

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 voor het wijzigen van een woongebouw aan de Koning Davidstraat nrs 1/39, 41/79, 81/237 te Zaandam

**OMGEVINGS
VERGUNNING**

Dossiernummer: O20101736

*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W nr. BV 02010.1736*

-- SEP. 2011

De Secretaris

DIENST PUBLIEK

Sector Bouw- en Milieuvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht

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

Juni 2011

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.....	10
§ 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

Overzichtskaart plangebied en omgeving

Geometrische plaatsbepaling

§ 1. Resultaat en doel

Omschrijving bouwplan

In 2008 is een vrijstellingsprocedure gevoerd om de ontwikkeling van 119 appartementen mogelijk te maken. De bestaande flats zijn gesloopt en worden vervangen door nieuwe woonbebouwing. Hierbij wordt de nu aanwezige openbare ruimte deels bebouwd en geherstructureerd. Het gevraagde betreft een wijziging van de eerder verleende vergunning. De wijzigingen/aanpassingen zijn zowel in pandig als uitwendig.

Het plangebied ligt in het noorden van de Rosmolenwijk. Het wordt aan de noord-westzijde begrensd door de Prins Bernhardweg, met daaraan aan de overzijde drie woonflats van 4 bouwlagen. Aan de zuid-oostzijde vormt de Koning Davidstraat, die wat opschuift in zuidelijke richting, de begrenzing van het plangebied. Aan de overzijde van deze straat komt in aansluiting op dit plan en op de aanliggende woonbuurt ook nieuwe woonbebouwing. Deze nieuwe bebouwing is in samenhang met het onderhavige bouwplan ontworpen. Aan de noord-oostkant van het plangebied ligt het Prins Bernhardplein met daaraan aansluitend op het plangebied een woonflat van 4 bouwlagen. Aan de zuid-westkant is er een groenplek en de laagbouw aan de Vergiliusstraat.

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.

De vernieuwing van de flats vormt onderdeel van de herstructurering van de gehele Rosmolenwijk, waarbinnen verspreid over de hele wijk een flink aantal woningen vervangen gaat worden en waarbinnen de ruimtelijke structuur en de openbare ruimte waar nodig worden verbeterd. De stedenbouwkundige uitgangspunten hiervoor zijn opgenomen in de Kwaliteitskaart Rosmolenwijk (juli 2005), op basis waarvan het bouwplan tot stand is gekomen.

§ 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 op de inhoud van bestemmingsplannen, van omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°,

van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, omtrent de daarbij behorende toelichting of onderbouwing, alsmede omtrent de inhoud van beheersverordeningen.

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 wijzigen van een woongebouw op de locatie Koning Davidstraat te Zaandam, 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 deze woningen zijn geprojecteerd wordt in deze Verordening aangewezen als 'Bestaand bebouwd gebied'. Het onderhavige plan is niet in strijd 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 'Zaans gemengd gebied'. Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Rosmolenwijk' geldt en heeft hierin de bestemming 'Woondoeleinden (W*15)' ex artikel 14, 'Verblijfsdoeleinden (VD)' ex artikel 17 en 'Verblijfsdoeleinden groen (VDg)', ex artikel 18. Het bestemmingsplan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 5 juni 2007.

Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Woondoeleinden (W)'. De aanpassingen van de appartementen vinden plaats gedeeltelijk buiten het bebouwingsvlak. Verder wordt de keerwand met talud en het hieraan gekoppelde hekwerk op deze bestemming gebouwd. De gronden op de plankaart aangewezen voor Woondoeleinden zijn bestemd voor wonen. De aanpassingen van de appartementen vinden gedeeltelijk plaats boven de maximaal toegestane goothoogte van 7,00 meter en hoogte van 10,00 meter. Het bouwplan is tevens in strijd met de bestemming 'Verblijfsdoeleinden'. De aanpassingen van de appartementen en de bouw van de keerwand met talud en het hieraan gekoppelde hekwerk vinden gedeeltelijk op deze bestemming plaats. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor buurtontsluitingswegen, voet- en fietspaden, bermen, parkeer-, groen-, en nutsvoorzieningen, waterpartijen, speeltoestellen en (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval.

Voorts is het bouwplan in strijd met de bestemming 'Verblijfsdoeleinden groen'. De aanpassingen van de appartementen en de bouw van de keerwand met talud en het hieraan gekoppelde hekwerk vinden gedeeltelijk op deze bestemming plaats. De als zodanig aangewezen gronden zijn voor tenminste 50% bestemd voor groenvoorzieningen, speeltoestellen kunstobjecten, en voor het overige bestemd voor buurtontsluitingswegen, voet- en fietspaden, bermen parkeer- en nutsvoorzieningen en (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval.

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 bestemmingsplan 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 24 mei 2011 een positief advies afgegeven over het bouwplan: 'De aanvraag betreft een wijziging van een eerder vergund en positief beoordeeld bouwplan van het woningcomplex. De wijzigingen in de gevel zijn ondergeschikt (raamindeling) en de verandering van de trap in een talud met trap is een verbetering van het plan. Het bouwplan is beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria en voldoet, naar de mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand.'

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 wijzigen van een woongebouw is een gewenste ontwikkeling waarvoor niet wordt afgeweken van deze kaders.

§ 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 van 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 het hier een plan ten behoeve van woningbouw betreft. Het gevraagde is overigens niet in strijd met gemeentelijk beleid. In het kader van de belangenafweging dienen 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. Geen verklaring benodigd
 - 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.
2. Wel een verklaring benodigd

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:

- 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. Overige

Voor alle overige categorieën zal de gemeenteraad 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.

Voor het onderhavige project is een 'verklaring van geen bedenkingen' niet vereist omdat het voldoet aan de hierboven uiteengezette criteria, onder 1.b, aangezien het plan past in de vastgestelde Kwaliteitskaart Rosmolenwijk.

§ 5. Stedenbouwkundige aspecten

Bouwmassa en functie gerelateerd aan omgeving

De bestaande flats op de locatie zijn gesloopt en vervangen door nieuwe woonbebouwing. Hierbij wordt de nu aanwezige openbare ruimte deels bebouwd en geherstructureerd. Deze vernieuwing is onderdeel van de herstructurering van de gehele Rosmolenwijk, waarbinnen verspreid over de hele wijk een flink aantal woningen vervangen gaat worden en waarbinnen de ruimtelijke structuur en de openbare ruimte waar nodig worden verbeterd. De stedenbouwkundige uitgangspunten hiervoor zijn opgenomen in de Kwaliteitskaart Rosmolenwijk (juli 2005), op basis waarvan het bouwplan tot stand is gekomen.

Het gaat om 119 appartementen. Deze worden gebouwd in de vorm van een stedelijk bouwblok rondom een parkeervoorziening op maaiveldniveau. Het bouwblok heeft vier verschillende zijden.

Langs de Bernhardweg komt een stevige bebouwingswand van ca. 6 bouwlagen waarmee een front wordt gemaakt naar deze belangrijke stedelijke hoofdweg. Hiermee ontstaat een meer symmetrisch profiel en wordt de ruimtelijke samenhang van de 'oudere' stadszone aan weerszijden van de weg versterkt.

Aan de zijde van het Bernhardplein komt een hoge toren van 16 bouwlagen die deze belangrijke knoop in het netwerk van verbindingen en de entree van die "oudere" stadszone markeert die ruimtelijk een antwoord vormt op de grote schaal van dit verkeersplein.

Aan de zijde van de Vergiliusstraat komt aansluitend bij het gebouwdeel aan de Bernhardweg een hoekdeel van 6 bouwlagen. Deze vormt een duidelijke begrenzing van de er voor liggende speelruimte.

Verder komt er een lager deel van 3 bouwlagen als overgang naar de bestaande laagbouw woningen.

Aan de zijde van de Koning Davidstraat is de bebouwing 3 bouwlagen hoog, waarmee een overgang wordt gemaakt naar de schaal van de laagbouwwoningen aan de overzijde van de straat en naar de laagbouw in de aangrenzende buurt. In deze wand is een gat gemaakt. Ter plaatse van het 'gat' is de overgang van openbare ruimte naar de terrassen bij de woningen vormgegeven met een talud in combinatie met een trap dat dient doet als zit/speelelement (spelaanleiding). Het talud/trap is in het verlengde gelegd van het nieuw voorgestelde (groen)plantsoen. Hiermee wordt een aantrekkelijke buitenruimte gemaakt die nadrukkelijk onderdeel wordt van het openbare netwerk van de buurt. Vanaf de Veeringsstraat ontstaat via de Kweekerstraat en dit nieuwe plantsoen een mooie ruimtelijke verbinding tot aan het zitelement.

Verkeersontsluiting

De verkeersontsluiting wijzigt niet ten opzichte van het eerder vergunde bouwplan.

Parkeren

De parkeersituatie wijzigt niet ten opzichte van het eerder vergunde bouwplan.

§ 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.

Er zijn geen gevolgen van het gevraagde voor de waterhuishouding.

§ 7. Milieuaspecten

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

Geluidhinder

Een woning is een geluidgevoelige functie waardoor de Wet geluidhinder van toepassing is. De aanleiding voor deze omgevingsvergunningprocedure is dat het bouwplan gewijzigd is. De wijziging van het bouwplan is niet van invloed op de geluidbelasting die het bouwplan zal ondervinden. De eerder verleende hogere geluidgrenswaarden voor wegverkeerlawaaï zijn daarom ook voor deze procedure geldig.

Externe veiligheid en hinder

Een woning is een kwetsbaar object. De bouwlocatie ligt niet binnen de toetsingsafstand van een transportleiding voor aardgas en brandbare vloeistoffen. Het project is geen verblijfplaats voor kinderen tot 16 jaar, gelegen binnen een afstand van 119 meter van het hart van een bovengrondse hoogspanningsleiding. Het project is niet gelegen binnen de toetsingsafstand (200 meter) van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Het project is niet gelegen binnen de risicocontouren van een risicovol bedrijf ingevolge het Besluit ingevolge het Besluit externe veiligheid (BEVI). Het project zelf is geen risicovol bedrijf dat gelegen is op korte afstand van (beperkt) kwetsbare objecten zoals woningen. Het perceel ligt niet in het hoogtebeperkingengebied Schiphol.

Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is van toepassing op deze ruimtelijke ingreep. Op de bouw van de woningen is de AMvB 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) van toepassing. De bijdrage van het bouwplan aan de concentraties zwevende deeltjes en stikstofdioxide zal daarom niet meer dan 3% bedragen. Het plan kan zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor wat betreft de luchtkwaliteit zijn er dan ook geen belemmeringen voor het bouwplan.

Geurhinder

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. Een woning is een geurgevoelig object. Er zijn geen geuremitterende bedrijven of bronnen in de omgeving aanwezig. De woningen zullen zelf geen geur emitteren in de omgeving.

Bodemkwaliteit

Op 16 oktober 2007 is voor het perceel een bodemgeschiktheidsverklaring afgegeven onder nummer ZA047904830.

Milieubeschermingsgebied/ natuurwaarden

De locatie ligt niet 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.

Op de onderhavige locatie worden geen beschermde flora en fauna verwacht. De bouw van de woningen is daarom niet in strijd met de Flora- en faunawet.

Ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten.

De afstand van het bouwplan tot aan nabijgelegen bedrijven voldoet aan de adviesafstanden uit de VNG handreiking 'bedrijven en milieuzonering'.

Voor dit bouwplan is geen plan-m.e.r. of m.e.r. aan de orde.

§ 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.

De aanpassingen van het bouwplan hebben geen gevolgen voor archeologische waarden.

§ 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 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.

§ 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 geen plan binnen het bebouwd gebied betreft zoals aangegeven in het besluit van de Provincie.

§ 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 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. 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 wijzigen van het woongebouw aan de Koning Davidstraat 1/39, 41/79, 81/237 te Zaandam 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.

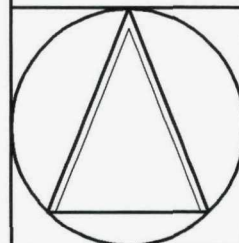
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan

Bijlage 2: nieuwe situatie



te bouwen

schaal 1 : 1500



Zaandam, 14-06-11