerking te verlenen aan het project. Ook voor het overige wordt voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Relatie met toekomstige bestemming gebied

Wanneer voor het gebied waar de locatie onderdeel van uitmaakt in de toekomst een nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt, zal onderhavig project hierin worden meegenomen.

Parkeren

Op basis van art. 2.5.30 van de Bouwverordening Zaanstad 2008 moet, 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 zijn aangebracht in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort. In de vigerende, door de Raad vastgestelde 'Parkeernota' worden hiervoor regels gesteld.

De parkeereis voor onderhavig project bedraagt 3 parkeerplaatsen. De parkeergelegenheid van het sportpark is recent uitgebreid. De drumband maakt samen met de andere verenigingen en clubs gebruik van deze parkeergelegenheid. Bij de uitbreiding van de parkeergelegenheid is reeds voorzien in de benodigde parkeerplaatsen voor het clubgebouw van Drumband De Reef.

§ 6. Watertoets

Artikel 3.16, lid 1 sub b Bro stelt verplicht dat in de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de **waterhuishouding**.

Door het legaliseren van het clubgebouw van Drumband De Reef verandert er in fysieke zin niets. Het legaliseren van het gebouw heeft geen consequenties voor de waterhuishouding in de Polder Westzaan.

§ 7. Milieuaspecten

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

Geluidhinder

Het project is zelf geen geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Het geluidsaspect dient daarom beoordeeld te worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. In dat kader geldt dat

het project geen hinder kan ondervinden van lawaai afkomstig van wegverkeer, spoorwegen of luchtvaart. Het clubgebouw ligt niet binnen de geluidzone van een industriegebied en ligt evenmin in het 'Beperkingengebied Schiphol'.

Het project kan zelf wel geluidsoverlast veroorzaken voor geluidsgevoelige objecten, zoals woningen. Het project ligt echter op voldoende afstand van geluidsgevoelige objecten zodat niet wordt verwacht dat geluidhinder zal optreden. Het clubgebouw is voorts een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer. Het project wordt op grond van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (hierna: Activiteitenbesluit) aangemerkt als een type B inrichting. Voor deze inrichtingen zijn in afdeling 2.8 van het Activiteitenbesluit geluidsvoorschriften opgenomen. Geluidhinder wordt aldus gereguleerd door het Activiteitenbesluit. Het aspect geluid vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor het bouwproject.

Geurhinder

Het project is geen geurgevoelig object in de zin van de Wet milieubeheer. Het project kan geen hinder ondervinden van geur afkomstig van nabijgelegen geuremitterende inrichtingen. Het project kan zelf geen geuroverlast veroorzaken aan geurgevoelige object zoals bijvoorbeeld woningen. Het aspect geurhinder vormt hiermee geen belemmering voor het project.

Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is van toepassing. Het project heeft geen negatieve invloed op de luchtkwaliteit. De verkeersaantrekkende werking als gevolg van het project is slechts enkele motorvoertuigen per dag. Dit zal geen waarneembare verandering in de luchtkwaliteit geven. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bouwplan.

Externe veiligheid en hinder

Het project is een (beperkt) kwetsbaar object. Het project valt niet binnen het invloedsgebied van een BEVI-bedrijf, een LPG-tankstation of een transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg of over het water. Het project is niet gelegen binnen een toetsafstand van een transportleiding voor aardgas of brandbare vloeistof. Het project is niet gelegen in het beperkingengebied Schiphol voor wat betreft het aspect externe veiligheid. Ook op dit onderdeel zijn er geen belemmeringen voor het project.

Bodemkwaliteit

Op 17 februari 2011 (Z/2011/25545) is een bodemgeschiktheidsverklaring voor de locatie afgegeven. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het bouwplan.

Natuurwaarden

Het project ligt nabij een beschermd natuurgebied. Het project heeft geen significant negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van het natuurgebied, omdat de inrichting zich midden op een veldsportcomplex bevindt. De potentiële hinder van het clubgebouw van de drumband is verwaarloosbaar ten opzichte van het veldsportcomplex. Het aspect natuurwaarde vormt geen belemmering voor het project.

Flora en Fauna

Het project ligt midden op een veldsportcomplex. Dit complex bestaat uit voetbalvelden en tennisbanen en heeft geen potentie voor flora en fauna. Het clubgebouw van de drumband zal geen schade of hinder veroorzaken aan (beschermd) flora en fauna. Het project geeft geen aanleiding om op het gebied van flora en fauna nader onderzoek te doen. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het bouwplan.

Overige milieuaspecten

Ook voor het overige is niet gebleken van milieuaspecten die een belemmering voor het bouwplan kunnen vormen.

§ 8. Monumenten

In deze paragraaf is een beschrijving opgenomen van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten **monumenten** rekening is gehouden voor zover bij de voorbereiding van het besluit tot afwijking van het bestemmingsplan of beheersverordening geen milieu-effectrapport of een strategische milieubeoordeling als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld en van de wijze waarop rekening is gehouden met de waarden van de in het (bouw)plan begrepen **gronden en de omgeving** daarvan.

Bij de implementatie van het Verdrag van Valletta in de Monumentenwet 1988 is erop gewezen dat onderkenning van de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische monumenten in de fase van de ruimtelijke planvorming de meest efficiënte en minst 'hinderlijke' wijze is om archeologische waarden te kunnen ontzien. Archeologische waarden die pas ten tijde van de uitvoering aan het licht komen, kunnen leiden tot vertraging in de procedure en beschadiging van het monument. Bij de Wet op de archeologische monumentenzorg is ter uitvoering van het Verdrag van Valletta het onderzoek naar in de grond aanwezige monumenten verankerd in de ruimtelijke-ordeningswetgeving. Met betrekking tot plannen waarvoor ingevolge de Wet milieubeheer een SMB (Strategische Milieu Beoordeling)- of een m.e.r.-plicht geldt, was dit onderzoek voordien al onderdeel deze rapportage. Aanvullend is in het Bro geregeld dat in geval van niet- SMB- of m.e.r.-plichtige bestemmingen in ruimtelijke onderbouwingen van besluiten tot afwijking van het bestemmingsplan of beheersverordening een beschrijving dient te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de aanwezige of naar verwachting aanwezige monumenten in het plangebied.

Voor het besluit tot afwijking van het bestemmingsplan is geen milieu-effectrapport of een strategische milieubeoordeling als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer opgesteld.

In het onderhavige geval gaat het om legalisering van het bouwen van het bestaande clubgebouw. Het laten uitvoeren van archeologisch (voor)onderzoek heeft in dit geval geen zin meer.

§ 9. Grondexploitatie

Een doel van de nieuwe Wro (inclusief de Grondexploitatiewet (Grex)) is dat gemeenten meer regie en sturing krijgen op de ruimtelijke ontwikkelingen in de stad (ook voor gebieden zónder 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.

§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wabo wordt het toenmalige projectbesluit (oud artikel 3.10 Wro) in gewijzigde vorm in de Wabo opgenomen, onder artikel 2.12, lid 1 sub a 3°. In de procedurebepalingen zoals opgenomen in artikel 3.12 van de Wabo wordt thans niet meer 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 hiervoor in artikel 3.11 lid 1, sub b van de Wro (oud) was voorgeschreven.

Hoewel het oude projectbesluit door opname ervan in de Wabo inhoudelijk weinig verandert, heeft de provincie te kennen gegeven van dat het van belang dat is om dit overleg – hoewel in gewijzigde en facultatieve vorm – voort te zetten.

De provincie heeft bij besluit van 19 oktober 2010, onder nummer 2010-48396, beleidsregels opgesteld inzake de gevallen waarin niet langer noodzakelijk is om vooroverleg te plegen met de provincie over de in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen en (oud) projectbesluiten (door de provincie gezamenlijk aangeduid als "bestemmingsplannen").

Het college heeft conform dit beleid getoetst of het onderhavige besluit in aanmerking komt voor vooroverleg met de provincie. Dit is niet het geval, omdat het bouwplan ligt binnen 'bestaand gebouwd gebied' en geen van de categorieën genoemd in het besluit van 19 oktober 2010 zich voordoet.

§ 11. Maatschappelijk draagvlak van het project

In deze paragraaf worden de uitkomsten aangegeven van het met toepassing van artikel 3:2 Awb verrichte onderzoek en een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de totstandkoming van het besluit zijn betrokken.

Een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan 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. Ook worden de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK), belanghebbende gemeenten en eigenaars en beperkt gerechtigden van het desbetreffende perceel op de hoogte gebracht.

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.

§ 12. Uitvoerbaarheid

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

§ 13. Conclusie

Het legaliseren van het bouwen van clubgebouw van Drumband De Reef op het sportpark aan het Zuideinde 150 te Westzaan is een gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan

HOOFDSTUK I INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN	1
Artikel 1 Begripsbepalingen	1
Artikel 2 Wijze van meten	3
Artikel 3 Dubbeltelbepaling	4
Artikel 4 Molenbiotoop	4
HOOFDSTUK II BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	5
Paragraaf 1 Woondoeleinden	5
Artikel 5 Woonhuizen (W)	5
Artikel 6 Woonschepen (WL)	6
Artikel 7 Aanbouwen	7
Artikel 8 Erven A	7
Artikel 9 Erven B	7
Paragraaf 2 Maatschappelijke doeleinden	8
Artikel 10 Sociaal-Culturele voorzieningen (MS)	8
Artikel 11 Transformatorhuisje	8
Artikel 12 Molen (MM)	9
Artikel 13 Steunpunt Natuurbeheer (MsN)	9
Artikel 15 Waterstaatsdoeleinden	10
Artikel 16 Waterkering	10
Artikel 17 Water	11
Artikel 18 Begraafplaats	11
Artikel 19 Leidingen	13
Paragraaf 3 Bedrijfsdoeleinden	14
Artikel 20 Bedrijven (B)	14
Artikel 21 Opslagdoeleinden	15
Paragraaf 4 Agrarische doeleinden	16
Artikel 22 Agrarische bouwpercelen (AC)	16
Artikel 23 Agrarisch verzorgend bedrijf (AD)	19
Artikel 24 Veenweidegebied	19
Paragraaf 5 Recreatieve doeleinden	21
Artikel 25 Volkstuinen (RV)	21
Artikel 26 IJsbaan (RIJ)	21
Artikel 27 Sportvelden (RS)	22
Artikel 28 Groenvoorzieningen	22
Paragraaf 6 Natuur- en landschapsdoeleinden	22
Artikel 29 Moerasnatuurgebied	22
Artikel 30 Water met bijzondere waarden	23
Paragraaf 7 Verkeersdoeleinden	24
Artikel 31 Rijweg	24
Artikel 32 Woonstraat	24
Artikel 33 Fietspad	24
Artikel 34 Voetpad	25
HOOFDSTUK III AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN	27
Artikel 35 Algemene wijzigingsbevoegdheid	27
Artikel 36 Algemene vrijstellingsbepalingen	27
Artikel 37 Procedureregels	27
Artikel 38 Aanlegvergunningen	29
Artikel 39 Gebruiksvoorschriften	31

Artikel 40 Overgangsbepaling voor bebouwing	31
Artikel 41 Overgangsbepaling voor gebruik	31
Artikel 42 Strafbepaling	32
Bijlagen bij de voorschriften:	33
1. Staat van Bedrijfsactiviteiten	35
2. Detailkaarten 1 t/m 36	59

- c. de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 3 m bedragen met dien verstande dat de hoogte van lichtmasten ten hoogste 15 mag bedragen.

Artikel 27 Sportvelden (RS)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Sportvelden (RS) zijn bestemd voor sportvelden en daarbij behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
 - b. andere bouwwerken.
3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de oppervlakte van gebouwen mag ten hoogste 600 m² bedragen;
 - b. de hoogte van gebouwen mag ten hoogste 10 m bedragen;
 - c. de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 5 m bedragen met dien verstande dat de hoogte van lichtmasten ten hoogste 20 m mag bedragen en de hoogte van een tribune ten hoogste 10 m.

Artikel 28 Groenvoorzieningen

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Groenvoorzieningen zijn bestemd voor beplantingen, bermen, bermsloten, plantsoenen, waterpartijen en fiets- en voetpaden en speelvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd met dien verstande dat bruggen uitsluitend ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "bruggen" mogen worden gebouwd.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 1,5 m bedragen;
 - b. de doorvaarhoogte van bruggen dient ten minste 1,2 m te bedragen.

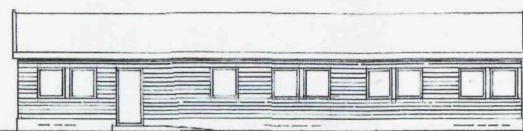
Paragraaf 6 Natuur- en landschapsdoeleiden

Artikel 29 Moerasnatuurgebied

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Moerasnatuurgebied zijn bestemd voor
 - a. moerasnatuurgebied;
 - b. behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden zoals water-, verlandings- en moerasvegetaties, brakwater- of kwelvegetaties, schrale graslanden en een leefge-

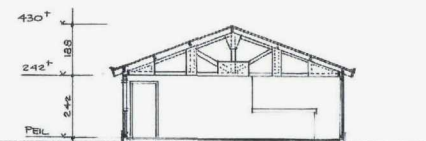
Bijlage 2: nieuwe situatie



VORGEVEL



RECHTER ZUGEVEL



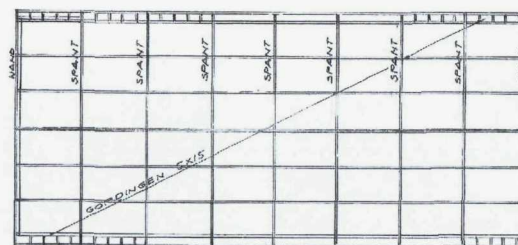
DOORSNED E A-B.



ACHTERGEVEL

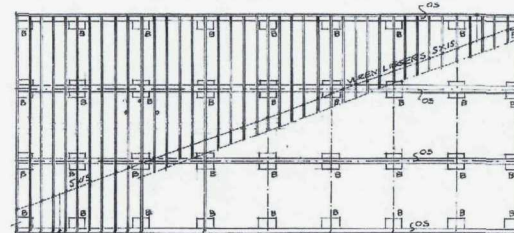
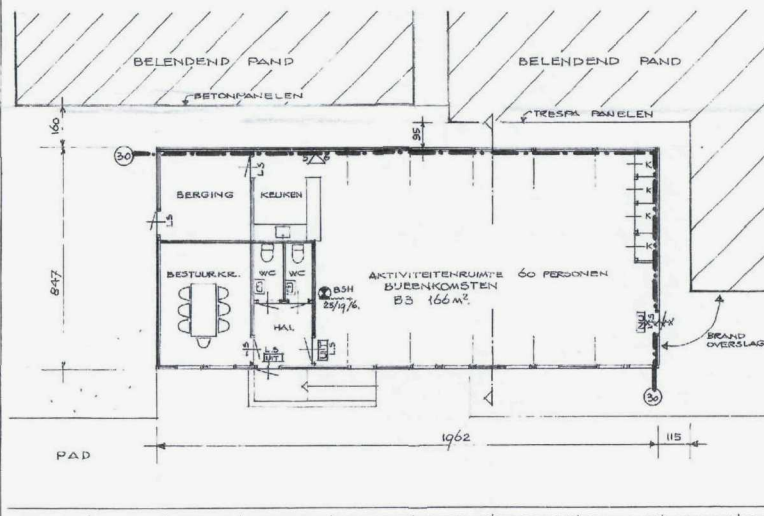


LINKER ZUGEVEL



DAKKONSTRUKTIE

Samengesteld spant 5x15 met multiplex 15mm spijkerplaten.
dakplaten 15mm multiplex met 80mm hardschuim isolatie.
dakbedekking app geïmpregneerd.



KONSTRUKTIE
Fundering (op staal)
BEGANEGRONDVLOER

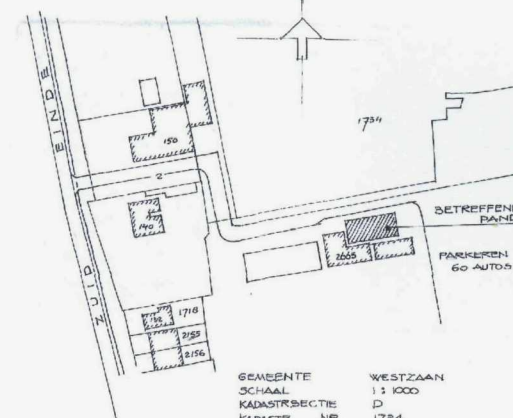
B. BETONTEGELS 60x60.
OS. ONDERSLAG 50x25.
VUREN LIGGERS 5x15.
VLOER 18 MM OREGONPLEX.

RENNVOOI

WANDEN
STIJLEN RESELUWERK 5x12 100x40 CM.
ISOLATIE 12 CM STEENWOL
BINNEN BEPLATING 10 MM MULTIPLEX
DAMPDICHT PVC FOLIE
BUITENSCHOT HORIZONTAL RABATDOUT 20 MM
OP VERT. REGELS 25x50 MM
EN DAMPOPEN NIETHEEN FOLIE

GEVELS - GROENGESCHILDERD RABAT
KOZIJNEN - HOUT CRÈME
DEUREN - GEDEN
RAMEN
DEIDELLEN CKEME

30 MINUTEN WEERSTAND TEGEN BRANDDOORSLAG EN BRANDOVERSLAG (WBO) CONFORM NEN 6068 OF NEN-EN 15501-2.
DEUR, DIE ZELFSLUITEND IS UITGEVOERD IN COMBINATIE MET HET ROEIJEN EEN BRANDWERKENDESD BEZIT VAN T.M. 30 MINUTEN.
BRANDSLANGHASPEL 25m/19mm/6mm. VOLGENS HOOFDSTUK 3 BOEK BRAND-
BEVEILIGINGSINSTALL. NED. VER. BRANDWERZORG EN RAMPENBESTRIJDING (NVR),
SPROEISCHUIMBLUSSEUR GEVULD MET TEN MINSTE 6 LITER SCHUIM.
BETREFFENDE BLUSSEUR MOET VOLDOEN A44 BESLUIT DRAAGBAAR BLUSTESEL.
DEUR WELKE TE OPENEN IS ZONDER LOSSE HULPMIDDEL ZOALS SLEUTELS



GEMEENTE WESTZAAN
SCHAAL 1:1000
KADASTR. DECTIE D
KADASTR. NR. 1734

Datum: 14 APR 2010
BO Sector: 1000
Makenvergunning

RENNVOOI BRANDWEERK
VOOR DE GEMEENTE NORMEN GELDT DAT DE LAATSTE
VERSIE INCLUSIEF WIZIGINGSBLADEN.
HET GEBOUW HEET EEN BUIENKOMFUNCTIE, BEZETTINGSGRAD B3.
UIT VLUCHT WEG TRANSPARENT VERLICHTINGSARMATUUR.
UITVOERING VAN DE SYMBOLEN UIT EEN NED. DUTSANS
CONFORM PICTOGRAMMEN ALS VERMELD IN
NEN 6088

AKTIVITEITEN RUIMTE "DRUMBAND DE REEF"
ZUIDEINDE 54-1551 CM. WESTZAAN

BESTAANDE TOESTAND
GEVELS
DOORSNED E
KONSTRUKTIE S

SITUATIE 1:1000.

1.

SCHAAL 1:100
FORM 60x80