

2012/70026

Reg.dd:

4-4-2012

Gemeente Zaanstad

ZNSTD

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht voor het slopen en het bouwen van een paardenstal/opslag op het adres Middel 198 te Westzaan

*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W nr PV 020111035*

12 JUNI 2012

De Secretaris

Dossiernummer: O20111035

DIENST PUBLIEK

Sector Bouw- en Milieuvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht

Stadhuisplein 100, 1506 MZ Zaandam
Telefoon 14 075

Maart 2012

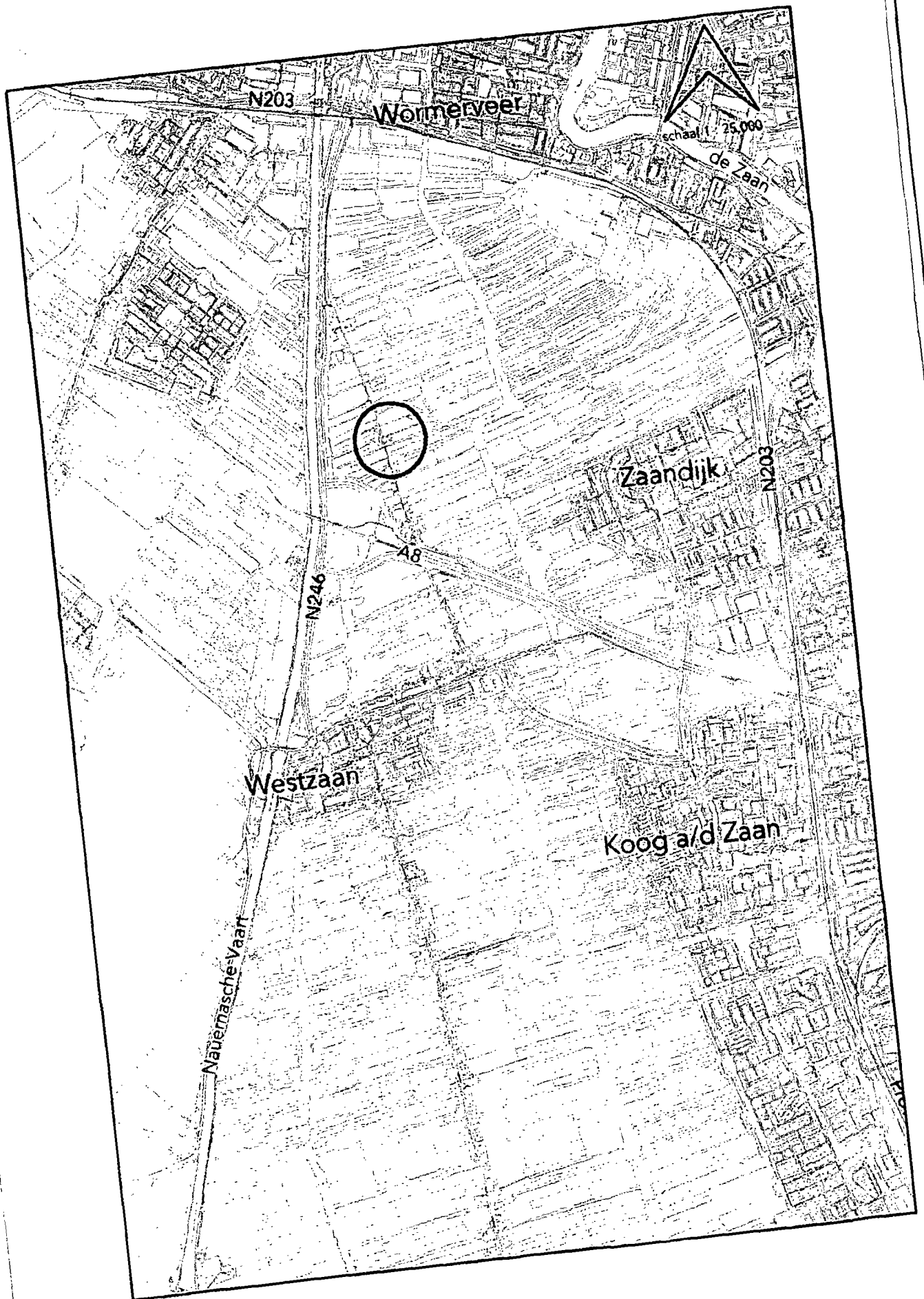
**OMGEVINGS
VERGUNNING**

INHOUDSOPGAVE

Overzichtskaart plangebied en omgeving	3
Geometrische plaatsbepaling	4
§ 1. Resultaat en doel	5
§ 2. Planologische regelgeving	5
§ 3. Het besluit tot afwijken van een bestemmingsplan	7
§ 4. Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010 7	
§ 5. Stedenbouwkundige aspecten	8
§ 6. Watertoets	9
§ 7. Milieuaspecten	9
§ 8. Monumenten en archeologie	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

ZNSTD

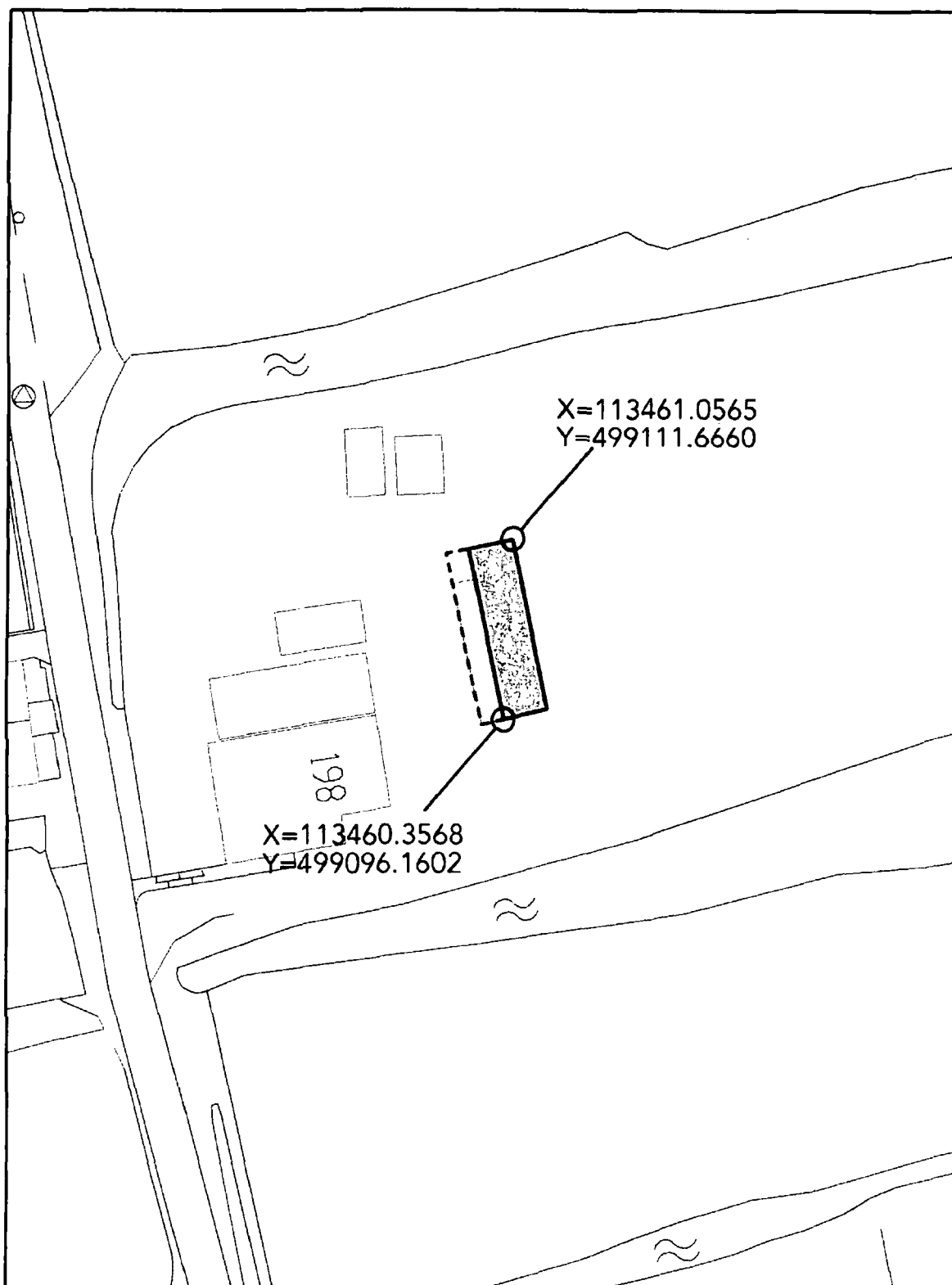
Overzichtskaart plangebied en omgeving



Ligging plangebied in omgeving

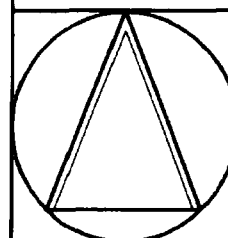
Geometrische plaatsbepaling

ZNSTD



te bouwen paardenstal

schaal 1 : 500



Westzaan, 30-03-2012

§ 1. Resultaat en doel

Omschrijving bouwplan

Het bouwplan behelst het slopen van de bestaande paardenstal en het realiseren van een nieuwe paardenstal/opslag op het adres Middel 198 te Westzaan.

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 in het plangebied is het bouwen van een paardenstal/opslag op het perceel Middel 198 te Westzaan.

§ 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 'Natuurgebied'. Het gevraagde is niet in strijd met deze aanduiding, nu het hier de vervanging van een paardenstal betreft.

Bestemmingsplan

Het betreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Westzaan' geldt en heeft hierin de bestemming 'Erven B' ex artikel 9. Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Erven B', omdat de gezamenlijke grondoppervlakte van bijgebouwen op deze gronden ten hoogste 30 % van de bij het hoofdgebouw behorende gronden mag bedragen met een maximum van 50 m². Het plan bestrijkt een oppervlakte van ca 90 m².

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

Het bestemmingsplan bevat geen bepalingen op grond waarvan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1° het onderhavige project gerealiseerd kan worden.

Het onderhavige project kan voorts niet worden gerealiseerd met toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 2°, aangezien het niet past in de in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, aangewezen categorie gevallen.

Uit het voorgaande vloeit voort dat voor de onderhavige gewenste ontwikkeling een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, 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 beleidsregel is van toepassing op het onderhavige project. Het plan past echter niet in de Nota erfbebouwing omdat de daarin opgenomen toegestane bebouwingsoppervlakte van 100 m² van bijgebouwen wordt overschreden. Het plan zelf bestrijkt zelf al een oppervlakte van ca 90 m². Tezamen met de nog aanwezige bebouwing van de bijgebouwen wordt hiermee de maximale toegelaten gezamenlijke bebouwingsoppervlakte van 100 m² overschreden.

Welstandsnota Zaanstad

De Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Zaanstad, heeft op 2 augustus 2011 een positief advies afgegeven over het bouwplan. Het bouwplan is getoetst aan de gebiedsgerichte criteria.

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 slopen van de bestaande paardenstal en het realiseren van een nieuwe paardenstal/opslag op het adres Middel 198 te Westzaan 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. 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 Ruimtelijke visie voor Westzaan.

§ 5. Stedenbouwkundige aspecten

De Middel ligt in het noordelijke deel van het voormalige dorp Westzaan en maakt deel uit van het lint in Westzaan. Dit lint is één van de karakteristieke dorpslinten in Zaanstad. De bebouwing langs het lint is divers: boerderijen, woonhuizen, zowel vrijstaand als op de rij, bedrijfsgebouwen en werkplaatsen. Deze verschillende functies leveren verschillende typologieën van gebouwen op. De locatie bevindt zich aan het noordelijke deel van de Middel, aan de noordzijde van de A8. Dit deel van de Middel wordt gekenmerkt door een lagere bebouwingsdichtheid en daarmee meer openheid dan het ten zuiden van de A8 gelegen deel. Voor Westzaan geldt een Ruimtelijke Visie waarin het behoud en waar mogelijk versterking van de hoofdstructuren als wenselijk wordt beschreven. Door het slopen van de betreffende schuren wordt op die plek meer openheid vanaf het lint naar het achterland gerealiseerd.

Het gaat hier om een boerderij met pannenkopberg met diverse opstallen op het erf. De boerderij met pannenkopberg is een gemeentelijk monument. In de bestaande situatie bevindt zich achter de boerderij een paardenstal/berging in laag met flauwe (ongelijke) langskap met een nokhoogte van 3,2 meter en goothoogtes van 2,5 en 2,7 meter, een diepte van 5 meter en een breedte van 15 meter.

Het bouwplan betreft het slopen van de bestaande paardenstal en het realiseren van een nieuwe paardenstal/opslag met langskap met een goothoogte van 2,4 meter, een nokhoogte van 3,5 meter, een diepte van 6 meter en een breedte van 15 meter. De drie ten noorden van de paardenstal aanwezige schuren worden gesloopt.

Het slopen en terugbouwen van de bestaande functie van de paardenstal is stedenbouwkundig gezien het behouden van een al bestaande, in het lint passende, functie en is daarmee aanvaardbaar. Het plan betreft een relatief kleine vergroting van de bestaande paardenstal. Met de sloop van de drie ten noorden van de boerderij aanwezige schuren wordt per saldo echter een ruimtelijk betere situatie gerealiseerd waardoor de voorliggende aanvraag ook wat betreft bouwmassa aanvaardbaar is.

Verkeersontsluiting

Dit plan heeft geen invloed op de bestaande verkeersontsluiting.

Parkeren

Dit plan heeft geen gevolgen voor de parkeersituatie.

§ 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.

Bij beschouwing van de consequenties van het plan voor de waterhuishouding zijn de volgende items van belang:

- beïnvloedt het plan een kering of dijk,
- worden er sloten gedempt of sloten verlegd,
- is de toename van verhard oppervlakte (daken en openbare weg) meer dan 800 m² en,
- beïnvloedt het plan het onderhoud van watergangen.

Nabij de nieuw te bouwen stal/opslag liggen geen keringen en dijk en voor de nieuwbouw hoeven geen sloten worden gedempt of verlegd. Door de gelijktijdige sloop van andere opstallen neemt het verhardingspercentage zelfs af en de onderhoudssituatie voor de watergangen wijzigt niet. De bouw van de stal/opslag beïnvloedt de waterhuishouding dus niet.

§ 7. Milieuaspecten

Geluidhinder

De aanvraag om een omgevingsvergunning betreft de sloop en herbouw van een paardenstal/opslag. Uit de beoordeling van de aanvraag van de omgevingsvergunning is gebleken dat:

- het project zelf geen geluidoverlast kan veroorzaken voor geluidgevoelige objecten;
- het project niet gevoelig is voor geluid afkomstig van geluidbronnen zoals industrie, wegen, het spoor en vliegtuigen.

Het milieuaspect geluid hoeft geen nader onderzoek en vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Geurhinder

Uit de beoordeling van de aanvraag is gebleken dat:

- het project voor het aspect geur geen gevoelig object is.
- het project een geuremitterende inrichting is.

Het milieuaspect geur hoeft niet nader onderzocht te worden omdat het feitelijk gaat om de herbouw van een paardenstal/opslag. Geur vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning omdat de situatie gelijk blijft.

Luchtkwaliteit

Uit de beoordeling van het project is gebleken dat:

- het project zelf geen bijdrage levert aan de toename van luchtverontreinigende stoffen;

- het project niet gevoelig is voor luchtverontreinigende stoffen.
Het milieuaspect lucht kwaliteit hoeft daarom geen nader onderzoek en vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Bovengrondse hoogspanningsleidingen.

De locatie van het project ligt niet in de nabijheid van een hoogspanningsleiding. Dit milieuaspect hoeft daarom geen verdere behandeling. Het aspect van de hoogspanningsleidingen vormt daarom geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

UMTS- en GSM antennes

De locatie van het project ligt niet op korte afstand van een UMTS- of GSM antenne. Het bouwproject betreft ook geen bouw van een antenne op korte afstand van woningen. Dit milieuaspect hoeft daarom geen verdere behandeling. Het aspect van de invloed van UMTS- en GSM antennes vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Afvalinzameling

De aanvraag om een omgevingsvergunning betreft een bouwproject.
Het project heeft geen consequenties voor het reguliere afvalinzamelsysteem. Het aspect van de inzameling en opslag van afval vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten.

De aanvraag om een omgevingsvergunning betreft de sloop en herbouw van een paardenstal/opslag, waarvoor een besluit over het afwijken van het bestemmingplan noodzakelijk is. De milieukundige beoordeling van het project betreft een onderzoek naar de gevolgen die de afwijking van het bestemmingsplan heeft voor de omgeving van het bouwproject. Uit dit onderzoek is gebleken dat milieuhygiënisch gezien:

- geen nader onderzoek nodig is naar de invloed van het project op de omgeving;
- geen nader onderzoek nodig is naar de invloed van de omgeving op het project.

Het milieuaspect ruimtelijke ordening heeft in het onderhavige geval zo weinig invloed op de omgeving, dat nader onderzoek niet zinvol wordt geacht. Het aspect ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten vormt daarom geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Ruimtelijke beperkingen als gevolg van luchthaven Schiphol.

Het project ligt in het hoogtebeperkingengebied van luchthaven Schiphol dat beperkingen aan de ruimtelijke ontwikkelingen op legt. Het milieuaspect van het beperkingengebied Luchthaven Schiphol vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning. Het project is niet hoger dan de hoogtebeperking in het gebied aangeeft. De hoogtebeperking vormt daardoor geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Lichthinder

Het aspect lichthinder is voor het project niet aan de orde. Het aspect lichthinder – voor zover dit geen onderdeel is van een milieumelding in het kader van het activiteitenbesluit Wet milieubeheer – vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Milieueffectrapportage (MER)

Uit de beoordeling van het project is gebleken dat geen onderzoek in het kader van de MER nodig is. Het milieuaspect 'MER' vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Beschrijving van het milieuaspect natuur.

In de gemeente Zaanstad bevindt zich een aantal natuurgebieden (Natura 2000 gebieden) die, in het kader van de Natuurbeschermingswet '98, zijn aangewezen als beschermd natuurgebied. De bescherming beoogt de instandhouding van flora en fauna en de specifieke leefgebieden. Bijvoorbeeld door het voorkomen of terugdringen van stikstofdeposities op natuurgebieden die al een hoge stikstofbelasting hebben. Of het voorkomen van lichthinder of een te hoge geluidbelasting in gebieden waar dieren leven die daar gevoelig voor zijn.

Beoordeling v/h ontwikkelplan geeft mogelijk een negatieve invloed op het natuurgebied.

De aanvraag om een omgevingsvergunning betreft een bouwproject.

Uit de aangeleverde gegevens blijkt, dat het project mogelijk een significante invloed heeft op het aangrenzende beschermde natuurgebied 'Polder Westzaan'. Het gaat hier specifiek om de instandhoudingsdoelstelling voor de meervleermuis. De huidige opstallen zijn potentieel geschikt als verblijfsplaats voor de meervleermuis. Het milieuaspect natuur vormt daardoor een belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning tenzij wordt aangetoond dat de opstallen niet door (meer)vleermuizen worden gebruikt. Om te voorkomen dat een tijdrovend onderzoek (doorlooptijd is 1 jaar) uitgevoerd moet worden, zijn op voorhand mitigerende maatregelen genomen zodat het slopen en bouwen geen effecten kan hebben op de aanwezige vleermuizen. Hiertoe zijn verblijfplaatsen voor meervleermuizen in het bouwwerk geïntegreerd in de vorm van vleermuiskasten op meerdere plaatsen en kanten van het gebouw, zodat het milieuaspect natuur geen belemmering vormt voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Beschrijving van de milieuaspecten flora- en fauna.

Het sloop en bouwproject kan negatieve gevolgen hebben voor de flora en fauna. In de Flora- en faunawet is de bescherming van dier- en plantsoorten geregeld. Zo zijn bijvoorbeeld nesten van vogels of vleermuizen beschermd. Er mag daarom niet gesloopt worden gedurende de broedperiode van vogels of de kraamperiode van vleermuizen. Verder wordt verwezen naar het onderdeel natuur.

Conclusie

De genoemde milieuaspecten vormen geen belemmering voor deze verantwoorde ontwikkeling.

§ 8. Monumenten en archeologie

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-orderingswetgeving. Met betrekking tot plannen waarvoor ingevolge de Wet milieubeheer een SMB (Strategische Milieu Beoordeling)- of een m.e.r.-plicht geldt, was dit onderzoek voordien al onderdeel deze rapportage. Aanvullend is in het Bro geregeld dat in geval van niet- SMB- of m.e.r.-plichtige bestemmingen in ruimtelijke onderbouwingen van besluiten tot afwijking van het bestemmingsplan of beheersverordening een beschrijving dient te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de aanwezige of naar verwachting aanwezige monumenten in het plangebied.

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

Het bouwplan bevindt zich in regionaal archeologisch waardevol gebied. De boerderij met de pannenkapberg is een gemeentelijk monument. De stal niet. Op de plek van de te bouwen stal heeft al een stal gedaan. De nieuwe stal wordt iets groter dan de oude stal, maar verstoort geen nieuw oppervlak dat groter is dan 50 vierkante meter. Ook zal de fundering niet bijzonder zwaar worden. Om deze redenen is geen archeologisch onderzoek nodig. Voor dit plan hoeven derhalve geen maatregelen met betrekking tot archeologie genomen te worden.

§ 9. Grondexploitatie

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

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

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

§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wabo wordt het toenmalige projectbesluit (oud artikel 3.10 Wro) in gewijzigde vorm in de Wabo opgenomen, onder artikel 2.12, lid 1 sub a 3°. In de procedurebepalingen 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 bouwen van een paardenstal/opslag op het perceel Middel 198 te Westzaan 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

ZNSTD

AC	agrarische bouwpercelen	art. 22
AD	agrarisch verzorgend bedrijf	art. 23
	veenveidegebied	art. 24
RECREATIEVE DOELEINDEN		
RV	volkstuinten	art. 25
RS	sportvelden	art. 27
	groenvoorzieningen	art. 28
NATUUR- en LANDSCHAPSDOELEINDEN		
	moerasnatuurgebied	art. 29
	veter met bijzondere waarden	art. 30
VERKEERSDOELEINDEN		
	rijweg	art. 31
	voonstraat	art. 32
-----	fietspad	art. 33
.....	voetpad	art. 34

blad 1 van 3 bladen

BESTEMMINGSPLAN LANDELIJK GEBIED VESTZAAN

Dienst Wijken Ruimtelijke Ordening

Reilpoint Office

Ebbehout 31
Postbus 2000
Tel. (0900) 2352352

1507 EA Zeender
1500 BA Zeender
Fax (075) 655240

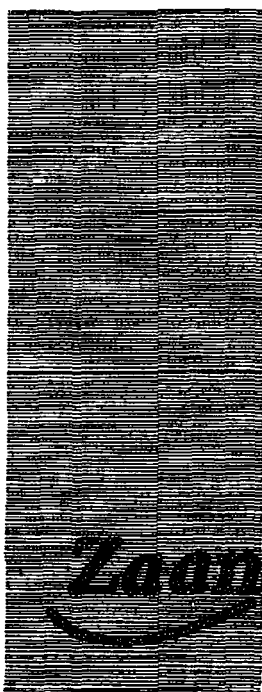
Vestgesteld door de Raad der Gemeente Zaanstad
..... 17 april 2003 Nr. 37

Voorzitter
Secretaris

Goedgekeurd door Ged. Staten van Noord-Holland
..... 20 Nr.

schaal : 1 : 5000
reg.nr. : STED 3682

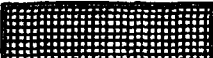
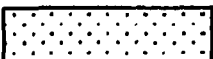
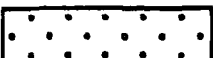
get. : ☒ d.d. mei 2001
gew. : ☒ d.d. 17-04-2001



Zaanstad

BESTEMMINGEN

VOONDOELEINDEN

	voonhuizen	art. 5
	voonschepen	art. 6
	aanbouwen	art. 7
	erven A	art. 8
	erven B	art. 9

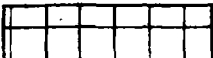
MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN

	sociaal-culturele voorzieningen	art. 10
	transformatiehuisje	art. 11
	molen	art. 12
	steunpunt natuurbeheer	art. 13
	waterstaatsdoeleinden	art. 15
	water	art. 17
-----	leidingen (aardgastransportleiding)	art. 19

BEDRIJFSDOELEINDEN

	bedrijven t/m cat. 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ..	art. 20
	noslanddoeleinden	art. 21

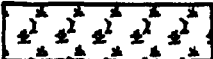
AGRARISCHE DOELEINDEN

	agrarische bouwpercelen	art. 22
	agrarisch verzorgend bedrijf	art. 23
	veenweidegebied	art. 24

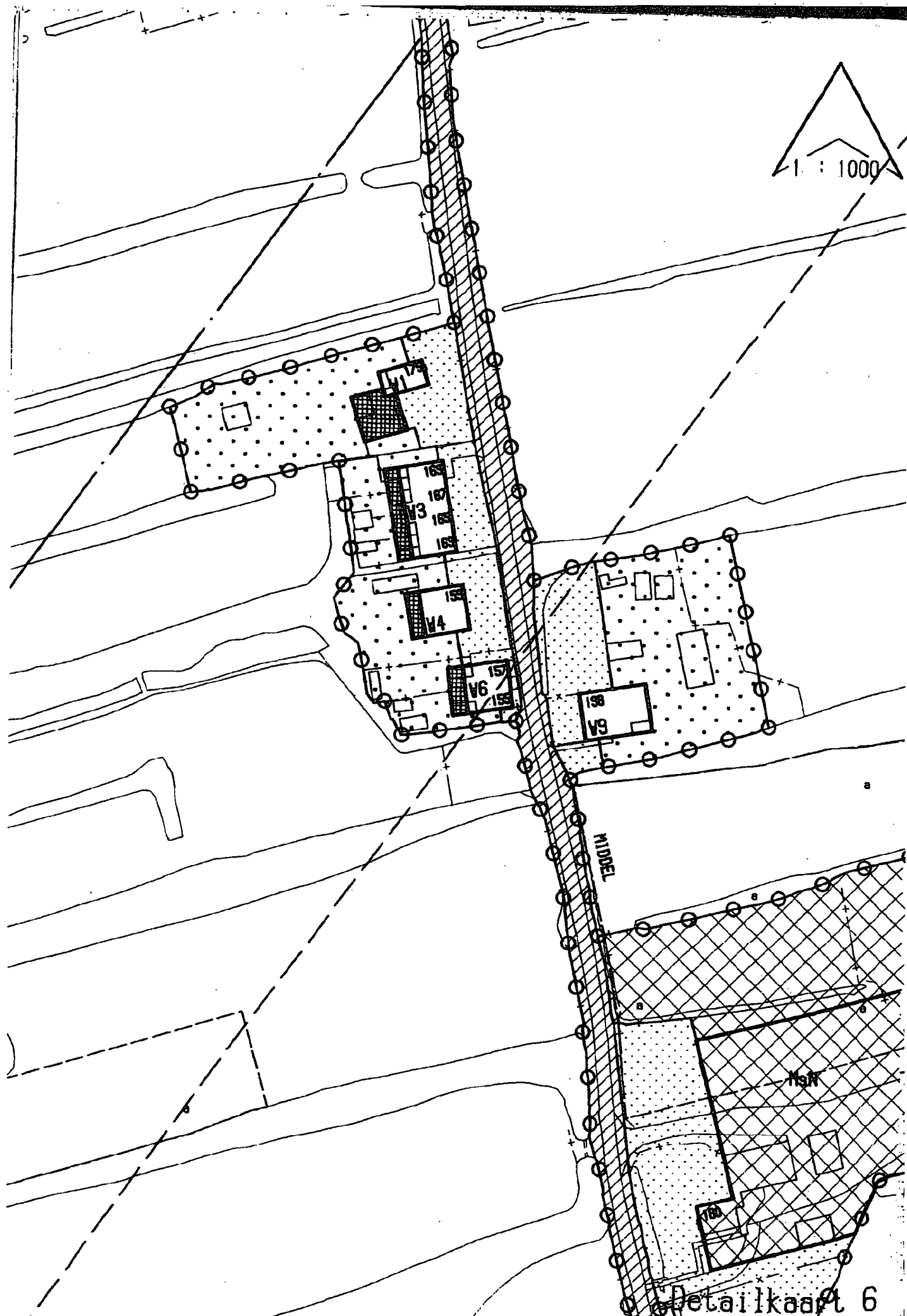
RECREATIEVE DOELEINDEN

	volkstuinten	art. 25
	sportvelden	art. 27
	groenvoorzieningen	art. 28

NATUUR- en LANDSCHAPSDOELEINDEN

	moerasnatuurgebied	art. 29
	water met bijzondere waarden	art. 30

VERKEERSDOELEINDEN



Artikel 7 Aanbouwen

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Aanbouwen zijn bestemd voor aanbouwen aan de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. aanbouwen;
 - b. andere bouwwerken.
3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de goothoogte van de aanbouw mag ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw bedragen;
 - b. de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 2,5 m bedragen.

Artikel 8 Erven A

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Erven A zijn bestemd voor tuinen behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en voor behoud en herstel van cultuurhistorische waarden.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van steigers en vlonders op gronden grenzend aan de bestemming Woonschepen (WL) met een breedte van ten hoogste 2,5 m en een lengte van ten hoogste de lengte van het aangrenzende woonschip.

Artikel 9 Erven B

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Erven B zijn bestemd voor erven behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. bijgebouwen;
 - b. andere bouwwerken.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:
 - a. de gezamenlijke grondoppervlakte van bijgebouwen op gronden als bedoeld in lid 1 mag ten hoogste 30% bedragen van de bij het hoofdgebouw behorende gronden, met een maximum van 50 m²;
 - b. de goothoogte van de bijgebouwen mag ten hoogste 2,8 m en de hoogte ten hoogste 4 m bedragen met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "afwijkende

- hoogte" de hoogte ten hoogste 5,3 m mag bedragen;
- c. de gezamenlijke grondoppervlakte van andere bouwwerken mag ten hoogste 14 m² bedragen;
 - d. de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 3 m bedragen.

Paragraaf 2 Maatschappelijke doeleinden

Artikel 10 Sociaal-Culturele voorzieningen (MS)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Sociaal-Culturele voorzieningen (MS) zijn bestemd voor verenigingsgebouwen of gebouwen voor andere sociale, culturele en/of educatieve doeleinden alsmede voor daarbij behorende groenvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
 - b. andere bouwwerken.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:
 - a. de goothoogte, de hoogte en het bebouwingspercentage van gebouwen mogen niet meer bedragen dan in onderstaande tabel is aangegeven:

Detailkaart	Code	Maximaal toe- gestane goot- hoogte	Maximaal toe- gestane hoogte	Bebouwings- percentage
15	MS1	3 m	8 m	100%
2	MS2	5,5 m	8 m	70%

- b. de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 4 m bedragen.

Artikel 11 Transformatorhuisje

Doeleindenomschrijving

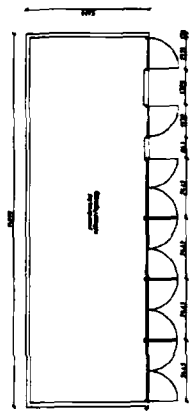
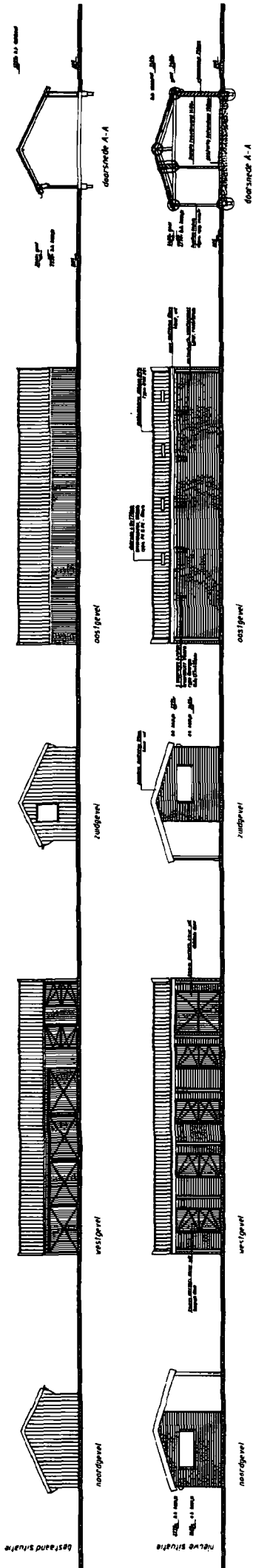
1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Transformatorhuisje zijn bestemd voor transformatorhuisjes.

Bouwvoorschriften

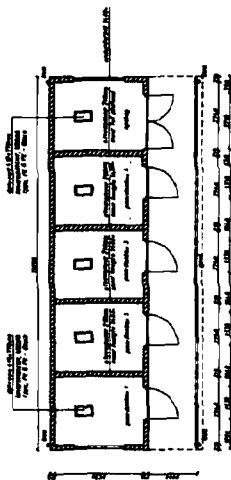
2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd gebouwen, waarvan de hoogte ten hoogste 3 m mag bedragen.

Bijlage 2: Nieuwe situatie

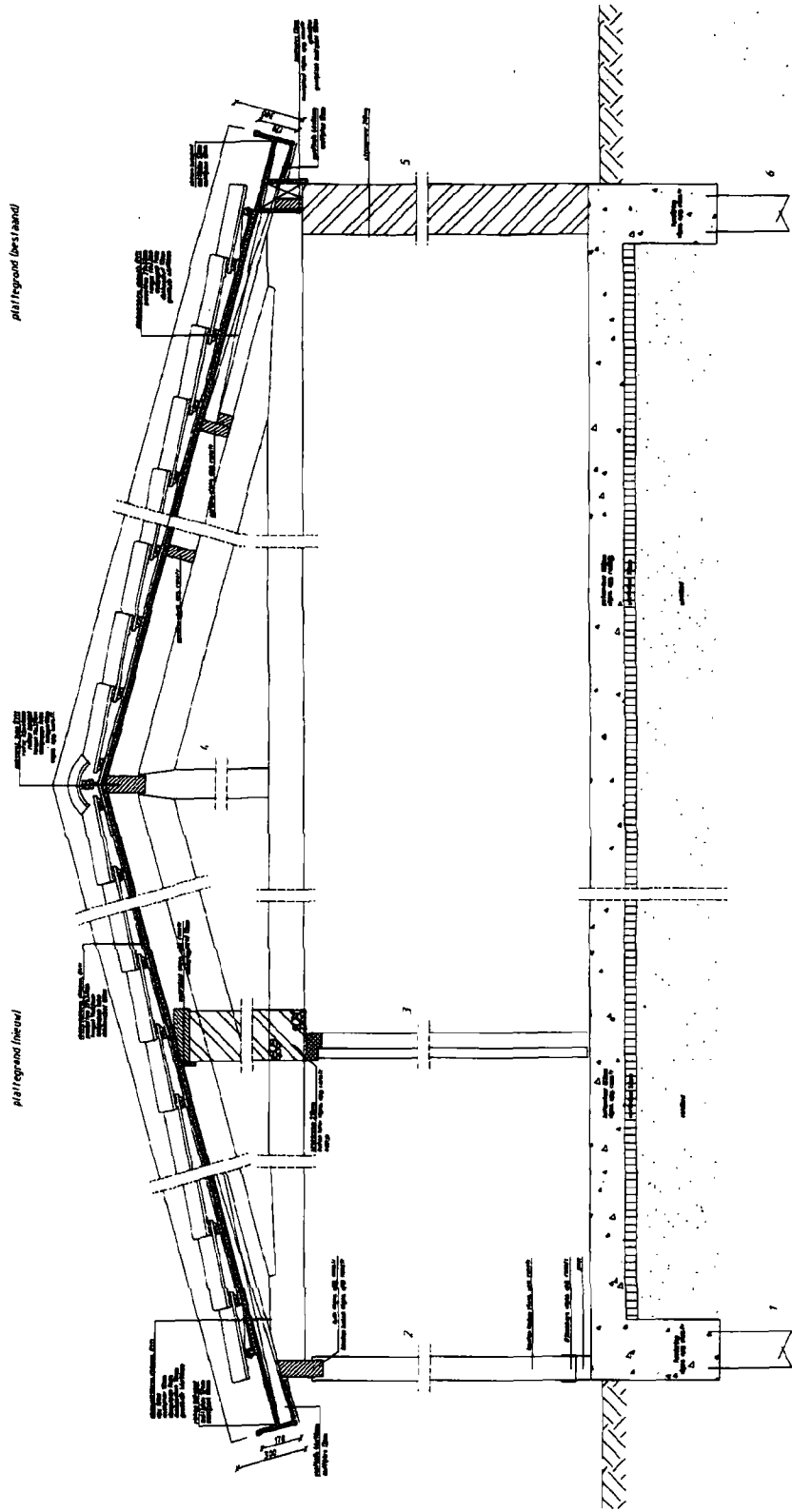
ZNSTD



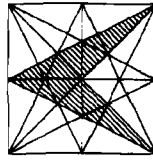
plattegrond (bestaand)



plattegrond (nieuw)



Situatie
Wijk 10, lot 10
Wijk 10, lot 10
Wijk 10, lot 10
Wijk 10, lot 10
Wijk 10, lot 10



blad 01

2011-16

Meer A. Heijls - Kruisman
paardenstal + opslag
bouwvoorbereiding

1:100
A-46-2010
A-46-2010
A-46-2010
A-46-2010

ontwerper
opsteller
aanvrager
aannemer
adviseur