

OMGEVINGS VERGUNNING

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan krachtens artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht voor het legaliseren van het bouwen van een viskraam op het adres Neptunuslaan 2A te Krommenie

Dossiernummer: O20110934

Gemeente Zaandam
behorend bij besluit van
B en W nr. BV 020110934

- 3 JAN. 2012

De Grondwet is

DIENST PUBLIEK

Sector Bouw- en Milieuvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht

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

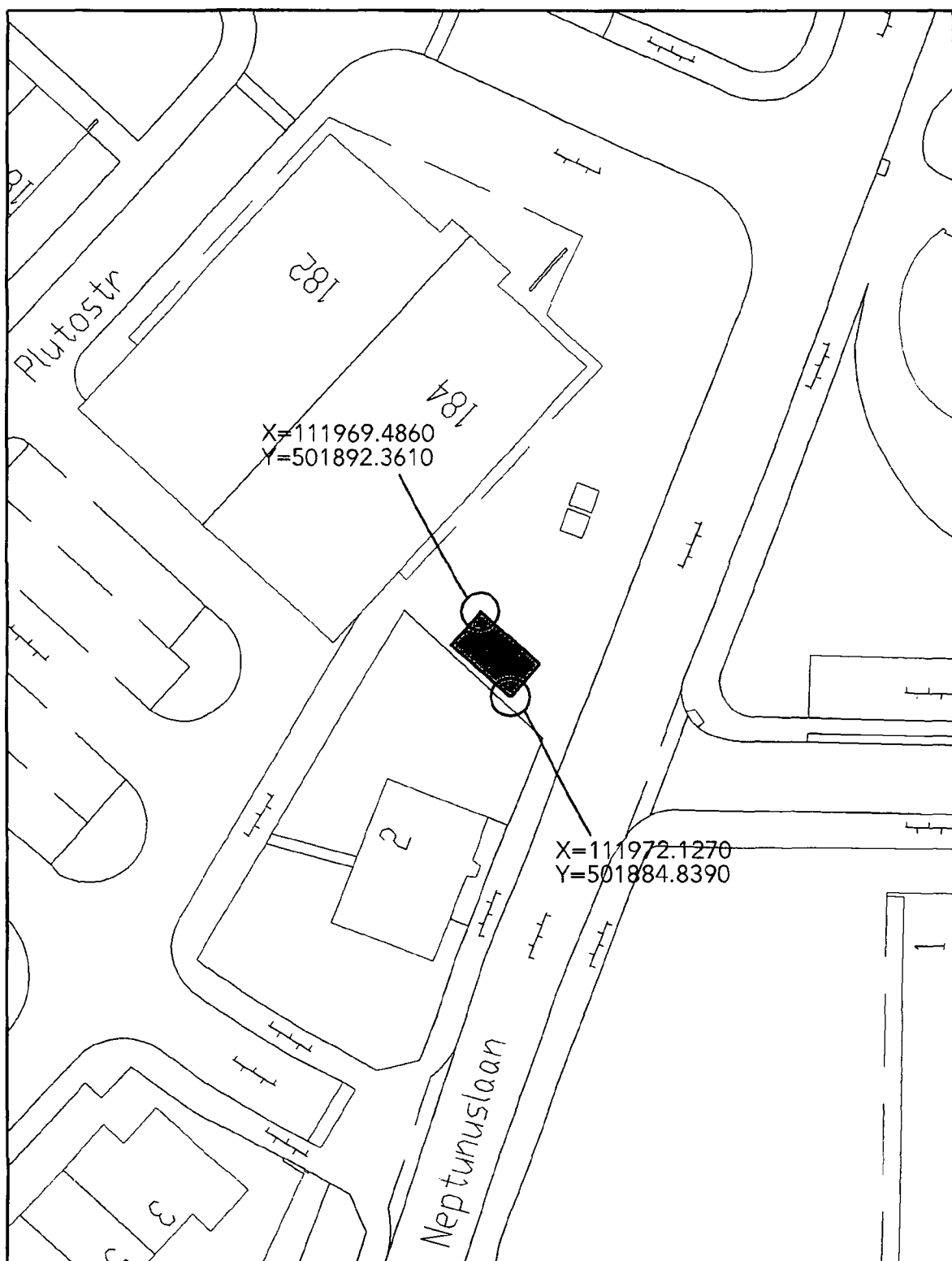
Oktober 2011

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	10
§ 8. Monumenten	11
§ 9. Grondexploitatie.....	12
§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen.....	12
§ 11. Maatschappelijk draagvlak van het project.....	12
§ 12. Uitvoerbaarheid	13
§ 13. Conclusie	13
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	14
Bijlage 2: nieuwe situatie.....	15

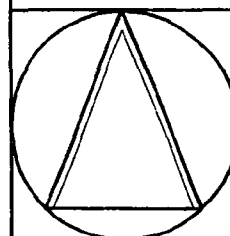


Ligging plangebied in omgeving



te legaliseren viskraam

schaal 1 : 500



Krommenie, 13-09-11

§ 1. Resultaat en doel

Omschrijving bouwplan

Het bouwplan betreft het legaliseren van het bouwen van een viskraam op het adres Neptunuslaan 2A te Krommenie. Sinds 1984 is er een standplaatsvergunning afgegeven voor het bouwwerk. Aangezien het bouwwerk nooit wordt verwijderd is er echter een omgevingsvergunning noodzakelijk voor het bouwen van het bouwwerk.

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 het bouwen van een viskraam.

§ 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.

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 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 waarin dit project is gelegen wordt in deze Verordening aangewezen als 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Het onderhavige plan is niet in strijd met het voor dit gebied bepaalde in de PRVS.

Structuurplan/ structuurschets

In de ruimtelijke structuurschets van Zaanstad 'Dansen op het veen' (juli 2005) is het gebied rond de onderhavige locatie aangeduid als 'woongebied'. Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Krommenie-Zuid' geldt en heeft hierin de bestemming 'Horeca' ex artikel 15. Het bestemmingsplan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 25 juni 2002 onder nummer 2002-1468. Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Horeca', omdat de als zodanig bestemde gronden aangewezen zijn voor horecabedrijven. Een viskraam is geen horecabedrijf maar detailhandel (winkel).

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, onder a, onder 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) het onderhavige project gerealiseerd kan worden.

Het onderhavige project kan voorts niet worden gerealiseerd met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 2° Wabo, 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 onder a, onder 3° Wabo gevoerd dient te worden.

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

Nota erfbouwing Zaanstad 2007

Deze nota is niet van toepassing op het gevraagde.

Welstandsnota Zaanstad

De Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Zaanstad, heeft op 2 augustus 2011 het volgende advies gegeven:

Het betreft een legalisatie van een standplaats van een 'kiosk'. Deze is uitgevoerd in witte gevels met een blauwe plint en rode toegangsdeuren.

Op de aanvraag is het reguliere welstandsbeleid van toepassing waarbij onder andere het kleurgebruik terughoudend dient te zijn. De commissie heeft daarom bezwaar tegen de felle kleuren waardoor de aandacht wordt getrokken van dit secundaire project. De commissie gaat derhalve niet akkoord met de aanvraag tenzij de rode deuren in een meer rustige, gedekte kleur worden uitgevoerd, bijvoorbeeld blauw of grijs.

Op 17 augustus 2011 zijn gewijzigde foto's ingediend waarop te zien is dat de deuren blauw zijn geschilderd. Het bouwplan voldoet hiermee aan redelijke eisen van welstand.

Beleidsregel behoud werkfunctie karakteristieke bedrijfspanden 2007

Deze beleidsregel is niet van toepassing op het onderhavige project.

Zaans afwegingskader hoogbouw

Deze beleidsregel is niet van toepassing op het onderhavige project.

Groenstructuurplan

Deze beleidsregel is niet van toepassing op het onderhavige project.

Beleidsregels afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010

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

Parkeernota

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

Conclusie

Het legaliseren van het bouwen van een viskraam is een ruimtelijke verantwoorde ontwikkeling waarvoor niet wordt afgeweken van deze kaders.

§ 3. Het besluit tot afwijken van een bestemmingsplan

Krachtens artikel 2.12 eerste lid, onder 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, onder 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, onder 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, onder 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 bouwplan bedrijfsdoeleinden 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 beheersverordening.

De bevoegdheidsverdeling college/raad.

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

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

De raad kan ingevolge artikel 6.5, derde lid, Bor categorieën van gevallen aangeven waarin een verklaring niet vereist is.

1. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5. derde lid, Besluit omgevingsrecht geen 'verklaring van geen bedenkingen' benodigd is:
 - a. Aanvragen die passen binnen 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. Geen automatische 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) af te geven voor aanvragen van een WABO vergunning voor zover deze betrekking hebben op:
 - a. het realiseren van meer dan 50 woningen, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op de in onder 1 genoemde aanvragen.
 - b. Het realiseren van meer dan 5,000 tn 2 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 bescherm stads- of dorpsgezicht.
 - d. Het verbouwen of slopen van monumenten.
3. Voor alle overige categorieën zal de gemeenteraad automatisch een 'verklaring van geen bedenkingen' afgeven, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

Voor het onderhavige project heeft de raad geen verklaring van geen bedenkingen afgegeven omdat het project valt onder de overige categorieën genoemd onder punt 3.

§ 5. Stedenbouwkundige aspecten

Bouwmassa en functie gerelateerd aan omgeving

Het plan betreft het legaliseren van een viskraam in 1 laag met plat dak op een locatie in het noorden van Krommenie. In een woonbuurt met zowel grondgebonden als gestapelde bouw bevindt zich hier op de hoek van de Uranuslaan en de Neptunuslaan een supermarkt. Deze staat ten opzichte van voornoemde straten iets schuin waardoor er zich aan de Neptunuslaan een pleintje bevindt. Vanuit ruimtelijk oogpunt is er geen bezwaar tegen de viskraam op deze plek. Stedenbouwkundig gezien is de functie aanvullend op de aanwezige supermarkt.

Verkeersontsluiting

De verkeersontsluiting is geregeld via de Neptunuslaan. Daarbij kan gebruik gemaakt worden van het parkeerterrein dat achter de Neptunuslaan is gesitueerd. De verkeersontsluiting hoeft niet aangepast te worden ten aanzien van dit bouwplan.

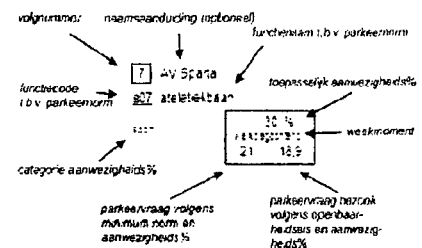
Parkeren

Op basis van art. 2.5.30 van de bouwverordening dient op eigen terrein voldoende parkeerruimte te worden aangelegd. De huidige parkeereis baseert de Gemeente Zaanstad op de 'Parkeernota Zaanstad 2009'. Het parkeren dient in principe op eigen terrein te worden gefaciliteerd.

De hoofdfunctie is bepalend voor de toe te passen parkeernorm, het volledige oppervlak valt onder de norm van de hoofdfunctie. Zo is in de norm van een winkel verdisconteerd dat een deel van de locatie wordt ingericht voor opslag.

In de berekeningen kan het zo zijn dat voor een functie een andere benaming wordt gebruikt dan in de aanvraag. De functienaam die door de aanvrager is opgegeven komt niet altijd overeen met de functienamen waarop de parkeernormen zijn gebaseerd. Bij het berekenen van de parkeereis wordt altijd gekeken naar de parkeernorm van de functie die qua parkeren het meest lijkt op de opgegeven functie. Wanneer het gaat om een functiewijziging of uitbreiding hanteert de gemeente het principe oud voor nieuw. Dit betekent dat een parkeerdruk die nu reeds op de openbare weg bestaat, niet gecompenseerd hoeft te worden. Wanneer door het plan (extra) parkeerplaatsen aan de openbare weg worden onttrokken, dan dienen deze gecompenseerd te worden.

Overzicht nieuwe functies



1	28 m2 bvo	secundaire norm: pp. per	
b04 arbeids/bezoekersintensieve bedrijven	min/maxnorm: 1,7 / 2,2 pp. per 100 m2 bvo	bezoek: 5 %	
detaillhandel			
	30 % werkdagochtend 0,2 0	70 % werkdagmiddag 0,4 0	20 % werkdagavond 0,1 0
		100 % koopavond 0,5 0	100 % zaterdagmiddag 0,5 0
			0 % zaterdagavond 0 0
			0 % zondagmiddag 0 0
+			
Plantotaal:	werkdagochtend 0,2 0	werkdagmiddag 0,4 0	werkdagavond 0,1 0
		koopavond 0,5 0	zaterdagmiddag 0,5 0
			zaterdagavond 0 0
			zondagmiddag 0 0

Het bouwplan voldoet aan de gestelde parkeereisen. Er hoeven geen parkeerplaatsen gemaakt te worden.

§ 6. Watertoets

Artikel 3.16, lid 1 onder 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**.

Het legaliseren van de viskraam heeft waterhuishoudkundig geen consequenties.

§ 7. Milieuaspecten

Geluid

Het project betreft de bouw van een inrichting. Een viskraam is een inrichting waarvoor in het activiteitenbesluit Wet milieubeheer regels zijn gesteld aan de geluidproductie buiten de inrichting. Deze regels dienen om geluidgevoelige objecten zoals woningen en scholen te beschermen tegen een te hoge geluidbelasting. Een viskraam valt onder SBI code 553 met een milieucategorie 1 voor de milieuaspecten geur, geluid en gevaar. De bijbehorende richtafstand voor deze aspecten bedraagt 10 meter. De werkelijke afstand ten opzichte van de dichtstbijzijnde woningen bedraagt 40 meter. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de bouw van de inrichting.

Geur

Een viskraam is een geuremitterende inrichting die geuroverlast zou kunnen veroorzaken aan geurgevoelige objecten zoals woningen in de nabije omgeving. Een viskraam valt onder SBI code 553 met een milieucategorie 1 voor de milieuaspecten geur, geluid en gevaar. De bijbehorende richtafstand voor deze aspecten bedraagt 10 meter. De werkelijke afstand ten opzichte van de dichtstbijzijnde woningen bedraagt 40 meter. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de bouw van de inrichting.

Luchtkwaliteit

Een viskraam zou door het emitteren van luchtverontreinigende stoffen een negatieve bijdrage kunnen leveren aan de voor de luchtkwaliteit gevoelige objecten in de nabije omgeving. Daarom is de bouw getoetst aan de Wet Luchtkwaliteit. Door de kleinschaligheid van de viskraam wordt gesteld, dat het bouwproject de luchtkwaliteit 'Niet in betekenende mate' negatief beïnvloedt. Het aspect luchtverontreiniging vormt daarom geen belemmering voor het bouwproject.

Natuur

Het project is niet gelegen nabij een beschermd natuurgebied. Het milieuaspect natuur vormt daardoor geen belemmering voor het bouwproject.

Flora en fauna

Het project heeft geen aspecten in zich die een bedreiging vormen voor de flora- en fauna. Het betreft in feite al een bestaande situatie. Het milieuaspect flora- en fauna vormt daardoor geen belemmering voor het project.

Externe veiligheid

De locatie van het bouwproject ligt niet binnen een invloedsgebied van risicovolle bedrijven (BEVI bedrijven), transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg of het Noordzeekanaal, hogedrukaardgastransportleidingen en windturbines. Voorts ligt de locatie niet binnen het veiligheids- en beperkingengebied als gevolg vliegtuigbewegingen van en naar de luchthaven Schiphol. Het milieuaspect extern veiligheidsaspect vormt geen belemmering.

Afvalinzameling

Het betreft een bedrijfsmatige activiteit. De afvalinzameling dient door de initiatiefnemer zelf te worden geregeld.

Ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten

De gemeente Zaanstad, gebruikt voor de beoordeling van afwijkingen van het bestemmingsplan in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' (Wet ruimtelijke ordening), zo veel mogelijk de systematiek van het boekje 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse gemeenten). Daarbij wordt rekening gehouden met de gebiedstypering waarin het bouwproject komt. Onderscheid wordt gemaakt in: rustige woonwijk, gemengd gebied (centrumgebied), een gebied met functiemenging, gezoneerde industrieterrein, bedrijventerreinen, recreatiegebied en natuurgebied. In afwijking van het boekje 'bedrijven en milieuzonering' van de VNG, gebruikt de gemeente een aparte staat van horeca activiteiten, die een onderverdeling kent van in zwaarte van de inrichting:

- a. "lichte horeca": Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds open zijn;

- b. "middelzware horeca": Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken
- c. "zware horeca": Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken

Het omgevingstype ter plaatse kan worden beschouwd als een gemengd gebied. In de omgeving van de bouwlocatie bevinden zich woningen.

Een viskraam valt onder SBI code 553 met een milieucategorie 1 voor de milieuaspecten geur, geluid en gevaar. De bijbehorende richtafstand voor deze aspecten bedraagt 10 meter. De werkelijke afstand ten opzichte van de dichtstbijzijnde woningen bedraagt 40 meter.

Er is met betrekking tot de locatie van de viskraam sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Geregistreerde klachten

De gemeente Zaanstad houdt o.a. de klachten bij van de burgers die klagen over milieu of milieugerelateerde ruimtelijke ontwikkelingen. Bij sommige ruimtelijke ontwikkelingen kan het van belang zijn te weten of er klachten over het Milieu of de ruimtelijke ordening zijn. In dergelijke gevallen, waarbij het klachtenaspect van belang kan zijn bij een beoordeling van een goede ruimtelijke wordt het klachtenregister geraadpleegd.

Voor deze aanvraag is het klachtenregister geraadpleegd, aangezien het een al bestaande situatie betreft. Hieruit blijkt dat er geen klachten zijn binnengekomen over de viskraam.

Milieueffectrapportage (MER)

De Wet milieubeheer kent een aantal regels om te beoordelen of een bouw- of aanlegproject in aanmerking komt voor een Milieueffectrapportage. Mocht dit zo zijn dan is een milieuonderzoek een verplicht onderdeel van de indieningvereisten voor de aanvraag van een project. Er is geen onderzoek in het kader van de MER nodig. Het milieuaspect 'MER' vormt geen belemmering voor het bouwproject.

§ 8. Monumenten

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

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

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

Het bouwplan is niet gelegen in een gebied van historische, archeologisch of stedenbouwkundige waarde.

§ 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, onder 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, onder 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 onder a 3°. In de procedurebepalingen zoals opgenomen in artikel 3.12 van de Wabo wordt thans niet meer bepaald dat ontwerp-omgevingsvergunningen die zien op het afwijken van een bestemmingsplan dienen te worden toegezonden aan provinciale en andere diensten, ten behoeve van overleg, zoals hiervoor in artikel 3.11 lid 1, sub b van de Wro (oud) was voorgeschreven.

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

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

Het college heeft conform dit beleid getoetst of het onderhavige besluit in aanmerking komt voor vooroverleg met de provincie. Dit is niet het geval omdat het bouwplan niet is genoemd in het beleid als een project waarvoor vooroverleg noodzakelijk wordt geacht.

§ 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 de ontwerp-omgevingsvergunning 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-omgevingsvergunning 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-omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Mochten hierop zienswijzen worden ingebracht, dan volgt een belangenafweging, waarna het college een besluit neemt.

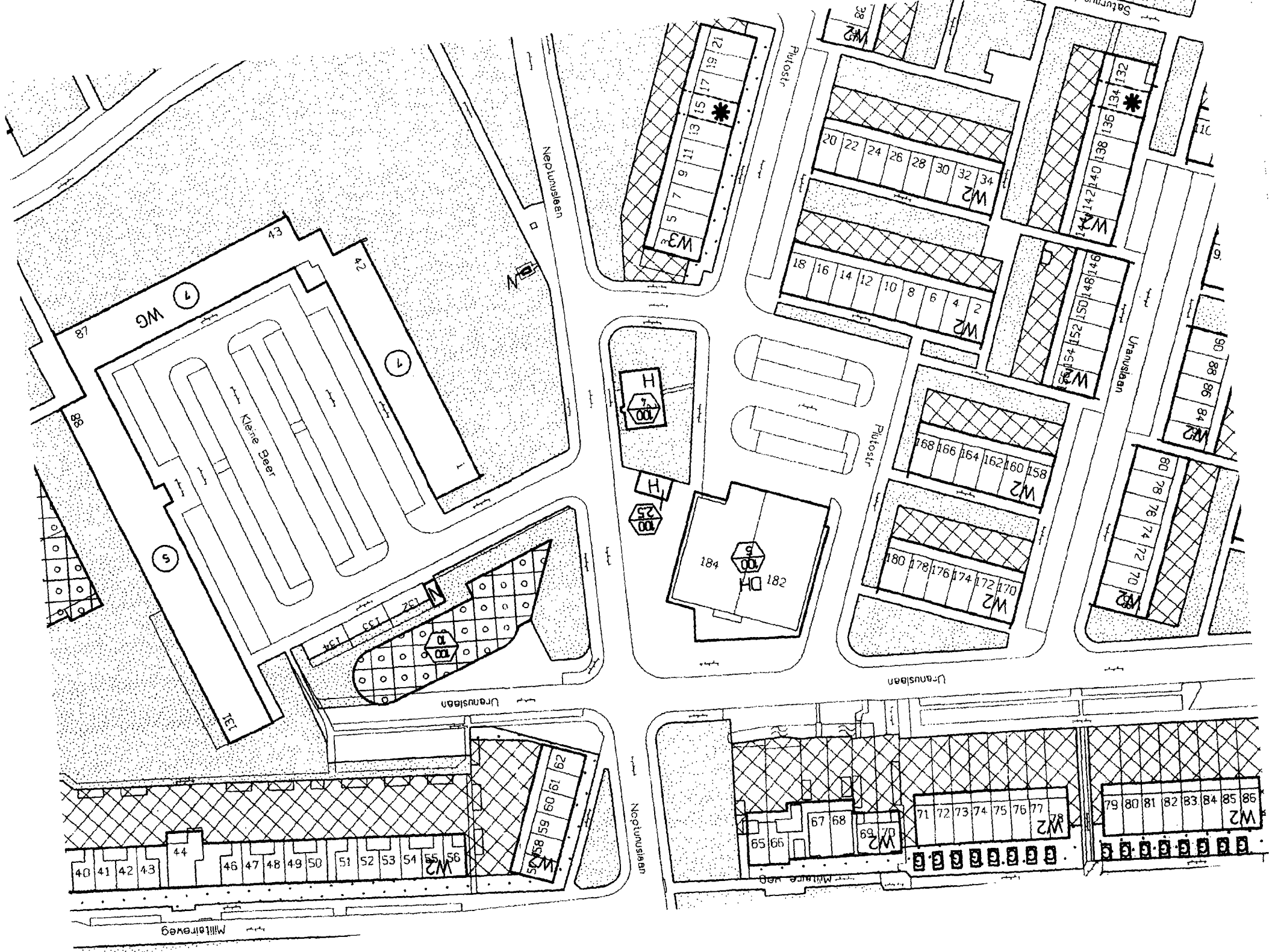
§ 12. Uitvoerbaarheid

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

§ 13. Conclusie

Het legaliseren van het bouwen van een viskraam op het adres Neptunuslaan 2A te Krommenie is een verantwoorde ruimtelijke ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo genomen worden.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan



Artikel 15. Horeca

1. De op de plankaart als zodanig bestemde gronden zijn aangewezen voor:
 - a. horecabedrijven, in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
 - b. het bouwen van bouwwerken voor de onder a. genoemde functie;
 - c. daarbij behorende verkeers- en groenvoorzieningen;
 - d. voor zover de gronden niet bebouwd worden, "Erven" (artikel 9).
2. De volgende eisen gelden:
 - a. het bebouwingspercentage en de hoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
 - b. per bedrijf mag één dienstwoning gebouwd worden waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 500 m³;
 - c. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de plaatsing van bebouwing in verband met:
 - a. bezonning;
 - b. een evenwichtige situering ten opzichte van de bestaande bebouwing.

Artikel 16. Centrumvoorzieningen

1. De op de plankaart als zodanig bestemde gronden zijn aangewezen voor:
 - a. wonen, uitsluitend ter plaatse waar gewoond wordt ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
 - b. detailhandel, horeca in de categorie 1, zoals opgenomen in de bij deze voorschriften behorende bijlage "Staat van Horeca-activiteiten", dienstverlening, alsmede bedrijven en instellingen in de categorieën 1 en 2 zoals opgenomen in de bij deze voorschriften behorende bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten";
 - c. maatschappelijke voorzieningen zoals sociaal-culturele, religieuze, overheids-, medische, maatschappelijke, onderwijs- en openbare orde en veiligheidsinstellingen
 - d. uitsluitend ter plaatse van de op de plankaart voorkomende aanduiding:
 - 3A tevens een timmerbedrijf aan de Weverstraat 1a, en een taxibedrijf aan de Heiligeweg 49, in de categorie 3.1, zoals opgenomen in de bij deze voorschriften behorende bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten".
 - 3B tevens een bedrijf voor metalen ramen en deuren in de categorie 3.2, zoals opgenomen in de bij deze voorschriften behorende bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten".
 - e. het bouwen van bouwwerken voor de onder a. en b. genoemde functies;
 - f. daarbij behorende verkeers- en groenvoorzieningen;
 - g. voorzover de gronden niet worden bebouwd, "Erven" (artikel 9).
2. Onder bedrijven als bedoeld in lid 1, zijn niet begrepen bedrijven, die zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen

Bijlage 2: nieuwe situatie