

OMGEVINGS VERGUNNING

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 plaatsen van een afvoerpijp op de locatie Czarinastraat 9 te Zaandam

Dossiernummer: O20120524

*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W nr. BV.020.12.0524*

07 NOV. 2012

De Secretaris

Sector Bouw- en Milieuvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht

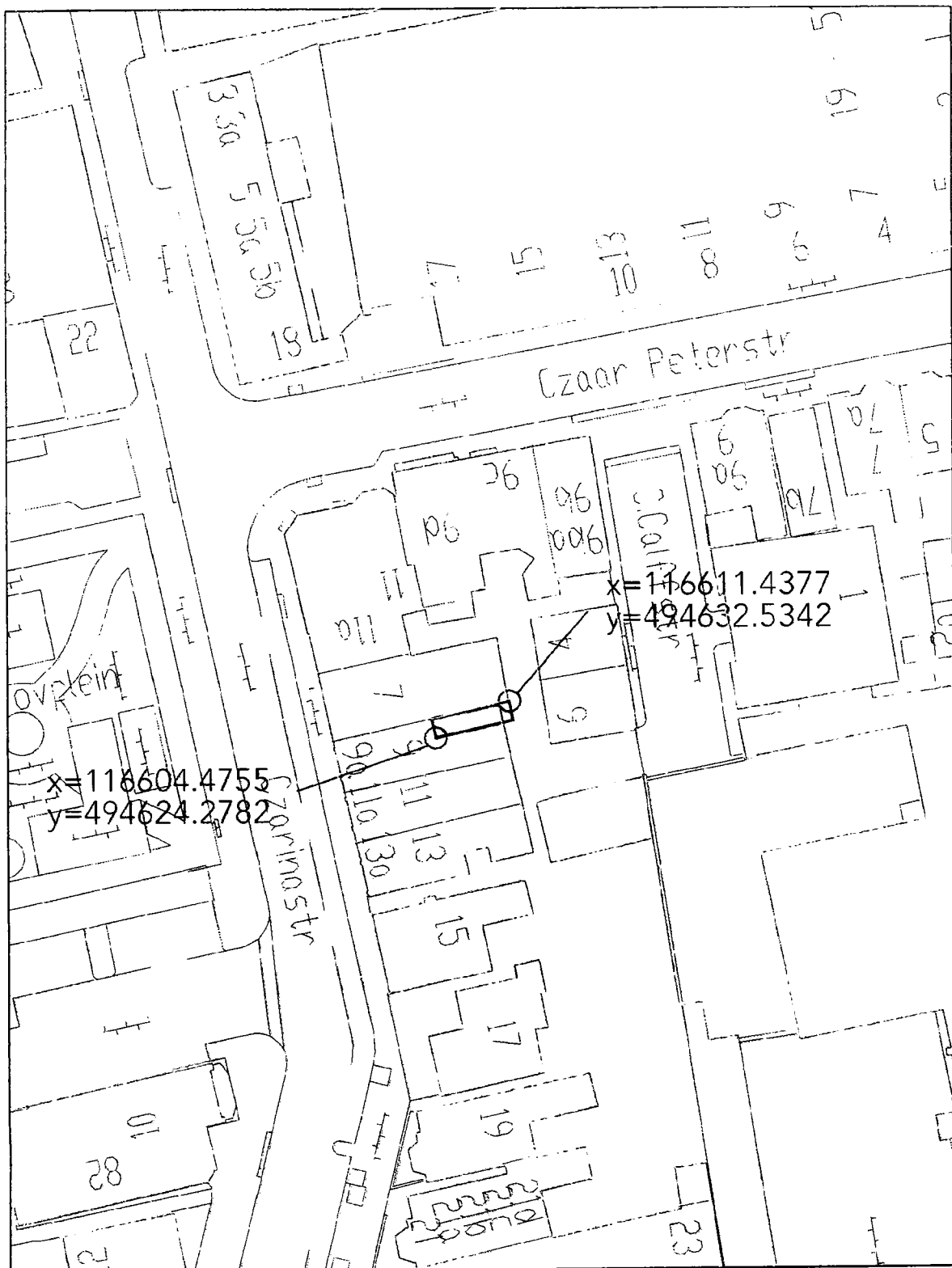
Augustus 2012

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	6
§ 4. Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010 ..	7
§ 5. Stedenbouwkundige aspecten.....	8
§ 6. Watertoets	8
§ 7. Milieuaspecten	9
§ 8. Archeologische monumenten	10
§ 9. Grondexploitatie	11
§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen.....	11
§ 11. Maatschappelijk draagvlak van het project	11
§ 12. Uitvoerbaarheid.....	12
§ 13. Conclusie	12
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	13



Ligging plangebied in omgeving

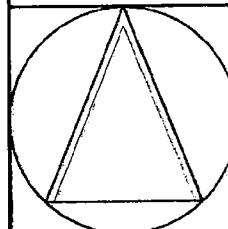


PROJECTBESLUIT



aanbrengen afvoerpijp

schaal 1 : 500



Zaandam, 16-08-12

§ 1. Resultaat en doel

Omschrijving plan

De aanvraag betreft de legalisatie van het plaatsen van een afvoerpijp aan de achtergevel van het pand op de locatie Czarinastraat 9 te Zaandam. In het pand is een Sushi afhaalrestaurant gevestigd

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 plaatsen van een afvoerpijp op de locatie Czarinastraat 9 te Zaandam.

§ 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 project het wijzigen, 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 'Centrumgebied'. Het gevraagde is in overeenstemming met deze

aanduiding.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Oude Haven' geldt en heeft hierin de bestemming 'Gemengd (sgd-2)' ex artikel 5 en 'Algemene aanduidingsregels', ex artikel 23. Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Gemengd'. De maximaal toegestane hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3.00 meter. De afvoerpijp verkrijgt een hoogte van 12.00 meter vanaf het maaiveld.

Het bouwplan past in het koepelbestemmingsplan "Beperkingengebied Schiphol".

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° Wabo 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° Wabo, aangezien het niet past in de in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, aangewezen categorie gevallen; dit vanwege de hoogte van 12 meter van de afvoerpijp.

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° Wabo gevoerd dient te worden, ondanks de geringe omvang en impact van het bouwwerk.

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

Nota erfbebouwing Zaanstad 2007

Deze nota is niet van toepassing op het gevraagde.

Welstandsnota Zaanstad

De Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Zaanstad, heeft op 22 mei 2012 een positief advies afgegeven over het bouwplan. De commissie heeft het plan getoetst aan de gebiedsgerichte criteria welstandsgebied 1A (geen Inverdan). De gasafvoerkanaal aan de achtergevel is niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte.

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

Deze beleidsregel is niet van toepassing op het onderhavige project.

Conclusie

Het project het plaatsen van een afvoerpijp op de locatie Czarinastraat 9 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 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/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 3. De aanvraag past niet in het zojuist in werking getreden bestemmingsplan. Het betreft echter een ondergeschikt bouwdeel, dat niet politiek gevoelig is.

§ 5. Stedenbouwkundige aspecten

Bouwmassa en functie gerelateerd aan omgeving

De Russische buurt is een woonbuurt aan de zuidzijde van het centrumgebied van Zaandam. De randen van deze buurt grenzen aan het centrum en kennen een gemengde opbouw in functies. De buurt bestaat uit laagbouw, gemiddeld met twee 2 lagen met een kap, uit het begin van de vorige eeuw.

De aanvraag betreft een afvoerpijp aan de achtergevel van het pand. Omdat het hier een constructie aan de achtergevel betreft, is het vanuit de openbare ruimte niet te zien. De bouwmassa blijft dus praktisch hetzelfde en er wordt geen afbreuk gedaan aan de ruimtelijke kwaliteiten van de voorzijde van het pand.

Verkeersontsluiting

De verkeersontsluiting wijzigt niet.

Parkeren

Het plan heeft geen invloed op 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.

Het plan heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding.

§ 7. Milieuaspecten

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

Geluid

Onderzocht is of het milieuaspect geluid een belemmering vormt voor het toestaan van de aangevraagde functies. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- Het project veroorzaakt zelf geen geluidsoverlast voor geluidgevoelige objecten;
- Het project is niet geluidgevoelig voor geluid afkomstig van geluidbronnen zoals industrie, wegen, het spoor en vliegtuigen.

Het milieuaspect geluid vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Geur

Geuroverlast kan niet alleen tot irritaties leiden, maar ook aanleiding zijn van psychosomatische klachten. Er is geen specifieke wetgeving die geuroverlast tegengaat. Wel worden er bij geuremitterende bedrijven steeds meer beperkingen aan de uitstoot van geurstoffen gesteld. Door innovatie en technische ontwikkelingen wordt de uitstoot aan geurstoffen van de bedrijven steeds verder teruggedrongen. Geur mag daardoor geen belemmering vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen, tenzij de ontwikkeling binnen een voor een bedrijf in een vergunning vastgestelde contour plaats vindt. Om de burgers geen overlast te laten ondervinden van geuremitterende bedrijven hanteert de gemeente Zaanstad waar mogelijk het VNG boekje bedrijven en milieuzonering'. Voor de ruimtelijke inpassing van de horecabedrijven of geurgevoelige objecten zoals woningen toetst de gemeente Zaanstad ook aan een aparte 'staat van horecabedrijven'.

Ondanks dat de bedrijven steeds minder geurcomponenten emitteren, kan de geurbelasting voor een aantal burgers in de gemeente Zaanstad aanleiding tot klachten. In de ruimtelijke milieuvisie van de gemeente Zaanstad is daarom tot doel gesteld om het aantal milieubelaste woningen met de helft te verminderen. Voor het aspect geur, dat ook deel uitmaakt van de milieubelaste woningen zullen de ruimtelijke inpassingen getoetst worden aan de doelstelling uit de ruimtelijke milieuvisie. Getoetst is aan zowel de wettelijke als de gemeentelijke beleidsregels.

Geuremitterend object.

Het project betreft het plaatsen van een afvoerpijp van een restaurant ten behoeve van het emitteren van geur. De inrichting is een type B-inrichting ingevolge het Activiteitenbesluit en is tevens meldingsplichtig. De inrichtinghouder heeft conform het Activiteitenbesluit melding gedaan van het oprichten en inwerking hebben van het afhaalrestaurant. De melding is een indieningsvereiste ingevolge artikel 8.41a van de Wet milieubeheer.

In het Activiteitenbesluit zijn voorschriften opgenomen die van toepassing zijn voor het plaatsen van de afvoerpijp. Indien hieraan wordt voldaan, is het de verwachting, dat er geen sprake zal zijn van geuroverlast in de omgeving. Het milieuaspect geur vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Luchtkwaliteit

Uit de beoordeling van het project is gebleken dat:

- het project zelf geen bijdrage levert aan de toename van luchtverontreinigende stoffen, zoals die zijn genoemd in de Wet luchtkwaliteit. De afvoerpijp heeft uitsluitend betrekking op het voorkomen dan wel, voor zover dat niet mogelijk is, het tot een aanvaardbaar niveau beperken van geurhinder;
- het project niet gevoelig is voor luchtverontreinigende stoffen.

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

Natuur

In de gemeente Zaanstad bevinden 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. Wanneer er negatieve effecten zijn op het beschermde natuurgebied is een vergunning noodzakelijk.

Uit de toets blijkt dat het project niet in of nabij een van de beschermde natuurgebieden ligt. Het milieuaspect Natuur vormt geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

Flora en fauna

In de Flora- en faunawet is bescherming van dier- en plantsoorten geregeld.

Onderzocht is of het project wettelijke beperkingen als gevolg van de flora- en faunawet kan ondervinden zonder dat een flora- en fauna onderzoek nodig is voor een goede beoordeling. Uit het onderzoek blijkt dat het project geen aspecten in zich heeft die een bedreiging vormen voor de flora- en fauna. Het milieuaspect flora- en fauna vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Externe veiligheid

De locatie van het project ligt niet in het invloedgebied van een risicobron. Dit milieuaspect hoeft daarom geen verdere behandeling. Het aspect van de externe veiligheid vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Ruimtelijke beperkingen als gevolg van luchthaven Schiphol.

Als gevolg van opstijgende en landende vliegtuigen heeft het Rijk ruimtelijke beperkingen opgelegd aan omliggende gemeenten waaronder Zaanstad. De ruimtelijke beperkingen betreffen twee landelijke gebieden en een derde gebied met een hoogtebeperking. Een van de twee gebieden betreft in het Luchthaven Indelingen besluit de kleine strook die loopt over het zuiden van Assendelft, waarin beperkingen gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen als gevolg van het gevaar van incidenten met vliegtuigen. En een veel grotere contour die loopt over de landelijke en bebouwde gebieden van Assendelft, en Westzaan en een deel van de Achtersluispolder die ruimtelijke en bouwkundige beperkingen heeft opgelegd gekregen, is om de bewoners van deze gebieden te beschermen tegen geluidsoverlast. De hoogtebeperking betreft een groot deel van het centrum van Zaandam en het daaronder meer zuidelijk gelegen industriegebied met een maximale hoogte van 150 meter. Het project ligt in het hoogtebeperkingengebied van luchthaven Schiphol. Het bouwproject overschrijdt de maximale hoogte echter niet.

§ 8. Archeologische 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 is geen milieu-effectrapport of een strategische milieubeoordeling als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer opgesteld.

Dit plan raakt geen archeologische monumenten.

§ 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, aangezien de kosten volledig voor rekening van de aanvrager zijn.

§ 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 3.1.1 de Bro is voorgeschreven.

Provincie

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.

Rijk

Het Rijk is per 1 januari 2012 gestopt met het vooraf toetsen van nieuwe gemeentelijke bestemmingsplannen en ruimtelijke plannen van de provincies op strijdigheid met nationale belangen zoals milieuregels. Het ministerie van Defensie, het ministerie van EL&I en Rijkswaterstaat blijven de plannen wel beoordelen op hun eigen directe belangen. De coördinerende rol van de inspectie is ook vervallen. Het onderhavige project raakt de hierboven genoemde belangen niet zodat er geen sprake is van noodzaak tot (voor)overleg.

Hoogheemraadschap

Ten aanzien van het Hoogheemraadschap is in het kader van de Waterwetvergunning geen overleg gehouden over dit project aangezien qua bebouwingsoppervlak geen wijzigingen zullen plaatsvinden en het project ook verder de belangen van het Hoogheemraadschap niet raakt.

§ 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 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, indien van toepassing, 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. Er zijn vooralsnog geen signalen bekend dat er in de wijk weerstand tegen het plan zou bestaan.

§ 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 plaatsen van een afvoerpijp aan de achtergevel van het pand op de locatie Czarinastraat 9 te Zaandam is een ruimtelijke 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.

ZNSTD

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan

ZNSTD

Vastgesteld
Bestemmingsplan

Oude Haven

Artikel 5 Gemengd

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bedrijven die - in de van deze planregels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging - vallen onder categorie A, alsmede voor bedrijven die niet in de lijst onder de desbetreffende categorieën zijn opgenomen, maar die naar aard en invloed met dergelijke bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
- c. detailhandel, met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen;
- d. dienstverlening;
- e. horecabedrijven die - in de van deze planregels deel uitmakende bijlage Staat van Horeca-activiteiten - vallen onder categorie 1, subcategorie 1a en 1b, alsmede voor horecabedrijven die niet in de lijst onder de desbetreffende categorie zijn opgenomen, maar die naar aard en invloed met dergelijke horecabedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
- f. cultuur en ontspanning;
- g. maatschappelijke voorzieningen c.q. dienstverlening;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' ook voor horecabedrijven behorend tot categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - coffeeshop' is tevens een coffeeshop toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd - ... zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan met een SBI-code zoals genoemd in onderstaande tabel:

Functieaanduiding	SBI-code
Specifieke vorm van gemengd - 1	1071.2
Specifieke vorm van gemengd - 2	41, 42
Specifieke vorm van gemengd - 3	7481
Specifieke vorm van gemengd - 4	141

- k. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

5.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

5.2.1 Hoofdgebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduidingen 'maximale goothoogte' en 'maximale bouwhoogte' is op de verbeelding de toegestane maximale goothoogte danwel bouwhoogte aangegeven.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de bestemmingsomschrijving gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen de bouwvlakken en op de bij de bestemming behorende erven mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
- b. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50% van het achter de achtergevel van de hoofdbebouwing gelegen deel van de in lid 1 bedoelde gronden tot een maximum van 75 m². Indien het oppervlak van het erf achter de achtergevel van de hoofdbebouwing woning meer is dan 300 m², mag maximaal 100 m² worden bebouwd;

- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal de hoogte van de eerste verdiepingvloer van de hoofdbebouwing + 0,30 meter;
- d. de dakhelling van bijbehorende bouwwerken is gelijk aan of kleiner dan die van de woning;
- e. de nok van een bijbehorend bouwwerk ligt tenminste 1,50 meter onder de nok van de woning;
- f. bijbehorende bouwwerken moeten ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn liggen;
- g. bijbehorende bouwwerken gebouwd aan de eerste bouwlaag met een diepte van maximaal 3 meter achter de oorspronkelijke achtergevellijn zijn toegestaan;
- h. naast de hoofdbebouwing gelegen bijbehorende bouwwerken zijn alleen toegestaan aan één zijde van de hoofdbebouwing;
- i. de maximale breedte van naast de hoofdbebouwing gelegen bijbehorende bouwwerken is 60% van de breedte van de hoofdbebouwing met een maximum van 5 meter;
- j. de afstand tussen bijbehorende bouwwerken en de woning (inclusief eventuele aanwezige bijbehorende bouwwerken) moet ten minste 2 meter bedragen.

5.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vanaf 3 meter achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 meter bedragen met dien verstande dat de hoogte van de erfafscheiding vóór de naar de weg gekeerde gevel en het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

5.3 **Specifieke gebruiksregels**

5.3.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt:

- a. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van woningen ten behoeve van kamerverhuur.

5.3.2 *Toegestaan gebruik*

Tot een gebruik dat in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving wordt in ieder geval aangemerkt dat:

- a. ten aanzien van de in lid 5.1 onder b genoemde functie geldt dat uitsluitend bedrijven zijn toegestaan voor zover zij in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging vallen onder milieuhindercategorie A of B alsmede voor bedrijven die naar aard en invloed met dergelijke bedrijven gelijkgesteld kunnen worden;
- b. ten aanzien van de in lid 5.1 onder f genoemde functie geldt dat uitsluitend horecabedrijven zijn toegestaan die in de Staat van Horeca-activiteiten vallen onder categorie 1, subcategorie 1a alsmede voor horecabedrijven die niet in de lijst onder de desbetreffende categorie zijn opgenomen, maar die naar aard en invloed met dergelijke horecabedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
- c. dat ten aanzien van de in lid 5.1 onder b tot en met i genoemde functies geldt dat deze uitsluitend dienen plaats te vinden op de begane grond. Dit is niet van toepassing ter plaatse van Havenstraat 6, 8 en 8a te Zaandam;
- d. het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken voor Bed & Breakfast is toegestaan mits:
 - 1. het desbetreffende perceel uitsluitend voor wonen wordt gebruikt;
 - 2. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 - 3. er maximaal 50% van het bruto woonoppervlak en maximaal één bouwlaag als Bed & Breakfast wordt gebruikt;
 - 4. het aantal slaapplekken niet meer is dan 10 ;
 - 5. er in de omgeving geen onevenredige verkeers- en parkeerdruk optreedt.
- e. het is toegestaan een deel van de woning te gebruiken als kantoor en/of praktijkruimte ten behoeve van huisgebonden bedrijf en beroep, mits:
 - 1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;

2. het vloeroppervlak in gebruik voor kantoor-en/of praktijkruimte of de bedrijfsmatige activiteit niet groter is dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 65 m²;
3. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimte wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
4. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
5. er geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd bed en breakfast een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
6. het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.1 onder a teneinde het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf toe te staan, dat:
 1. in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegestane categorie de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig beperkt en geen blijvende, onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu;
 2. na uitbreiding, wijziging of aanpassing valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegestane categorie de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig beperkt en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu;
- b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.1 onder c teneinde het gebruik van gronden ten behoeve van een horecabedrijf toe te staan, dat:
 1. in de Staat van Horeca-activiteiten valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits het desbetreffende horecabedrijf in vergelijking met horecabedrijven die vallen onder de toegestane categorie, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig beperkt en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu;
 2. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van Horeca-activiteiten valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft, dat het horecabedrijf in vergelijking met horecabedrijven die vallen onder de toegestane categorie de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig beperkt en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu.
- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van lid 5.3.1 onder a, waarbij geldt dat:
 1. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van verkeer;
 2. in de directe omgeving wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 3. geen sprake mag zijn van permanente bewoning, zoals niet het geval is bij studenten;
 4. de overige bepalingen van de betreffende bestemmingsregeling onverminderd van kracht blijven.

Artikel 23 Algemene aanduidingsregels

23.1 Geluidzone - industrieterrein

23.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op nieuwe geluidgevoelige bebouwing als gevolg van industrielawaai en mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

23.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemmingen geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrieterrein' - met uitzondering van herbouw ten behoeve van een bestaande geluidgevoelige functie - het niet is toegestaan om gebouwen ten behoeve van geluidgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder te bouwen dan wel het gebruik van gebouwen ten behoeve van niet-geluidgevoelige functies om te zetten in het gebruik van gebouwen ten behoeve van geluidgevoelige functies.

23.1.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.1.2 teindeinde het bouwen van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bebouwing overeenkomstig de andere bestemmingen toe te staan, mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

23.2 Luchtvaartverkeerzone

23.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming van de belangen van de luchtvaart en luchtveersveiligheid.

23.2.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemmingen geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' gebouwen en andere bouwwerken zijn toegestaan mits de bouwhoogte van de betreffende gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan gesteld in artikel 2.2.2 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol"(LIB).