

Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W nr. BV 020110131

13 OKT. 2011

Ruimtelijke onderbouwing

De Secretaris

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan/beheersverordening krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht voor het legaliseren van een brug en het gebruik van gronden als tuin op het perceel Uitweg 1 te Krommenie

Dossiernummer: O20110131

**OMGEVINGS
VERGUNNING**

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

Overzichtskaart plangebied en omgeving

§ 1. Resultaat en doel

Omschrijving bouwplan

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 en in het plangebied is het legaliseren van een brug en het gebruik van gronden als tuin op het perceel Uitweg 1 te Krommenie.

§ 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 onderhavige project, 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 waarbinnen het project ligt, wordt in deze Verordening aangewezen als 'Landelijk gebied'. Het onderhavige plan is niet in strijd met het voor dit gebied bepaalde in de PRVS gezien het volgende.

Artikel 14 van de PRVS bepaalt dat - onverminderd het bepaalde in de artikelen 12 en 13 - een bestemmingsplan ook niet voorziet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking, als bedoeld in artikel 1 van de verordening, in het landelijk gebied.

Verstedelijking wordt omschreven als: alle functies die verband houden met wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, voorzieningen, bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, stedelijk water en stedelijk groen, voor zover deze het oprichten van bebouwing mede mogelijk maken.

Dit project betreft het legaliseren van een brug. Deze brug dient echter ter vervanging van een brug die gelijktijdig met de bouw van de woning is gerealiseerd en de enige toegang tot het perceel vormt. Het betreft hier dus geen verdere verstedelijking.

Daarnaast heeft het project betrekking op het gebruik van gronden met een agrarische bestemming als tuin. Ook hier is geen sprake van verstedelijking omdat in de voorwaarden van de vergunning zal worden opgenomen dat op deze gronden geen bebouwing mag worden opgericht.

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, linten'. Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Krommeniedijk' geldt en heeft hierin de bestemming 'tuinen' ex artikel 4, 'Agrarische productiegebieden met bijzondere waarden' ex artikel 10, 'Water met bijzondere waarden' met aanduiding brug ex artikel 19 en 'Archeologisch waardevol gebied, deelgebied C' ex artikel 23. Het bestemmingsplan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 10 juni 2008 onder nummer 08-25057.

Het project is in strijd met de bestemming 'Agrarische productiegebieden met bijzondere waarden', omdat de als zodanig bestemde gronden aangewezen zijn voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden veehouderijbedrijf;
- b. het behoud, herstel of de vergroting van:
 1. cultuurhistorische waarden;
 2. landschapswaarden, en
 3. natuurwaarden;
- c. met het daarbij behorende water.

Het gebruik van deze gronden als tuin is in strijd met het bestemmingsplan. Het project past binnen de overige bestemmingen.

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 1 maart 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

Dit beleid is niet van toepassing op het onderhavige project.

Conclusie

Het legaliseren van een brug en het gebruik van gronden als tuin is een 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 de 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 een bouwplan ten behoeve van wonen betreft. Het gevraagde is overigens niet in strijd met gemeentelijk beleid. In het kader van de belangenafweging dient het belang dat/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 beheersverordening.

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 1b. De aanvraag past binnen de door de raad vastgestelde structuurschets 'Dansen op het veen'.

§ 5. Stedenbouwkundige aspecten

Bouwmassa en functie gerelateerd aan omgeving

Het gebied beslaat de polder Krommenie en omvat de Vlusch, Uitweg en Krommeniedijk met paden. Dit is het meest landelijke deel van het lint dat doorloopt tot in Assendelft. Langs de weg staat afwisselend bebouwing met daartussen zicht op het weiland.

De bruggen in de omgeving verbinden de verschillende eigendommen met de overzijde van de hoogwatersloot. Deze brug is er een in een reeks van bruggen in deze omgeving.

Met het verruimen van de tuin is rekening gehouden met het karakteristieke slagenlandschap en de richting van de sloten. De vergroting is daarmee landschappelijk ingepast. De te legaliseren uitbreiding van de tuin heeft hiermee de maximale maat behaald.

Verkeersontsluiting

Het bouwplan zorgt niet voor een wijziging in de verkeersontsluiting.

Parkeren

De bestemming van het bouwplan geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van (extra) parkeerplaatsen.

§ 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**.

In de keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier staat aangegeven dat bij een toename van verhardingsoppervlakte (zowel daken als bestrating) van meer dan 800m² het noodzakelijk is de toename aan verharding te compenseren door het graven van meer oppervlaktewater en in dit verband een watervergunning aan te vragen.

Dit project heeft geen consequenties voor de waterhuishouding omdat er geen watergangen worden gedempt c.q. verlegd, er geen keringen of dijken beïnvloed worden en het verhardingsoppervlakte niet (essentieel) wijzigt.

§ 7. Milieuaspecten

Geluidhinder

Het project is geen geluidgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder en veroorzaakt zelf geen geluidoverlast aan een geluidgevoelig object, zoals woningen. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het project.

Externe veiligheid en hinder

De locatie ligt niet binnen de toetsingsafstand van een route voor vervoer van gevaarlijke stoffen, een hoge druk aardgasleiding of een transportleiding voor brandbare vloeistoffen. Daarnaast ligt het project niet binnen de risicocontouren van een risicovol bedrijf in gevolge het Besluit externe veiligheid (BEVI) en is het project zelf ook geen risicovol bedrijf.

Ten slotte ligt het project niet binnen een afstand van 119 meter van het hart van een bovengrondse hoogspanningsleiding en ook niet in de nabijheid van een UMTS- of GSM-antenne.

Voor wat betreft externe veiligheid en hinder zijn er dan ook geen belemmeringen voor het bouwplan.

Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is niet van toepassing op het project. 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, waardoor er nog geen norm is 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. Het bouwplan ligt niet binnen een geurcontour van geuremitterende bedrijven of bronnen in de omgeving, daarnaast veroorzaakt het bouwplan zelf ook geen geuroverlast. Voor wat betreft geur zijn er geen belemmeringen voor het bouwplan.

Bodemkwaliteit

Voor zover bekend is er geen sprake van ernstige bodemverontreiniging. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het bouwplan.

Natuurwaarden

Het project ligt niet in of nabij een beschermd natuurgebied en geeft ook verder geen aanleiding om in het kader van de Natuurbeschermingswet of de Flora- en faunawet onderzoek uit te laten voeren.

§ 8. Monumenten

Het aspect monumenten is niet relevant in het onderhavige project. Ook het aspect archeologie is niet relevant. Het bestemmingsplan bepaalt namelijk dat voor (bouw)werken en werkzaamheden die een kleiner oppervlak beslaan dan 500m² geen archeologisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden.

§ 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/de beheersverordening 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 dat zij het van belang vindt 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 project niet leidt tot een nieuwe verstedelijking of uitbreiding van een bestaande verstedelijking zoals bedoeld in artikel 1 van de PRVS.

§ 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 inzagetermijn 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 een brug en het gebruik van gronden als tuin op het perceel Uitweg 1 te Krommenie is een gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan/de beheersverordening op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan

Artikel 4 Tuinen (T)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Tuinen (T) zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 21 'Waterkering' en het bepaalde in artikel 22 'Kabels en leidingen', bestemd voor:
 - a. tuinen;met de daarbij behorende:
 - b. bouwwerken, waaronder bruggen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mag niet worden gebouwd met dien verstande dat bruggen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'brug'.

Vrijstellingen

3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 voor de bouw van een erker aan de voorgevel van een woning in de bestemming 'Woondoeleinden', met dien verstande dat:
 - a. de breedte van de erker mag niet meer bedragen dan tweederde van de breedte van de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw;
 - b. de voorzijde van de erker mag niet meer dan 1 m voor de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw liggen;
 - c. de oppervlakte van de erker mag niet meer bedragen dan 4 m²;
 - d. de hoogte van de erker mag niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping plus 0,25 m van het bijbehorend hoofdgebouw.

Procedure bij vrijstelling

4. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 3 is in Artikel 30 "Algemene procedurevoorschriften" van toepassing.

Artikel 10 Agrarische productiegebieden met bijzondere waarden

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Agrarische productiegebieden met bijzondere waarden' zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 22 'Kabels en leidingen', bestemd voor:
 - a. de uitoefening van een grondgebonden veehouderijbedrijf;
 - b. het behoud, herstel of de vergroting van:
 1. cultuurhistorische waarden;
 2. landschapswaarden, en
 3. natuurwaarden;met het daarbij behorende:
 - c. water.

Bouwvoorschriften

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
3. De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

Wijzigingsbevoegdheid vergroting agrarische bouwpercelen

4. Burgemeester en wethouders zijn ingevolge artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke ordening bevoegd de bestemming 'Agrarische productiegebieden met bijzondere waarden' te wijzigen in de bestemming 'Agrarische bouwperceel' (AC) ten behoeve van de vergroting van een bestaand bouwperceel met inachtneming van het volgende:
 - a. de waarden van de gronden als bedoeld in lid 1 sub b onder 1, 2 en 3 mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - b. de noodzaak tot vergroting van het bouwperceel dient te worden aangetoond in verband met een duurzaam bedrijfs perspectief;
 - c. de oppervlakte van het bouwperceel mag na vergroting ten hoogste 1 ha bedragen.

Procedure bij vrijstelling en wijziging

5. Op de voorbereiding van een besluit tot het wijziging als bedoeld in lid 4 is Artikel 30 "Algemene procedurevoorschriften" van toepassing.

Artikel 19 Water met bijzondere waarden

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Water met bijzondere waarden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 22 'Kabels en leidingen', bestemd voor:
 - a. behoud en herstel van:
 1. cultuurhistorische waarden,
 2. landschapswaarden, en
 3. natuurwaarden.
 - b. waterberging;
 - c. waterafvoer;
 - d. waterhuishouding;
 - e. waterlopen;
 - f. verkeer over water.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bruggen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug', worden gebouwd.

Nadere eisen

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaatsing van bebouwing in verband met:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de sociale veiligheid.

Hoofdstuk III Algemene bepalingen

Artikel 23 Archeologisch waardevol gebied

1. Binnen de op de plankaart voor "Archeologisch waardevol gebied" aangewezen gronden gelden, met uitzondering van het Archeologisch Rijksmonument, de navolgende bepalingen.

Onderzoeksverplichting

2. Alvorens een beslissing te nemen omtrent de verlening van een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid Woningwet, alsmede voor de verlening van een aanlegvergunning als bedoeld in lid 3 met betrekking tot de in lid 1 bedoelde gronden kan het college van burgemeester en wethouders in het belang van behoud van archeologisch erfgoed de aanvrager verplichten een rapport te overleggen waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat wordt verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

Aanlegvergunning archeologische waarden

3. Het is verboden op of in de in lid 1 bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:
 - a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden zoals graven, woeien, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage, ontginning, ophogen of egaliseren;
 - b. werken of werkzaamheden die tot gevolg hebben dat het waterpeil wordt verhoogd of verlaagd;
 - c. het aanleggen van bos of boomgaard;
 - d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatie- of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 - e. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - f. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

Toetsingscriterium aanlegvergunning

4. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning uitsluitend indien door de in lid 3 genoemde werken en/of werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect de archeologische waarden van de gronden op niet-onaanvaardbare wijze zullen worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden tot herstel van de waarden niet-onaanvaardbaar zal of kan worden verkleind.

Voorwaarden

5. Voor zover de in lid 3 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de aanlegvergunning verbinden:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

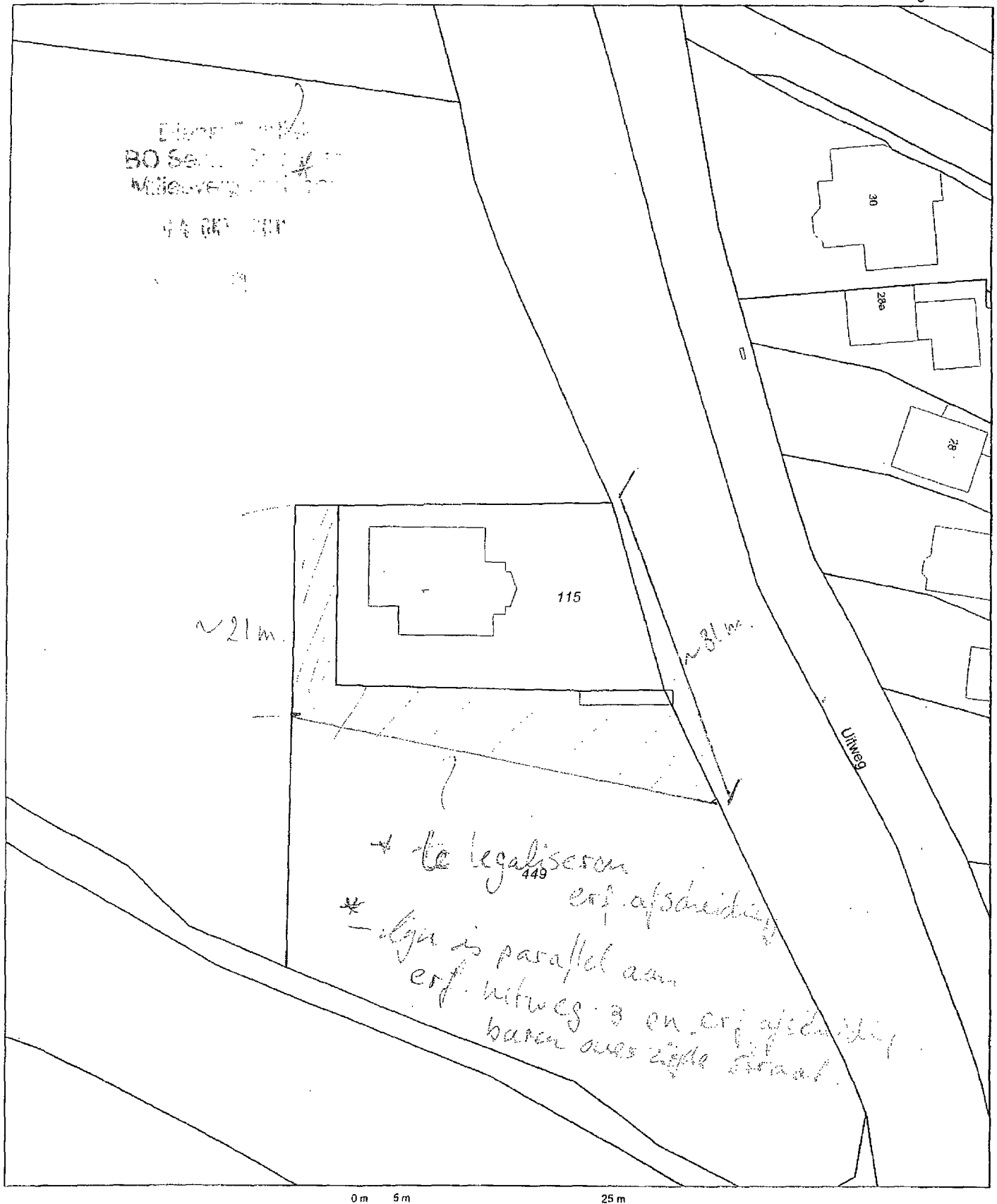
Uitzonderingen

6. De in lid 2, 3 en 5 vervatte vereisten zijn niet van toepassing:
 - a. op bouwwerken en werkzaamheden
 1. die een kleiner oppervlak beslaan dan 20 m² op of in gronden aangeduid als Gebied A in de bijlage behorende bij de voorschriften 'Archeologisch waardevol gebied';
 2. die een kleiner oppervlak beslaan dan 100 m² op of in gronden aangeduid als Gebied B in de bijlage behorende bij de voorschriften 'Archeologisch waardevol gebied';
 3. die een kleiner oppervlak beslaan dan 500 m² op of in gronden met aangeduid als Gebied C in de bijlage behorende bij de voorschriften 'Archeologisch waardevol gebied';
 4. of die niet dieper reiken dan 35 cm;
 - b. op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - c. op bouwwerken werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
 - d. op werkzaamheden als bedoeld in artikel 15 lid 2 van de Boswet;
 - e. indien het door de burgemeester en wethouders verlangde archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en voor zover de gemeente de gronden voor werken en werkzaamheden heeft vrijgegeven;
 - f. indien burgemeester en wethouders geen archeologische onderzoek als bedoeld in lid 2 verlangen.

Aanwijzing als monument

7. Wanneer gronden als bedoeld in lid 1 tijdens de planperiode worden aangewezen als archeologisch monument, dan vervallen de in lid 2, 3 en 5 genoemde vereisten voor die gronden en bouwwerken en zijn de bepalingen van toepassing zoals genoemd in de Monumentenwet 1988.

Bijlage 2: nieuwe situatie



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1:500

12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 — Kadastrale grens
 - Voorlopige grens
 — Bebouwing
 — Overige topografie

Kadastrale gemeente
 Sectie
 Perceel

KROMMENIE
 C
 115



Voor een eensuidend uittreksel, AMSTERDAM, 20 januari 2010
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.