

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.

Dossiernummer: O20110416

Aanvrager: R.D. Brinkman

DIENST PUBLIEK

Sector Bouw- en Milieuvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht

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

mei / 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 ..	7
§ 5. Stedenbouwkundige aspecten	8
§ 6. Watertoets.....	8
§ 7. Milieuaspecten.....	9
Akoestische situatie plangebied.	10
Schiphol.....	11
§ 8. Monumenten.....	11
§ 9. Grondexploitatie.....	12
§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	12
§ 11. Maatschappelijk draagvlak van het project	13
§ 12. Uitvoerbaarheid	13
§ 13. Conclusie	13
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	14
Bijlage 2: nieuwe situatie	15

Overzichtskaart plangebied en omgeving

§ 1. Resultaat en doel

Omschrijving bouwplan

De aanvraag betreft het verbouwen van een in pandige opslagruimte en deze omzetten naar een zelfstandig woongedeelte waardoor de westgevel wordt gewijzigd. Het betreft een voormalige schoolgebouw en dit is inmiddels bewoond.

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 verbouwen van een monument - voormalig schoolgebouw thans woonhuis - op het adres Dorpsstraat 116A te Assendelft.

§ 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 bestemmingsplannen, uitwerkingen of wijzigingen, beheersverordeningen en projectbesluiten en besluiten tot buiten toepassing verklaring van de beheersverordening.

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 verbouwen van een monument - voormalig schoolgebouw thans woonhuis - op het adres Dorpsstraat 116A te Assendelft, 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 (BBG)". 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 'Assendelft-Zuid' geldt en heeft hierin de bestemming 'Woonhuizen met erven (Wc), ex artikel 4' en "Karakteristieke bebouwing", ex artikel 14 van de planvoorschriften. Tevens is het perceel gelegen in het koepelbestemmingsplan 'Beperkingengebied Schiphol'. Het bouwplan is in strijd met artikel 4, lid 2, sub b, onder 1 a, b, e, f, g, i en met artikel 14 van de planvoorschriften van het bestemmingsplan 'Assendelft-Zuid'. Daarnaast is het plan ook in strijd met artikel 3 lid 2 van het koepelbestemmingsplan 'Beperkingengebied Schiphol'.

De aanvraag betreft het verbouwen van een woonhuis met inpandige opslagruimte (voormalig schoolgebouw) waarvoor eerder, door middel van een art. 19.1 WRO procedure, bouwvergunning is verleend onder nummers: 20050646, fase 1 en 20060665, fase 2.

De verbouwing houdt in het betrekken van de huidige inpandige opslagruimte bij de woning waarbij de indeling en de indeling van de Westgevel wordt gewijzigd.

Het bouwplan is in strijd met de bestemming "Woonhuizen met erven (Wc)". De woonhuizen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken. Het gedeelte opslagruimte welke bij de woning wordt gevoegd is gelegen buiten het bebouwingsvlak. Het aantal woonhuizen per bebouwingsvlak mag niet meer bedragen dan op de kaart aangegeven. Er wordt één woonhuis op de kaart aangegeven. In het bebouwingsvlak zijn thans twee woonhuizen. In de gevoerde art. 19.1 WRO procedure zijn ook twee woningen meegenomen. De diepte van een woonhuis mag niet meer dan 15,00 meter bedragen. De totale diepte van het woonhuis wordt 26,29 meter.

De inhoud van een woonhuis mag niet meer dan 600 m³ bedragen. De woning verkrijgt een inhoud van circa 1400 m³. De overige strijdigheden te weten de goothoogte en dakhelling vallen in het overgangsrecht.

Het pand heeft op de kaart de aanduiding karakteristiek (K) en is een Gemeentelijk monument.

Het bouwplan is tevens in strijd met de bestemming "Karakteristieke bebouwing". Indien een bouwwerk op de kaart nader is aangeduid als "karakteristiek bouwwerk" dient de uitwendige hoofdvorm van het betrokken bouwwerk, bepaald door de goothoogte, nokhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling en gevelindeling, zoals deze was op het moment van het ter inzage leggen van het plan gehandhaafd te worden. De Westgevel wordt gewijzigd.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde voor het bouwen overeenkomstig hetgeen voor het betrokken bouwwerk is bepaald in de artikelen, of indien:

- a. het bepaalde niet in redelijkheid kan worden gevergd van de eigenaar en/of gebruiker van het bouwwerk en door middel van financiële tegemoetkomingen of anderszins de onevenredig nadelige gevolgen door de eigenaar en/of gebruiker niet opgeheven kunnen worden.

Deze situatie doet zich hier niet voor.

Het bouwplan is in strijd met artikel 3, lid 2 van het koepelbestemmingsplan "Beperkingengebied Schiphol". Het bouwplan ligt in het z.g. gele gebied van Schiphol. Binnen het op de plankaart aangeduide gele gebied zijn geen woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie of gebouwen met een gezondheidszorgfunctie toegestaan, behoudens bestaand gebruik.

Het uitbreiden van een woning past niet binnen de toestemming voor bestaand gebruik.

Op grond van artikel 5 van het koepelbestemmingsplan kunnen Burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 3, lid 2 onder de volgende voorwaarden:

- a. de gebruikskwaliteit en de gebruiksveiligheid van gebouwen dient voldoende gewaarborgd te zijn;
- b. vooraf dient een verklaring van geen bezwaar door de Minister van Verkeer en Waterstaat in overeenstemming met de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer te zijn afgegeven.

Procedure

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. Daarnaast dient een verklaring van geen bezwaar van de Minister (thans Ministerie van Infrastructuur en Milieu).

Verklaring van de minister:

Op 12 mei 2011 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring afgegeven waaruit het blijkt dat er geen bezwaren zijn tegen deze (bestaande) woning in het onderhavige gebied. Deze verklaring is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd.

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

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 12 april 2011 een positief advies afgegeven over het bouwplan.

Beleidsregel behoud werfunctie 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 verbouwen van een monument - voormalig schoolgebouw thans woonhuis - op het adres Dorpsstraat 116A te Assendelft 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 (bouw)plan past in de beleidsregel onder punt 1, aangezien het een woning betreft. 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:

- 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:

- 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.

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.

§ 5. Stedenbouwkundige aspecten

De aanvraag betreft het omvormen van een inpandige opslagruimte en het omzetten naar een zelfstandig woongedeelte waardoor de westgevel wordt gewijzigd.

Functie gerelateerd aan de omgeving

Het voormalige schoolgebouw is inmiddels bewoond. Uit de vorige vergunning blijkt dat in het verleden vrijstelling is verleend voor 2 woonhuizen op de kavel. Met het omzetten van de inpandige bergruimte naar zelfstandige woning wordt hieraan tegemoet gekomen.

Bouwmassa

Het schoolgebouw is in de basis opgebouwd als rechthoekige bouwmassa met een schilddak.

- Grondvlak: 7,80m bij 26,29m
- Goothoogte: 6,13m
- Nokhoogte: 9,08m

Het achterste gedeelte is in gebruik als inpandige bergruimte.

Het omzetten van de bergruimte naar woning leidt tot een gevelwijziging. In het verleden is al toestemming gegeven voor 2 woningen op de kavel. De omzetting leidt niet tot ruimtelijke bezwaren

Parkeren

Ten aanzien van parkeren merken wij op dat er geen extra behoefte is aan parkeervoorzieningen aangezien er geen extra woningen worden gerealiseerd.

§ 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 wordt enkel inpandig verbouwd waardoor er geen negatieve effecten op kunnen treden voor de waterhuishouding.

§ 7. Milieuaspecten

Voor zover bij de voorbereiding van het besluit tot afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen geen milieu-effectrapport als bedoeld in Hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, worden, ingevolge artikel 3.16, lid 2 van het Bro, in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:

1. de wijze waarop rekening is gehouden met de waarden van de in het (bouw)plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied
2. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) vastgestelde milieukwaliteitseisen (Luchtkwaliteit) bij het besluit zijn betrokken.

Ad. 1: Waarden in en buiten het plangebied

Een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan of beheersverordening kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. Het college dient bij de voorbereiding van een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan of beheersverordening derhalve te onderzoeken welke waarden bij het plan in het geding zijn en wat de gevolgen van het plan zijn voor deze waarden. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld de Habitattoets en de milieu-effectrapportage. Het Bro stelt de eis dat in de ruimtelijke onderbouwing wordt opgenomen op welke wijze rekening is gehouden met de waarden van de in het project begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzend gebied.

Ad 2: Milieukwaliteitseisen

Ook de milieukwaliteitseisen in het kader van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer moeten worden onderzocht. Gedacht moet worden aan richtwaarden en grenswaarden die in een Algemene Maatregel van Bestuur, al dan niet ter uitvoering van een EG-richtlijn, of in een provinciale milieuverordening kunnen worden vastgelegd (bijvoorbeeld eisen op het gebied van luchtkwaliteit en milieu-effectrapportage). De ruimtelijke onderbouwing kan niet voorbijgaan aan de betekenis van regelgeving in het kader van externe veiligheid, de Vogel- en Habitatrichtlijnen van de EG, de Flora- en Faunawet, alsmede de Wet luchtkwaliteit.

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

Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is hier van toepassing. Het bouwproject kan geen negatieve invloed hebben op de Luchtkwaliteit omdat het niet leidt tot een significante toename van NO₂ en PM₁₀ (fijnstof). Hierdoor is het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' van toepassing en voldoet het gevraagde aan de Wet luchtkwaliteit.

Het aspect luchtverontreiniging vormt derhalve geen belemmering voor het bouwproject.

Geurhinder

Het project betreft een geurgevoelig object in het kader van de Wet milieubeheer. Zelf kan het geen geuroverlast veroorzaken aan geurgevoelige objecten zoals woningen. De woning kan geurhinder ondervinden van de rundveehouderij op de Dorpsstraat 137. Er bevinden zich echter woningen tussen de veehouderij en het bouwobject waardoor de boerderij hierdoor reeds is ingeperkt wat betreft milieuhinder.

Het aspect geur vormt derhalve geen belemmering voor het bouwproject.

Natuurwaarden

Het bouwproject ligt niet in of nabij een beschermd natuurgebied. Het aspect Natuur vormt geen belemmering voor het bouwproject.

Flora- en Faunawet

Het bouwproject kan geen negatieve invloed hebben op de flora en fauna aangezien er enkel inpandig verbouwd wordt waardoor er geen negatieve effecten op kunnen treden voor (beschermd) flora en/of

fauna.

Bodem

Het betreft hier de verbouw van de opslagruimte tot woonruimte (westelijke gedeelte van de voormalige school). Uit de bouwaanvraag blijkt dat de vloer intact blijft, wel komt er een extra fundering voor extra draagkracht. Bij de aanleg van de fundering is er geen contact met de grond of er zal grond vrijkomen. Op basis van het verkennend bodemonderzoek van T&A (kenmerk 1362-101, 18 mei 2006) blijkt dat in de bovengrond onder andere een sterke verontreiniging met lood is aangetroffen. Het betreft hier een onderzoek dat is uitgevoerd voor een uitbreiding in het verleden (schuur en serre). Vermoedelijk is de kwaliteit onder de nieuwe woonruimte vergelijkbaar, de sterke verontreiniging levert echter geen risico's op voor het voorgenomen gebruik.

Geluidhinder

Akoestische situatie plangebied.

De akoestische situatie van dit bestemmingsplan is in het kader van de Wet geluidhinder onderzocht.

Industrielawaai

Het gebied maakt geen deel uit van het gezonde industrieterrein.

Wegverkeerslawaai

De wegen binnen het gebied hebben de volgende zones:

Dorpsstraat: 200 meter.

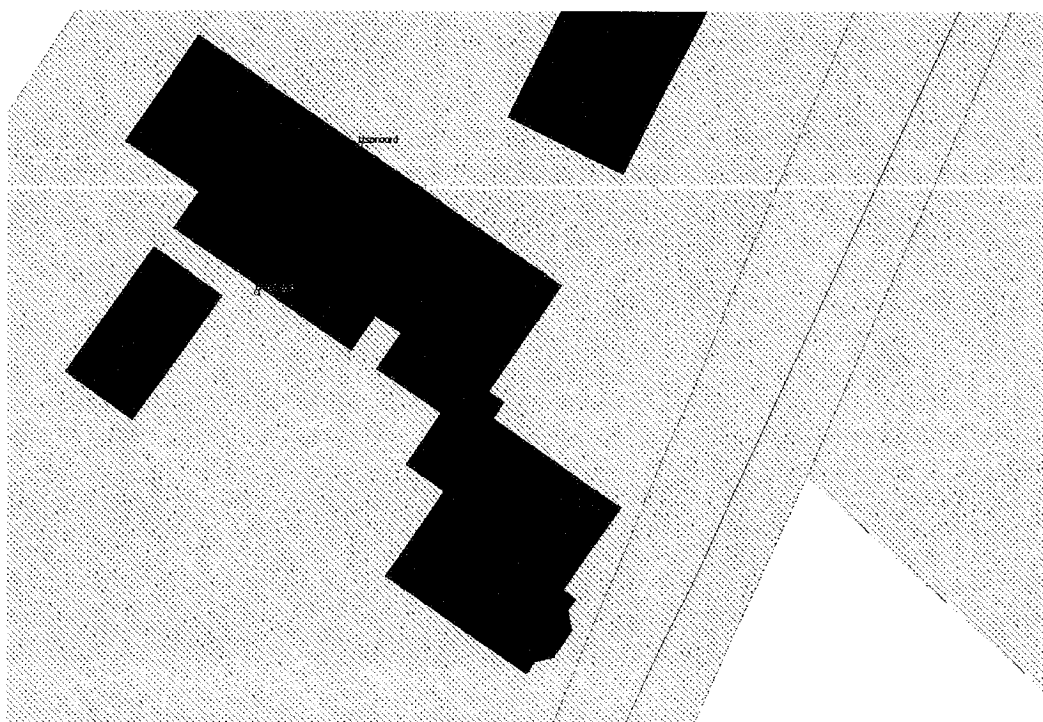
Door de afdeling Verkeer van de dienst Wijken van de gemeente zijn verkeersgegevens bepaald voor de wegen met een geluidzone binnen het plangebied. Per deelgebied is de geluidsbelasting beoordeeld. Volgens het Reken- en meetvoorschrift Geluidhinder 2006 kan als het maatgevende jaar worden aangehouden tien jaar na dato van het akoestisch onderzoek.

In de onderstaande tabel zijn de verkeersgegevens van de relevante wegen weergegeven voor de situatie in 2020. Deze gegevens zijn gebruikt voor de berekening van de geluidsbelasting.

Tabel 2.1. Verkeersprognose van de Dorpsstraat, situatie 2020.

Weg/wegvak omschrijving	Mvt/etm	mot d/a/n	Lv d/a/n	mv d/a/n	zv d/a/n	Snelheid in km/uur	Wegdek
Dorpsstraat	1274	1,7/1,4/0,7	95,4/97,5/94,3	2,4/0,9/2,8	0,5/0,3/1,4	50	asfalt

Figuur 2.1: locatie toetspunten geluidsberekening



De geluidscontouren voor de situatie van 2020 zijn op basis van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 berekend en weergegeven in Tabel 2.2.

Toetspunt	Hoogte	Lden
ttspnoord	1,5	41,7
ttspnoord	4,5	42,8
ttspzuid	1,5	39,7
ttspzuid	4,5	40,6

Tabel 2.2: geluidsbelasting
wegverkeer Dorpsstraat

Deze waarden liggen onder de voorkeursgrenswaarde. Geluid vormt geen belemmering voor het bouwplan.

Schiphol

Het plan bevindt zich binnen het beperkingengebied van Schiphol. Voor deze ontwikkeling is een verklaring van geen bezwaar door VROM-inspectie noodzakelijk. Deze verklaring is op 12 mei 2011 afgegeven en is hierbij als bijlage gevoegd (zie ook hoofdstuk 2).

Externe veiligheid en hinder

Het bouwproject valt niet binnen het invloedsgebied van een BEVI-bedrijf, een LPG-tankstation een transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg of over het water en is voorts niet gelegen binnen het invloedsgebied van een transportleiding voor aardgas of brandbare vloeistof;

Verder is het bouwproject niet gelegen in het beperkingengebied van de luchthaven Schiphol voor wat betreft het aspect externe veiligheid.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het project.

Overige milieuaspecten

Het bouwproject is niet gelegen binnen een afstand van 119 meter aan weerszijden van het hart van het bovengrondse hoogspanningsleidingtracé;

Het bouwproject is niet gelegen binnen de zakelijk rechtstrook van 37,5 meter aan weerszijden van het hart van de bovengrondse hoogspanningsleidingtracé.

Het bouwproject wordt niet op een kortere afstand - in het horizontale vlak dan 3 meter en in de overige richtingen op 0,5 meter van een UMTS of GSM antenne gebouwd.

§ 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 aanwezigte of naar verwachting aanwezige monumenten in het plangebied.

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

Het betreft hier een verbouwing/restauratie van een pand waarbij NIET in de bodem wordt gegraven.

§ 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 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 project binnen bovenvermelde beleidsregels valt

§ 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 verbouwen van een monument - voormalig schoolgebouw thans woonhuis - op het adres Dorpsstraat 116A te Assendelft 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

