

**OMGEVINGS
VERGUNNING****Ruimtelijke onderbouwing**

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan/beheersverordening krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht voor een bedrijfsverzamelgebouw op de locatie Nicolaes Maesstraat 2 te Zaandam

*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W nr. BV... 020111184...*

31 JAN 2012

Dossiernummer: O20111184
Aanvrager: G.G. Klop Projecten BV

De Secretaris

DIENST PUBLIEK

Sector Bouw- en Milieuvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht

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

November 2011

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	11
§ 9. Grondexploitatie.....	12
§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	12
§ 11. Maatschappelijke draagvlakte van het project	12
§ 12. Uitvoerbaarheid	13
§ 13. Conclusie	13
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan.....	14

§ 1. Resultaat en doel

Omschrijving plan

De aanvraag betreft het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de vestiging van een bedrijfsverzamelgebouw in een voormalig schoolgebouw, de Juliana van Stolbergsschool aan de Nicolaes Maesstraat 2 te Zaandam. De aanvrager wil het pand gebruiken voor het bedrijf Business Center Bedrijvige Bij. Dit is een organisatie die zich gespecialiseerd heeft in het flexibel op maat verhuren van zelfstandige en betaalbare kantoor-, atelier- en bedrijfsruimten op diverse locaties in de Zaanstreek.

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.

In de Ontwerp Economische Structuurvisie wordt aangegeven dat Zaanstad een aantrekkelijke gemengde woonwerkstad wil blijven en inzet op een kwalitatieve versterking van oud en ontwikkeling van oud naar nieuw. Dit houdt onder andere in dat er voldoende werklocaties in de stad moeten blijven en wordt gestreefd naar meer gedifferentieerde bedrijvigheid. De ontwikkeling van de voormalige Juliana van Stolbergsschool naar een bedrijfsverzamelgebouw waarbij ruimtes beschikbaar komen voor kleinschalige bedrijvigheid, sluit hier naadloos op aan. De ontwikkeling sluit tevens zeer goed aan op een van de doelen gesteld in de Beleidsnotitie Creatieve Bedrijvigheid, namelijk het beschikbaar maken van bedrijfsruimte/broedplaatsen voor het basis- en middensegment van de creatieve bedrijvigheid.

Het met het besluit beoogde resultaat of doel en het fysieke resultaat in het plangebied is: de vestiging van een bedrijfsverzamelgebouw.

§ 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 het vestigen van een bedrijfsverzamelgebouw op de locatie Nicolaes Maesstraat 2 te Zaandam dat mogelijk wordt gemaakt met een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan ex

artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3°, is de PRVS van toepassing. Het gebied waarop deze woningen zijn geprojecteerd wordt in deze Verordening aangewezen als 'Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)'. Het onderhavige plan is niet in strijd met het voor dit gebied bepaalde in de PRVS.

Structuurplan/ structuurschets

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

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Vincent van Goghweg' te Zaandam geldt en heeft hierin de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' ex artikel 10.. Het bestemmingsplan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 12 mei 2009 onder nummer 0919749.. Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden', omdat de als zodanig bestemde gronden aangewezen zijn voor maatschappelijke voorzieningen met de daarbij behorende groen-, parkeer- en nutsvoorzieningen. 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 Welstandsnota is niet van toepassing op het gevraagde

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

Het project past binnen eisen die in dit beleid zijn gesteld.

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

De vestiging van een bedrijfsverzamelgebouw in een voormalig schoolgebouw op de locatie Nicolaes Maesstraat 2 te Zaandam is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling waarvoor niet wordt afgeweken van deze kaders.

§ 3. Het besluit tot afwijken van een bestemmingsplan

Krachtens artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo kan het bevoegd gezag – in het onderhavige geval – het college van burgemeester en wethouders, ten behoeve van de verwezenlijking van een project van gemeentelijk belang een besluit nemen tot afwijken van een bestemmingsplan. Het besluit bevat een goede ruimtelijke onderbouwing van het project. Op de voorbereiding van een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing (de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure).

Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo

Voor het onderhavige plan wordt voldaan aan de eisen die gesteld worden in artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) juncto artikel 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening. In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing worden alle aspecten behandeld die in bovengenoemde artikelen zijn opgenomen als voorwaarden van een goede ruimtelijke onderbouwing.

§ 4. Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010

Op 16 november 2010, met kenmerk Z/2010/348712, heeft het college de *Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010* vastgesteld.

Uitgangspunt van de Wro is dat voorziene ruimtelijke ontwikkeling voor de komende tien jaar in een bestemmingsplan wordt vastgelegd. Zaanstad hanteert een stringent beleid ten aanzien van het toepassen van de bevoegdheid om besluiten tot afwijking van bestemmingsplannen en beheersverordeningen te nemen. Alleen in uitzonderingssituaties wanneer een project ruimtelijk wenselijk en toelaatbaar is, kan worden afgeweken van het geldende beleid.

De uitgangspunten die verwoord zijn in de Actualisatienotitie 2006 blijven ook onder de Wabo van belang. De beleidsregels gelden als aanvulling op het algemene uitgangspunt dat bij de besluitvorming voldaan moet worden aan wet- en regelgeving. De beleidsregels voor besluitvorming over het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen, artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo, luiden als volgt:

1. Een omgevingsvergunning is mogelijk voor (bouw)plannen ten behoeve van woningbouw, bedrijfsdoeleinden als bedoeld in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' zoals die luidt op het moment van indiening van de desbetreffende aanvraag, verenigings-, sport- en recreatiedoeleinden en het algemeen belang, mits andere belangen zich niet tegen deze plannen verzetten.
2. De gemeente werkt mee met (bouw)plannen waarvoor de aanvrager in het verleden met een omschreven doel grond van de gemeente heeft afgenomen, de planologische regeling nog niet aan dit doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen die doelstelling.
3. De gemeente kan, ten behoeve van het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing, van de aanvrager verlangen dat hij of zij daar gegevens toe aanlevert of kan hiervoor geheel of gedeeltelijk kosten in rekening brengen bij de aanvrager. De gemeente behoudt zich het recht voor om haar medewerking aan het desbetreffende besluit tot afwijking van bestemmingsplan of beheersverordening alsnog te weigeren, indien een aanvrager verzuimt de gevraagde gegevens aan te leveren.

Het onderhavige plan past in de beleidsregel onder punt 1, aangezien het 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, sub c en 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan 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. Bij besluit van 2 december 2010, onder nummer Z/2010/358180, heeft de raad de volgende categorieën aangewezen:

- a. Aanvragen die passen binnen de ter visie liggende ontwerpbestemmingsplannen;
- b. Aanvragen die passen binnen een reeds door de raad vastgestelde stedenbouwkundige visie, masterplan of gebiedsvisie;
- c. Aanvragen waarvoor met een omschreven doel grond van de gemeente is afgenomen maar de planologische regeling nog niet aan dat doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen de doelstelling.

Voorts heeft de raad besloten - m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op de hierboven genoemde aanvragen - het vereiste om een 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) te handhaven voor aanvragen van een WABO vergunning voor zover deze betrekking hebben op:

- a. het realiseren van meer dan 50 woningen;
- b. Het realiseren van meer dan 5000 m² bvo aan kantoorruimte, dienstverlening, bedrijfsruimte, horeca, commerciële ruimte, maatschappelijke en recreatieve voorzieningen of een combinatie daarvan;
- c. Het bouwen, verbouwen of slopen van objecten gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht;
- d. Het verbouwen of slopen van monumenten.

Voor alle overige categorieën zal de gemeenteraad afzien van het vereiste van een 'verklaring van geen bedenkingen', tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

Voor het onderhavige project is een 'verklaring van geen bedenkingen' niet vereist omdat het voldoet aan de hierboven uiteengezette criteria.

§ 5. Stedenbouwkundige aspecten

Bouwmassa en functie gerelateerd aan omgeving

Het gebouw grenst aan de spoorlijn Zaandam-Kogerveld. Het staat in een groene vooroorlogse wijk. Rondom het gebouw staan twee beelden. Het ene beeld staat op een sokkel en heeft als titel 'het gezin' en is van Cor van Hund. Het andere beeld staat tegen de zijgevel aan en betreft twee meisjes die de wereld in kijken. Het beeld is van Paul Koning. De beelden moeten behouden blijven en zijn zeer waardevol voor de wijk.

Stedenbouwkundige aspecten van het plan

In het maaiveldontwerp worden haakspaarkeerplaatsen tussen de bestaande kastanjabomen voorgesteld. Het maaiveldontwerp moet aan de volgende randvoorwaarden voldoen:

De haakspaarkeerplaatsen moeten op dezelfde hoogte als het trottoir worden aangelegd. De buitenrand van de parkeerplaatsen tot de buitenkant van de stam van de kastanjeboom moet minimaal 1.00 meter zijn. De kastanjabomen hebben een boomspiegel van minimaal 2.50 meter nodig om te kunnen blijven leven en groeien. De kastanjabomen moeten beschermd worden met een boombeschermer.

Bouwmassa en functie gerelateerd aan omgeving

De ligging nabij het spoor en hoogspanningskabels maakt het moeilijk om dit karakteristieke voormalige schoolgebouw van een functie te voorzien. Een verzamelgebouw voor diverse vormen van bedrijvigheid zorgt ervoor dat een waardevol gebouw behouden blijft en van een goede functie wordt voorzien die het

gebouw in zijn structuur intact laat. De bouwmassa blijft gelijk

Verkeersontsluiting

Aan de bestaande verkeersontsluiting verandert niets.

Parkeren

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. Het betreft hier een functiewijziging van een schoolgebouw met 17 lokalen in een bedrijfsverzamelgebouw van circa 2000m². Op tekening staan 40 parkeerplaatsen. Met toepassing van 'oud voor nieuw' wordt aan de parkeereis van 20 parkeerplaatsen voldaan.

§ 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.

Er wordt geen terrein verhard. Daarmee zijn er geen wijzigingen die gevolgen hebben voor de waterhuishouding.

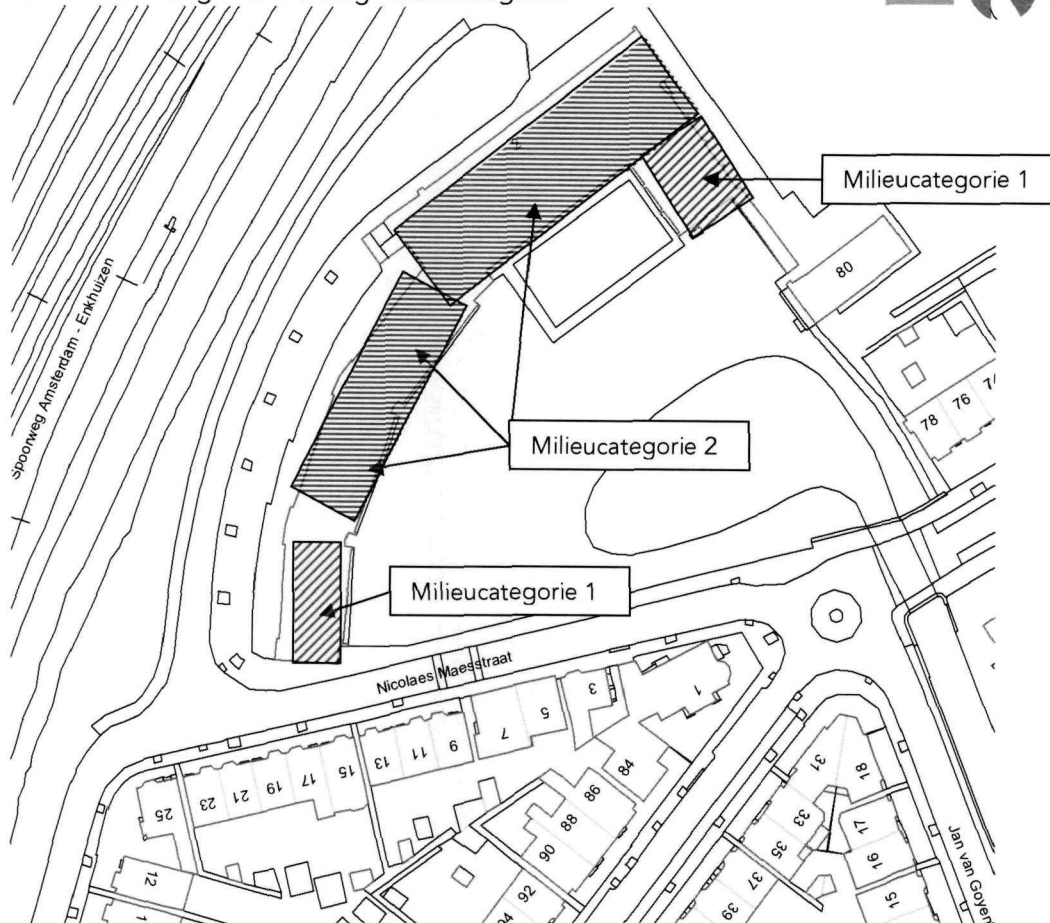
§ 7. Milieuaspecten

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

Geluidhinder

Het bouw- of aanlegproject betreft het omzetten van een voormalig schoolgebouw in een bedrijfsverzamelgebouw. Het is nog niet bekend welke bedrijven zich in het bedrijfsverzamelgebouw zullen gaan vestigen. In verband met de relatief korte afstand van 10 tot 40 meter ten opzichte van de bestaande woningen kunnen uitsluitend bedrijven met een milieucategorie 1 en 2, richtafstand 10 en 30 meter, zich in het gebouw vestigen. Bedrijven met een milieucategorie 1 en 2 zijn relatief lichte bedrijven die naar de omliggende woningen toe nauwelijks geluid emitteren, indien zij op tenminste 10 meter, respectievelijk 30 meter afstand zullen worden gevestigd. In de onderstaande figuur is weergegeven waar bedrijven met een milieucategorie van hooguit 1 en 2 zich mogen vestigen. Deze bedrijven vallen onder het Activiteitenbesluit. Hierin zijn regels gesteld aan de geluidproductie waaraan zo een type bedrijf moet voldoen. Deze regels dienen om geluidgevoelige objecten zoals woningen en scholen enzovoort te beschermen tegen een te hoge geluidbelasting.

Situatietekening met indeling milieucategorie.



Externe veiligheid en hinder

Hoge druk aardgasleiding

Uit onderzoek blijkt, dat de locatie voor een klein deel binnen het invloedsgebied van een hoge druk aardgastransportleiding ligt. Het omzetten van een voormalig schoolgebouw in een bedrijfsverzamelgebouw heeft geen invloed op het groepsrisico. Het aantal aanwezige personen van de school lag vele malen hoger dan het aantal personen na de functieomzetting. Hierdoor zal het groepsrisico afnemen en hoeft er geen verantwoording voor het groepsrisico te worden opgesteld.

Conclusie:

Het milieuaspect externe veiligheid vormt in dit kader geen belemmering voor het omzetten van een voormalig schoolgebouw in een bedrijfsverzamelgebouw.

Bovengrondse hoogspanningsleidingen

Dwars door de gemeente Zaanstad lopen bovengrondse hoogspanningsleidingen her en der ook over woningen. Via deze leidingen wordt door beheerder Tennet de levering van energie in Noord-Holland verzorgd. Het bovengrondse hoogspanningstracé voor Zaanstad is in de zeventiger jaren geplaatst en was ontworpen voor een spanning van 380.000 volt (hierna afgekort als 380 kV). Het pand bevindt zich voor een gedeelte binnen 119 meter vanuit het hart van de hoogspanningsleidingen. Het omzetten van een voormalig schoolgebouw in een bedrijfsverzamelgebouw is geen situatie, waarbij het gemeentelijk beleid van de hoogspanningsleidingen van toepassing is.

Conclusie:

De hoogspanningsleidingen vormen geen belemmering voor het omzetten van een voormalig

schoolgebouw in een bedrijfsverzamelgebouw.

Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is van toepassing op dit project. Op het project is de AMvB 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) van toepassing, omdat de bijdrage van het plan aan de concentratie fijn stof en/of stikstofdioxide minder dan 3% van de wettelijke grenswaarden is. Het plan kan hierdoor zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor wat betreft de luchtkwaliteit is er dan ook geen belemmering voor het bouwplan.

Geurhinder

Het project betreft het omzetten van een voormalig schoolgebouw in een bedrijfsverzamelgebouw. Zoals al met betrekking tot het aspect geluid is weergegeven, kunnen zich uitsluitend bedrijven met een milieucategorie 1 en 2, richtafstand 10 en 30 meter, zich in het gebouw vestigen. Bedrijven met een milieucategorie 1 en 2 zijn relatief lichte bedrijven die naar de omliggende woningen toe nauwelijks geur emitteren, indien zij op tenminste 10 meter, respectievelijk 30 meter afstand zullen worden gevestigd.

Conclusie:

Het aspect geur vormt, in het kader van het bovenstaande, geen belemmering voor het omzetten van een voormalig schoolgebouw in een bedrijfsverzamelgebouw

Natuurwaarden

Het betreft een bestaand gebouw, waardoor het aspect natuur geen negatieve invloed uitoefent op de instandhoudingdoelstellingen van de Natura 2000 gebieden.

Conclusie:

Het milieuaspect natuur vormt geen belemmering voor het omzetten van een voormalig schoolgebouw in een bedrijfsverzamelgebouw.

Flora en fauna

Uit de aanvraag blijkt dat het omzetten van een voormalig schoolgebouw in een bedrijfsverzamelgebouw geen aspecten in zich heeft die een bedreiging vormen voor de flora- en fauna.

Conclusie:

Het milieuaspect flora- en fauna vormt geen belemmering voor het omzetten van een voormalig schoolgebouw in een bedrijfsverzamelgebouw. Indien buiten het gebouw op het perceel werkzaamheden worden uitgevoerd zoals verwijderen van struikgewas of bosschages dient men rekening te houden met beschermde dieren, bosschages of planten zoals aangeven in de Flora- en faunawetten.

§ 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 aanwezigheid 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.

§ 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 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.

§ 11. Maatschappelijke 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.

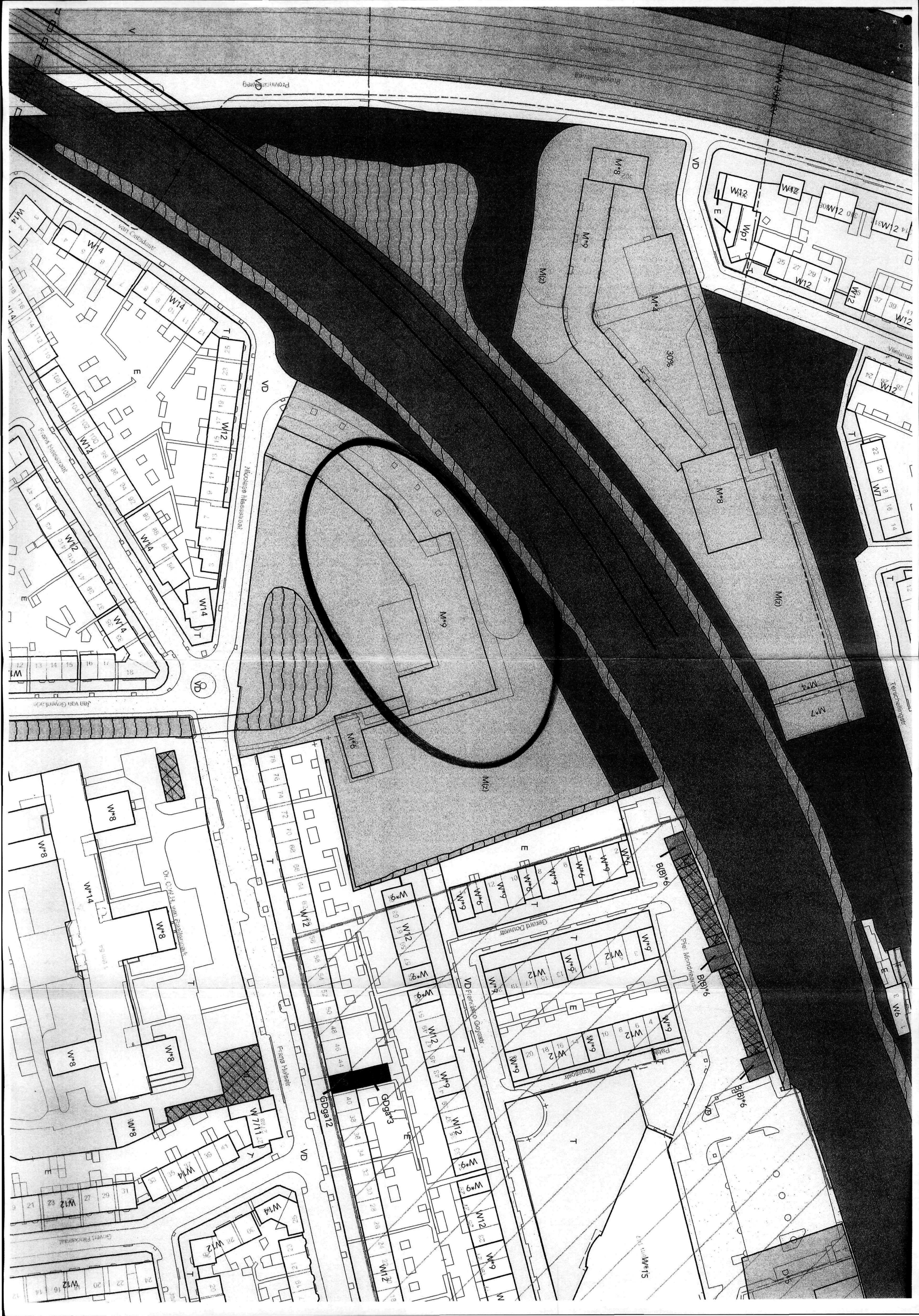
Ten aanzien van het ontwerp-besluit kan een ieder gedurende de inzage termijn mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen bij het college. De vastgestelde ruimtelijke onderbouwing wordt samen met het ontwerp-besluit ter inzage gelegd. Mochten hierop zienswijzen worden ingebracht, dan volgt een belangenafweging, waarna het college een besluit neemt.

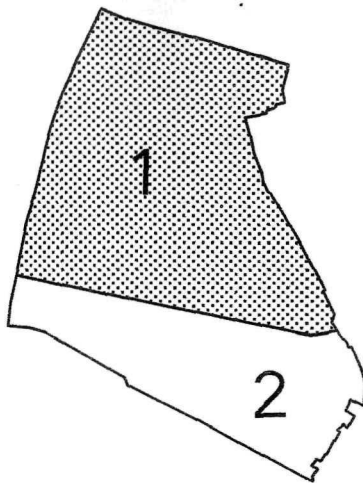
§ 12. Uitvoerbaarheid

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

§ 13. Conclusie

Het omzetten van een voormalig schoolgebouw in een bedrijfsverzamelgebouw 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.





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

	max. goothoogte	max. nokhoogte
..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. nokhoogte
..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

Blad 1 van 2 bladen

BESTEMMINGSPLAN

Vincent van Goghweg

Dienst Wijken

Ruimtelijke Ordening

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.

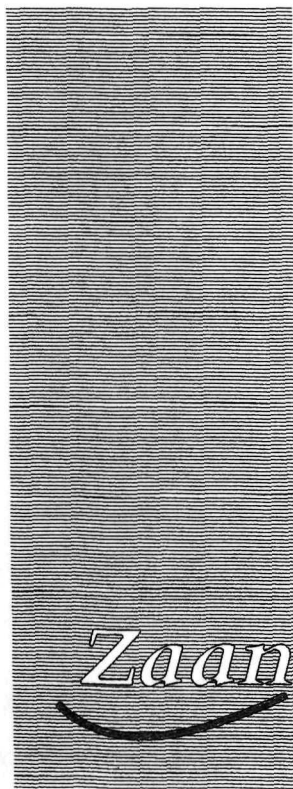
..... Voorzitter
..... Raadsgriffier

Goedgekeurd door Ged. Staten van Noord-Holland

..... 20... Nr.

schaal : 1 : 1000
reg.nr. : STED. 3722

get. : d.d. CB sep. 2003
gew. : d.d. CB 24-11-2008



Renvooi

Bestemmingen

	woondoeleinden
	tuinen
	erven
	gemengde doeleinden

	detailhandel
	maatschappelijke doeleinden
	bedrijfsdoeleinden
	B(B) categorie SvB
	garages en bergplaatsen
	groenvoorzieningen

	recreatieve doeleinden
	verkeersdoeleinden
	verblijfsdoeleinden
	verblijfsdoeleinden groen
	verkeersdoeleinden railverkeer
	water

Bestemmingsaanduidingen

Wp praktijkruimte

GDaf-d afwerking van gebouwen - geen detailhandel toegestaan

GDbu-d burgerlijke en utiliteitsbouw - geen detailhandel toegestaan

GDdr drukkerij

GDga garagebedrijf

GD(h2) categorie 2 Staat van Horeca-activiteiten

GDmb-d metaalbewerking - geen detailhandel toegestaan

GDst stomerij

GDzd zakelijke dienstverlening

GDk kantoor

Bbs benzine-servicepunt

GRp pompgemaal

Ra atletiekbaan

st steiger

Artikel 10 Maatschappelijke Doeleinden (M)

Doeleindenomschrijving

- 1 De gronden op de plankaart aangewezen voor Maatschappelijke Doeleinden (M) zijn bestemd voor:
 - a. maatschappelijke voorzieningen;met de daarbij behorende:
 - b. groen-, parkeer- en nutsvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

- 2 Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. hoofdgebouwen;
 - b. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 3 Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de nokhoogte danwel bouwhoogte c.q. de goothoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 23 "Hoogteaanduidingen";
 - b. daar waar op de plankaart de aanduiding "M(z)" (geen gebouwen toegestaan) voorkomt, mogen geen gebouwen worden gebouwd;
 - c. de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 meter.

Nadere eisen

- 4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaatsing van bebouwing in verband met:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. de sociale veiligheid;
 - d. de milieusituatie;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.