



Ons kenmerk: 2011/312131

OMGEVINGS VERGUNNING

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^o, van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht voor het verbouwen van een woonark tot terras ten behoeve van een bestaande horecagelegenheid op het perceel t/o Westknollendam 64 te Westknollendam

*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W nr. BV 020110749*

23 FEB. 2012

De Secretaris

Dossiernummer: O20110749

DIENST PUBLIEK

Sector Bouw- en Milieuvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht

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

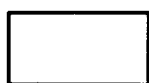
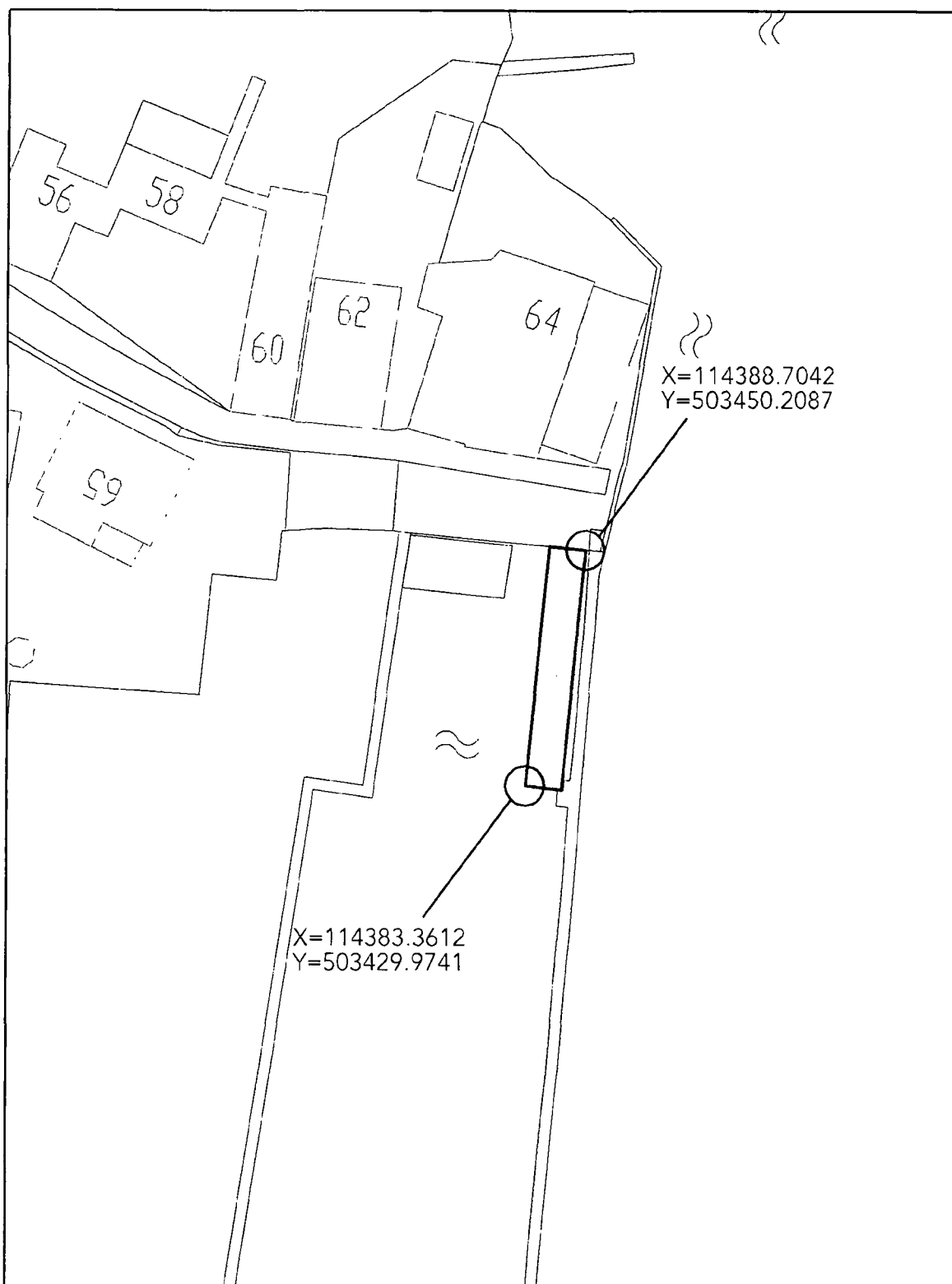
December 2011

INHOUDSOPGAVE

Overzichtskaat 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	8
§ 6. Watertoets	9
§ 7. Milieuaspecten.....	9
§ 8. Monumenten en archeologie	10
§ 9. Grondexploitatie	10
§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	10
§ 11. Maatschappelijk draagvlak van het project.....	11
§ 12. Uitvoerbaarheid	11
§ 13. Conclusie	11
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan.....	12
Bijlage 2: nieuwe situatie	13

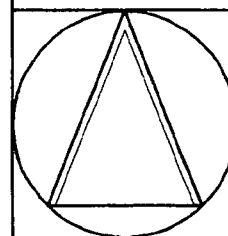


Ligging plangebied in omgeving



verbouwen woonark tot terras

schaal 1 : 500



Westknollendam, 13-09-11

§ 1. Resultaat en doel

Omschrijving bouwplan

Het bouwplan betreft een woonark van 1 laag met een breedte van zo'n 3,5 meter en een lengte van zo'n 20 meter waarvan de opbouw wordt gesloopt en waarbij op de bak een drijvend terras wordt gerealiseerd.

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 woonark tot drijvend terras op het perceel t/o Westknollendam 64 te Westknollendam.

§ 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 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Het onderhavige plan is niet in strijd met het voor dit gebied bepaalde in de PRVS omdat het geen van de in de verordening genoemde onderwerpen raakt.

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 West-Knollendam geldt en heeft daarin de bestemming 'Woonschepenligplaats (WL)' ex artikel 6. Deze gronden zijn bestemd voor ligplaatsen voor woonschepen en bijbehorende drijvende bergingen. Een drijvend terras voor horecadoeleinden is in strijd met deze bestemming.

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 21 juni 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 verbouwen van een woonark tot drijvend terras 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 hier sprake is van bedrijfsdoeleinden. 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 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

De locatie bevindt zich aan het oostelijke uiteinde van de straat West Knollendam. Deze straat is een historisch bebouwingslint in de kern West-Knollendam. Het lint kenmerkt zich door kleinschalige gevarieerde bebouwing. De kern van West-Knollendam wordt hier aan de oostzijde begrensd door de Zaan waarin zich een aantal jachthavens bevinden.

De bestaande situatie betreft een woonark aan de meest oostelijke punt van de Westknollendam. De woonark ligt in een jachthaven ten zuiden van de Westknollendam en ten westen van de Zaan, aan een steiger die parallel aan de Zaan loopt.

Het betreft een woonark in 1 laag met een breedte van zo'n 3,5 meter en een lengte van zo'n 2 meter. Aangevraagd wordt het slopen van de opbouw van de woonark en het op de bak realiseren van een terras. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is hiertegen geen bezwaar omdat door het slopen van de opbouw meer openheid ontstaat.

De woonschepenligplaats ligt in een jachthaven. In de vergunning voor de jachthaven is opgenomen dat in de jachthaven niet op een boot mag worden gewoond.

In de Woonschepennota 2010 geldt dit ook als uitgangspunt. In de praktijk is een situatie gegroeid waarin dit wel gebeurd(e). Het 'wegbestemmen' van deze ligplaats is dan ook, ondanks de schaarste aan ligplaatsen, een gewenste ontwikkeling.

Verkeersontsluiting

Dit plan heeft geen invloed op de bestaande verkeersontsluiting.

Parkeren

De parkeereis voor voorzieningen is gekoppeld aan bebouwing. De uitbreiding van het terras voor een bestaande horecagelegenheid, zonder uitbreiding van het gebouwde oppervlak resulteert daarom niet in een toename van de parkeereis. Daarnaast is de bestaande horecagelegenheid waarvoor het terras wordt aangevraagd gelegen nabij een jachthaven. Een groot deel van de bezoekers zal hier vandaan komen. De toename van het aantal auto's zal derhalve gering zijn.

§ 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 betreft het verbouwen van een woonark tot een drijvend terras. Dit terras maakt onderdeel uit van een horeca-inrichting. Deze horeca-inrichting betreft een categorie B-inrichting. De inrichting moet voldoen aan de geluidseisen uit het Activiteitenbesluit. Menselijk stemgeluid (op het terras) is echter uitgesloten van de bepaling van de geluidbelasting. Toch is het zo dat het menselijk stemgeluid vaak de oorzaak is van geluidoverlast. Daarom zal het terras, om eventuele geluidoverlast zo veel mogelijk te beperken, aan drie kanten worden voorzien van een scherm dat dienst doet als geluid- en windscherm.

Externe veiligheid en hinder

De locatie van het project ligt niet binnen een invloedsgebied van een risicovolle inrichting of een transportroute van gevaarlijke stoffen. De Zaan is in het Basisnet Water aangewezen als groene route en geeft daarom geen risico's. Daarnaast ligt het plan niet binnen het invloedsgebied van bovengrondse hoogspanningsleidingen of UMTS- en/of GSM antennes. Het aspect externe veiligheid en hinder vormt geen belemmering voor het project.

Luchtkwaliteit

Het project betreft geen woning, school, ziekenhuizen e.d. en is daarom niet specifiek gevoelig voor luchtkwaliteit. Daarnaast zal het project geen significante verslechtering van de luchtkwaliteit veroorzaken omdat de verkeersaantrekkende werking zeer beperkt is. Het aspect luchtverontreiniging vormt daarom geen belemmering voor het bouwproject.

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 geen geuroverlast. Voor wat betreft geur zijn er geen belemmeringen voor het bouwplan.

Bodemkwaliteit

Voor het project worden geen ingrepen in de (water)bodem uitgevoerd. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het bouwplan.

Natuurwaarden

Het project ligt nabij een beschermd natuurgebied. Gezien de afstand van ca. 250 meter en de beperkte omvang van het initiatief zal er geen negatief effect zijn op het nabijgelegen natuurgebied. Daarnaast geeft het project geen aanleiding om in het kader van de Flora- en faunawet onderzoek uit te laten voeren. Het milieuaspect natuur waarden vormt daardoor geen belemmering voor het project.

§ 8. Monumenten en archeologie

Het onderhavige project heeft geen betrekking op één of meerdere monumenten. Daarnaast zal voor het project niet in de bodem worden geroerd. De aspecten monumenten en archeologie zijn derhalve niet relevant voor het onderhavige project.

§ 9. Grondexploitatie

Een doel van de nieuwe Wro (inclusief de Grondexploitatiewet (Grex)) is dat gemeenten meer regie en sturing krijgen op de ruimtelijke ontwikkelingen in de stad (ook voor gebieden zónder gemeentelijk grondbezit). De nieuwe wetgeving verplicht om de kosten die de gemeente maakt ten behoeve van die ontwikkeling te koppelen aan de ruimtelijke doelstellingen en te verhalen op diegene die de ontwikkeling tot stand brengt. Het gaat hierbij om zowel fysieke kosten (uitvoeringskosten) als ontwikkelingskosten (planvoorbereidings- en planbegeleidingskosten).

Bovenplanse kosten en kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen worden verankerd in een structuurvisie. Bij een bestemmingsplan dan wel een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan/de beheersverordening (als onderdeel omgevingsvergunning) hoort een exploitatieplan of overeenkomst. Het kostenverhaal wordt geëffectueerd met een overeenkomst (anterieur of posterieur). De gemeente Zaanstad hanteert de lijn dat alleen een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan/de beheersverordening op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo wordt genomen, indien de aanvrager vooraf met het college (voorbereid door afdeling Grondzaken) een anterieure overeenkomst heeft gesloten. Ook kan een besluit op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo worden genomen, indien kostenverhaal in het kader van de Grondexploitatiewet niet aan de orde is.

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan hoeft geen (anterieure) overeenkomst te worden gesloten, nu kostenverhaal in het kader van de Grondexploitatiewet niet aan de orde is.

§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wabo wordt het toenmalige projectbesluit (oud artikel 3.10 Wro) in gewijzigde vorm in de Wabo opgenomen, onder artikel 2.12, lid 1 sub a 3°. In de procedurebepalingen artikel 6.18 Bor, is 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 in artikel 3.11 de Bro is voorgeschreven.

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 één van de gevallen betreft waarvoor is voorgeschreven dat vooroverleg is vereist.

§ 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.

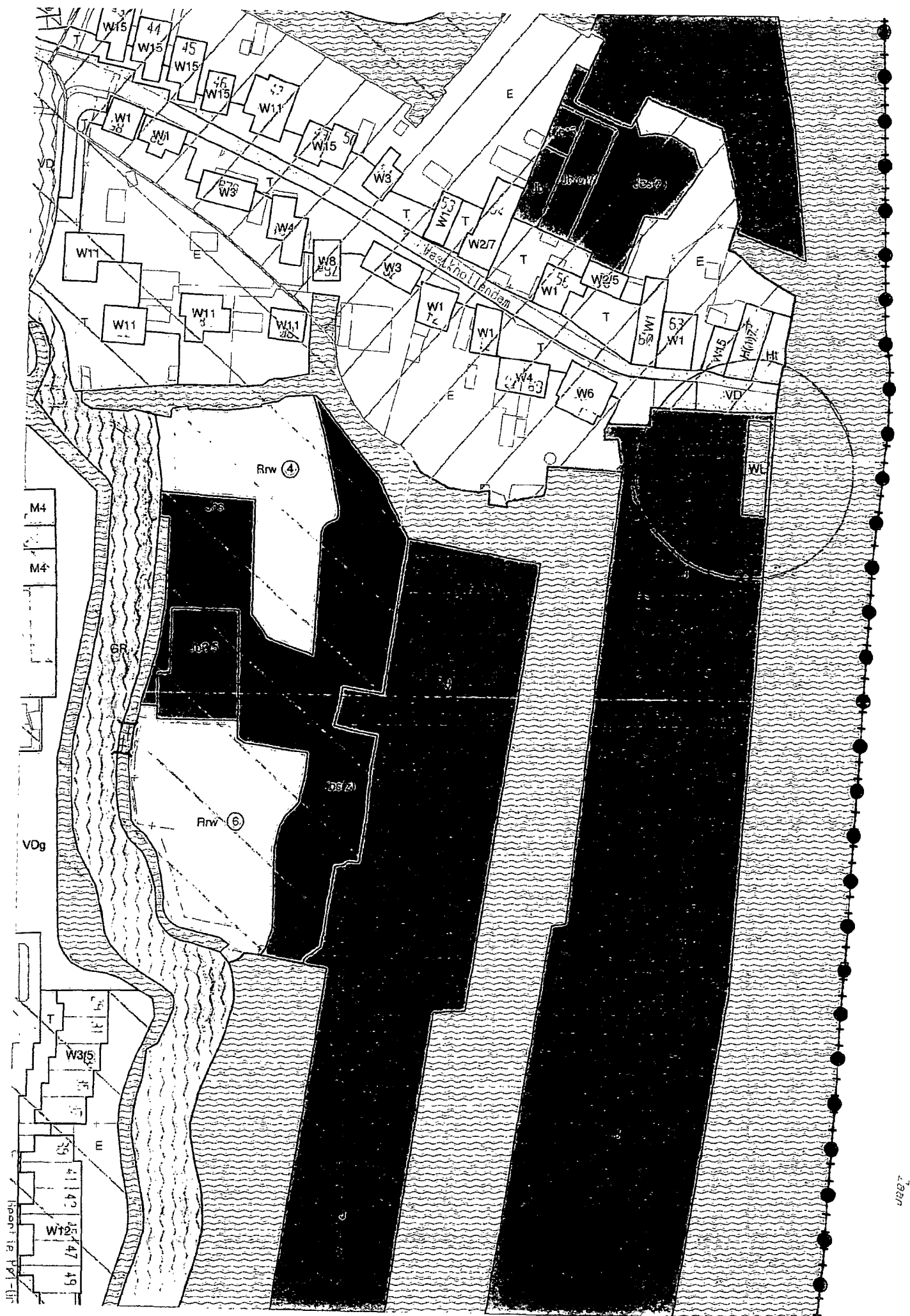
§ 12. Uitvoerbaarheid

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 woonark tot terras op het perceel t/o Westknollendam 64 te Westknollendam is een ruimtelijk verantwoorde 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

gemeente grens

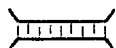
④ aantal

..12 regeling maximale goot- en nokhoogte

..7 regeling maximale bouwhoogte plat dak

.. 5/ maximale goothoogte

.. /10 maximale nokhoogte



brug

Hoogteregeling van toepassing voor de bestemmingen tenzij anders op de kaart staat aangegeven

	max. goothoogte	max. hoogte
..1	3	6
..2	4	6
..3	3	7
..4	4	7
..5	3	8
..6	4	8
..7	5	8
..8	6	8
..9	3	9
..10	4	9

	max. goothoogte	max. hoogte
..11	5	9
..12	6	9
..13	7	9
..14	6	10
..15	7	10
..16	8	12
..17	9	12
..18	9	14
..19	10	14
..20	10	16

* dit is een afdruk van een plan in ontwerp, dat nog aan wijzigingen onderhevig kan zijn; aan hetgeen op deze afdruk is weergegeven kan geen enkel recht worden ontleend * niet van meten * niet bestemd voor de uitvoering van het werk *

(BLAD 1 VAN 2 BLADEN)

BESTEMMINGSPLAN WEST-KNOLLENDAM

Dienst Wijken - Ruimte, Wonen en Milieu

Railpoint Office

Ebbehout 31

Postbus 2000

Tel. (0900) 2352352

1507 EA Zaandam

1500 GA Zaandam

Faxnr. (075) 6552400

Vastgesteld door de Raad der Gemeente Zaanstad

..... 20... Nr.

..... Voorzitter
..... Raadsgriffier

Goedgekeurd door Ged. Staten van Noord-Holland

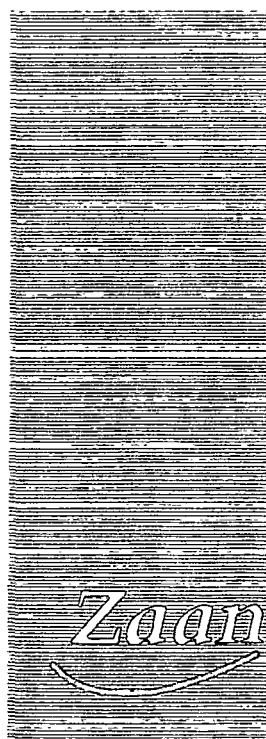
..... 20... Nr.

schaal : 1 : 1000

reg.nr. : STED 3729

get. : F.R. d.d. april 2006

gew. : F.R. d.d. juli 2006



Artikel 6 Woonschepenligplaats (WL)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Woonschepenligplaats (WL) zijn bestemd voor ligplaatsen voor woonschepen en bijbehorende drijvende bergingen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden geplaatst dan wel gebouwd:
 - a. woonschepen;
 - b. drijvende bergingen;
3. Voor het plaatsen dan wel bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van woonschepen, gemeten vanaf het waterpeil (-50 cm NAP), mag niet meer bedragen dan 5 meter;
 - b. de diepte van woonschepen mag niet meer bedragen dan volgens het waterpeil ter plaatse, toelaatbaar is;
 - c. per woonschip mag op de bestemming WL één drijvende berging worden gebouwd, waarvan het oppervlak niet meer bedraagt dan 12 m² en waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan 2,5 meter, gemeten vanaf het waterpeil (-50 cm NAP), mits hiermee de bouwhoogte gerekend vanaf het waterpeil van het woonschip niet wordt overschreden;
 - d. de afstand tussen de woonschepen, inclusief bijbehorende bouwwerken, is minimaal 1,5 meter;
 - e. alvorens omtrent een aanvraag om bouwvergunning te beslissen, vragen burgemeester en wethouders advies aan de waterbeheerder.

