

SECTOR BOUW- EN MILIEUVERGUNNINGEN

DIENST PUBLIEK

Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Bezoekadres:
Railpoint Office
Ebbehout 31
1507 EA Postbus 2000
Zaandam

Fax: 075 - 6816637
antwoord@zaanstad.nl

Telefoon: 14 075

www.zaanstad.nl

aantal bijlagen
beh.ambtenaar
tel. informatie
onderwerp
ons kenmerk
Zaanstad,

A. Bosma

14 075

Ontwerpbesluit

O20110416

Geachte heer, mevrouw,

Op 22 maart 2011 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project 'verbouwen woonhuis (voormalig schoolgebouw)' met de volgende activiteiten:

1. het (ver) bouwen van een bouwwerk;
2. het slopen van een bouwwerk;
3. het slopen, verstoren, verplaatsen, of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk of provinciaal monument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht;

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Dorpsstraat 116A te Assendelft.

Wij hebben geconcludeerd dat de activiteit in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.10 lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht merken wij uw aanvraag voorts aan als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit:

4. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Deze brief bevat in onderstaande volgorde:

- a. het besluit op uw aanvraag
- b. overige bijgevoegde documenten, waaronder de bijlage 'Onderdelen omgevingsvergunning'
- c. de rechtsmiddelen die tegen dit besluit openstaan
- d. moment van inwerkingtreding van dit besluit
- e. leges
- f. mogelijkheid voor het verkrijgen van nadere informatie

a. (ontwerp) Besluit

Wij besluiten:

1. gelet op artikel: 2.1 lid 1 onder a en onder c, artikel 2.2. lid 1 onder a en onder b, juncto artikel 2.10 t/m 2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning (hierna: de Wabo) te verlenen voor de volgende activiteiten:

- a. het (ver) bouwen van een bouwwerk onder de in onderdeel 2 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen;
- b. het slopen van een bouwwerk onder de in onderdeel 3 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen;
- c. het slopen, verstoren, verplaatsen, of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk of provinciaal monument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht, onder de in onderdeel 4 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen;;
- d. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan onder onderdeel 5, gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen

b. Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

- Bijlage onderdelen omgevingsvergunning
- Aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 22 maart 2011;
- Tekening met bestaande toestand, B1, datum 28 februari 2011 met stempeldatum 22 maart 2011;
- Tekening met definitief ontwerp, B2, datum 16 maart 2011, met stempeldatum 22 maart 2011.
- Tekening met constructie, C1, datum 16 maart 2011, met stempeldatum 22 maart 2011;
- Tekening met principe details, D1, datum 6 april 2011, met stempeldatum 22 maart 2011;
- Boekje met tekeningen oppervlakten + loopafstanden, GB01, datum 16 maart 2011, bestaande uit 28 bladzijden (dubbelzijdig), met stempeldatum 22 maart 2011;
- Boekje met statische berekeningen, rapport R1, van Ir. Quinten R. Wildeboer, datum 14 april 2011, bestaande uit 34 bladzijden (dubbelzijdig), met stempeldatum 22 maart 2011;
- Tekening overzicht constructie, bestaande uit 3 bladzijden, W-00, W01 en W02, datum 14 april 2011, met stempeldatum 22 maart 2011.

De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze weigering.

c. Rechtsmiddelen

Beroepsclausule

Indien u belanghebbende bent en het niet eens bent met dit besluit, kunt u binnen **6 weken** onmiddellijk liggend **na** de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Haarlem, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via **<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>**. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden. Het indienen van een beroepschrift schort de werking van het besluit niet op. Indien onverwijld spoed dit vereist, kan tijdens de beroepsprocedure een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de voorzieningenrechter van genoemde rechtbank. Voor het behandelen van het verzoek en het beroep wordt griffierecht geheven. Ook andere belanghebbenden kunnen rechtsmiddelen tegen het besluit aanwenden. U kunt kosteloos de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid' bestellen bij Postbus51.nl, telefoonnummer (0800) 8051 of downloaden van deze site.

d. Moment van inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Wanneer gedurende deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

e. Leges

Tot slot vermelden wij dat u separaat van dit besluit één of meer nota's voor de opgelegde leges toegezonden krijgt of heeft gekregen

f. Nadere informatie

Indien u nog vragen hebt of inlichtingen wenst, dan kunt u contact opnemen met de heer A. Bosma, van de afdeling Vergunningen en Toezicht. De heer Bosma is bereikbaar onder telefoonnummer 14075 of e-mail: antwoord@Zaanstad.nl.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad,

Waarnemend hoofd van de sector Bouw- en Milieuvergunningen
M.J.L. van Zon

Bijlage: Onderdelen weigering omgevingsvergunning

Inhoudsopgave onderdelen weigering omgevingsvergunning

- Procedureel;
- het (ver) bouwen van een bouwwerk;
- het slopen van een bouwwerk;
- het slopen, verstoren, verplaatsen, of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk of provinciaal monument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

ONDERDEEL 1. Procedureel

Gegevens aanvrager

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: 'het verbouwen van een monument - voormalig schoolgebouw thans woonhuis - op het adres Dorpsstraat 116A te Assendelft'.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- het (ver) bouwen van een bouwwerk;
- het slopen van een bouwwerk;
- het slopen, verstoren, verplaatsen, of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk of provinciaal monument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de omgevingsvergunning te verlenen.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van artikel 2.8 Wabo, paragraaf 4.2 Bor en de artikelen uit de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Tussenen heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel / geen gebruik gemaakt.

ONDERDEEL 2. HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK.

1. Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- a) Aangepaste/aanvullende berekeningen en tekeningen naar aanleiding van de geplaatste opmerkingen, die op de constructieberekening en constructietekeningen in rood zijn aangegeven.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij de volgende aspecten overwogen.

Ingevolge artikel 2.10 Wabo dient de aanvraag om omgevingsvergunning te worden geweigerd indien een van de in dit wetartikel genoemde weigeringsgronden zich voordoet.

Deze weigeringsgronden zijn:

- a. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
- b. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van de Bouwverordening;
- c. het bouwwerk is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan, de beheersverordening, het exploitatieplan of algemene regels van het rijk of de provincie. als bedoeld in artikel 4.1, derde lid en 4.3, derde lid, Wro;
- d. het bouwwerk voldoet niet aan redelijke eisen van welstand;
- e. het advies van de commissie voor tunnelveiligheid als bedoeld in artikel 6, derde lid, onder b, Wet aanvullende regels veiligheid en wegtunnels daartoe aanleiding geeft.

Bouwbesluit

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan het Bouwbesluit. De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken het aannemelijk dat wordt voldaan aan de voorschriften zoals gesteld in het Bouwbesluit.

Bouwverordening Zaanstad 2008

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan de Bouwverordening Zaanstad 2008. De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken het aannemelijk dat wordt voldaan aan de voorschriften zoals gesteld in de bouwverordening.

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Assendelft-Zuid' geldt en heeft hierin de bestemming 'Woonhuizen met erven (Wc), ex artikel 4' en "Karakteristieke bebouwing", ex artikel 14 van de planvoorschriften. Tevens is het perceel gelegen in het koepelbestemmingsplan 'Beperkingengebied Schiphol'. Het bouwplan is in strijd met artikel 4, lid 2, sub b, onder 1 a, b, e, f, g, i en met artikel 14 van de planvoorschriften van het bestemmingsplan 'Assendelft-Zuid' en ook met artikel 3 lid 2 van het koepelbestemmingsplan 'Beperkingengebied Schiphol'.

De aanvraag betreft het verbouwen van een woonhuis met inpandige opslagruimte (voormalig schoolgebouw) waarvoor eerder, door middel van een art. 19.1 WRO procedure, bouwvergunning is verleend onder nummers: 20050646, fase 1 en 20060665, fase 2.

De verbouwing houdt in het betrekken van de huidige inpandige opslagruimte bij de woning waarbij de indeling en de indeling van de Westgevel wordt gewijzigd.

Het bouwplan is in strijd met de bestemming "Woonhuizen met erven (Wc)". De woonhuizen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken. Het gedeelte opslagruimte welke bij de woning wordt gevoegd is gelegen buiten het bebouwingsvlak. Het aantal woonhuizen per bebouwingsvlak mag niet meer bedragen dan op de kaart aangegeven. Er wordt één woonhuis op de kaart aangegeven. In het bebouwingsvlak zijn thans twee woonhuizen. In de

gevoerde art. 19.1 WRO procedure zijn reeds woningen meegenomen. De diepte van een woonhuis mag niet meer dan 15,00 meter bedragen. De totale diepte van het woonhuis wordt 26,29 meter. De inhoud van een woonhuis mag niet meer dan 600 m³ bedragen. De woning verkrijgt een inhoud van circa 1400 m³. De overige strijdigheden te weten de goothoogte en dakhelling vallen in het overgangsrecht.

Het pand heeft op de kaart de aanduiding karakteristiek (K) en is een Gemeentelijk monument.

Het bouwplan is tevens in strijd met de bestemming "Karakteristieke bebouwing". Indien een bouwwerk op de kaart nader is aangeduid als "karakteristiek bouwwerk" dient de uitwendige hoofdvorm van het betrokken bouwwerk, bepaald door de goothoogte, nokhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling en gevelindeling, zoals deze was op het moment van het ter inzage leggen van het plan gehandhaafd te worden. De Westgevel wordt gewijzigd.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde voor het bouwen overeenkomstig hetgeen voor het betrokken bouwwerk is bepaald in de artikelen, of indien:

- a. het bepaalde niet in redelijkheid kan worden geleverd van de eigenaar en/of gebruiker van het bouwwerk en door middel van financiële tegemoetkomingen of anderszins de onevenredig nadelige gevolgen door de eigenaar en/of gebruiker niet opgeheven kunnen worden.

Deze situatie doet zich hier niet voor.

Het bouwplan is in strijd met artikel 3, lid 2 van het koepelbestemmingsplan "Beperkingengebied Schiphol". Het bouwplan ligt in het z.g. gele gebied van Schiphol. Binnen het op de plankaart aangeduide gele gebied zijn geen woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie of gebouwen met een gezondheidszorgfunctie toegestaan, behoudens bestaand gebruik.

Het uitbreiden van een woning past niet binnen de toestemming voor bestaand gebruik.

Op grond van artikel 5 van het koepelbestemmingsplan kunnen Burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 3, lid 2 onder de volgende voorwaarden:

- a. de gebruikskwaliteit en de gebruiksveiligheid van gebouwen dient voldoende gewaarborgd te zijn;
- b. vooraf dient een verklaring van geen bezwaar door de Minister van Verkeer en Waterstaat in overeenstemming met de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer te zijn afgegeven.

Ingevolge artikel 2.10, tweede lid van de Wabo hebben wij het verzoek om omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. In onderdeel 5 van deze bijlage motiveren wij waarom en de wijze waarop wij hieraan medewerking verlenen.

Welstandscriteria

De Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Zaanstad, heeft op 12 april 2011 een positief advies afgegeven over het bouwplan. De commissie heeft als volgt overwogen: *'de aanvraag betreft het openen van de achtergevel overeenkomstig de ontwikkelingen in de voorgevel. Het bouwplan is beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria en voldoet, naar de mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand'.*

Wij zien geen reden van dit advies af te wijken.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

2. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken

Bouwbesluit

Bouwverordening

Welstandsnota 2008

Bestemmingsplan 'Assendelft-Zuid'

ONDERDEEL 3: Het slopen van een bouwwerk.

1. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn krachtens artikel 2.22 e.v. van de Wabo van toepassing:

1. Met de sloopwerkzaamheden mag niet eerder worden gestart alvorens de datum van aanvang is gemeld aan de afdeling Vergunningen en Toezicht en aan de overige in deze vergunning gestelde voorschriften tot dusver van toepassing, is voldaan.
2. Gedurende de sloopwerkzaamheden dient een afschrift van deze omgevingsvergunning en alle daarbij behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden op de slooplocatie aanwezig te zijn.
3. Gedurende de slooperperiode dient het sloopterrein op doeltreffende wijze te zijn afgescheiden van de weg en van aangrenzende open erven of terreinen.
4. Indien zich binnen een afstand van 500 meter, gemeten vanaf de grens van het sloopterrein, woningen bevinden, is het, met in achtneming van het gestelde in de Zondagswet, niet toegestaan om voor 7.00 uur 's morgens en na 22.00 uur 's avonds gebruik te maken van elektrisch-, pneumatisch- of door brandstof aangedreven krachtwerktuigen of gereedschappen die geluidsoverlast voor de omgeving kunnen veroorzaken.
5. Vrijgekomen sloopafval dient direct op het sloopterrein te worden gescheiden in een fractie gevaarlijk afval (o.a. asbest) als bedoeld in hoofdstuk 17 van de Afvalstoffenlijst behorende bij de Regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL; Stscrt. 17 augustus 2001, nr. 159, blz 9), een fractie metalen, een fractie steenachtig afval, een fractie massief hout zonder verduurzamingmiddelen en een fractie overig afval.
6. Vrijgekomen sloopafval dient gescheiden te worden afgevoerd naar een be- of verwerkingsinrichting welke op grond van de Wet milieubeheer bevoegd is dat afval in te zamelen. Afvoeren van sloopafval dient op zodanige wijze plaats te vinden dat verontreiniging van het milieu wordt voorkomen. Op verzoek van de afdeling Vergunningen en Toezicht dient een afschrift van het geleidebiljet (stortbrief) te worden overgelegd.
7. Indien het sloopterrein na voltooiing van de sloopwerkzaamheden gevaar op kan leveren bij betreding door derden dan dient het terrein op doeltreffende wijze te zijn afgescheiden van de weg en van aangrenzende open erven of terreinen.
8. Na voltooiing van de sloopwerkzaamheden dient het werk, door de vergunninghouder, te worden gereed gemeld door inzending van het gereedmeldingsformulier dat als bijlage bij deze omgevingsvergunning is verstrekt.

N.B.

Beschadiging van openbare wegen of terreinen of andere gemeentelijke eigendommen veroorzaakt door de aannemer of zijn onderaannemers, zullen direct door de aannemer of indien hij in gebreke blijft, door de gemeente doch voor rekening van de aannemer, worden hersteld.

2. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij de volgende aspecten overwogen.

Voor de realisatie van het plan is ingevolge artikel 2.2, eerste lid, onder a Wabo juncto artikel 8.1.1 van de bouwverordening Zaanstad 2008 een omgevingsvergunning vereist.

In de bouwverordening Zaanstad is bepaald dat een omgevingsvergunning is vereist voor sloopwerkzaamheden aan bouwwerken indien naar redelijke schatting de hoeveelheid vrijkomend sloopafval meer zal bedragen dan 10 m³.

Indien het slopen (mede) het verwijderen van asbest betreft, geldt deze vergunningsplicht ook onder deze grenswaarde.

Weigeringsgronden

Ingevolge artikel 2.18 van de Wabo in samenhang met de bepalingen van de bouwverordening Zaanstad moet een omgevingsvergunning voor de activiteit slopen van een bouwwerk worden geweigerd indien één van de in deze verordening genoemde weigeringsgronden zich voordoet. De in de bouwverordening genoemde weigeringsgronden zijn limitatief. Deze weigeringsgronden zijn:

Artikel 8.1.6.- Een sloopvergunning moet worden geweigerd indien:

- a. de veiligheid tijdens het slopen onvoldoende is gewaarborgd en ook door het stellen van voorschriften niet op een voldoende peil kan worden gewaarborgd;
- b. de bescherming van nabijgelegen bouwwerken in verband met het slopen onvoldoende is gewaarborgd en ook door het stellen van voorschriften niet op een voldoende peil kan worden gewaarborgd;
- c. een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 of een provinciale of een gemeentelijke monumentenverordening is vereist en deze niet is verleend;
- d. een vergunning ingevolge een leefmilieuverordening op grond van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing is vereist en deze niet is verleend;

De weigeringsgronden in relatie tot de aangevraagde omgevingsvergunning worden hierna beschreven.

1. Veiligheid tijdens het slopen

Een sloopvergunning moet worden geweigerd indien de veiligheid tijdens het slopen onvoldoende is gewaarborgd en ook door het stellen van voorschriften niet op een voldoende peil kan worden gewaarborgd. Hierbij gaat het dan om de veiligheid in relatie tot de weg, de in de weg gelegen werken, de weggebruikers, de naburige open erven en terreinen en hun gebruikers.

De te slopen onderdelen van onderhavig bouwwerk zijn niet gelegen in de directe nabijheid van de openbare weg. De sloopwerkzaamheden vormen daarom geen bedreiging voor deze weg en daarvan gebruikmakende personen.

De te slopen onderdelen van onderhavig bouwwerk zijn niet gelegen in de directe nabijheid van open erven en terreinen van derden. De sloopwerkzaamheden vormen daarom geen bedreiging voor deze terreinen, open erven en hun gebruikers.

Aanwezigheid van asbest

Bij de aanvraag zijn gegevens overgelegd waarmee het vermoeden dat de te slopen onderdelen van onderhavig bouwwerk asbest bevatten voldoende is weerlegd. Op basis van deze gegevens kan worden vastgesteld dat er geen asbest in de te slopen onderdelen van onderhavig bouwwerk is verwerkt.

Gevaarlijke stoffen

Bij de aanvraag zijn geen gegevens overgelegd omtrent onderzoek naar de aanwezigheid van gevaarlijke afvalstoffen in de te slopen onderdelen van onderhavig bouwwerk als bedoeld in hoofdstuk 17 van de Afvalstoffenlijst behorende bij de Regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL; Stscrt. 17 augustus 2001, nr. 159, blz 9). Gezien het historisch gebruik van het bouwwerk is het niet te verwachten dat gevaarlijke stoffen aanwezig zullen zijn.

2. Bescherming nabijgelegen bouwwerken

De sloopwerkzaamheden vormen geen bedreiging voor de bouwkundige staat van omliggende bouwwerken, gezien de situering en afstand van de te slopen onderdelen van onderhavig bouwwerk t.o.v. de naastliggende bouwwerken. Dit houdt in dat een voldoende niveau van veiligheid c.q. bescherming is gewaarborgd.

3. Monument

Onderhavig bouwwerk is aangewezen als gemeentelijk monument.

In onderdeel 4 van deze bijlage motiveren wij waarom wij in onderhavige situatie toestemming verlenen voor het (deels)slopen van onderhavig gemeentelijke monument.

4. Leefmilieuverordening

Er geldt geen leefmilieuverordening op grond van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing. Daarom is geen extra vergunning vereist voor de sloopwerkzaamheden.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

3. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bouwverordening Zaanstad 2008
- Erfgoedverordening Zaanstad

ONDERDEEL 4. Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk monument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht.

1. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn krachtens artikel 2.22 lid 2 jo 2.18 van de Wabo van toepassing:

1. de gemeente Zaanstad dient schriftelijk (eventueel per fax) in kennis te worden gesteld, zodra met de werkzaamheden wordt begonnen;
2. indien tijdens de werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen van het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur)historische waarden bezitten, dient contact te worden opgenomen met de gemeente om te bezien of een nadere plangoedkeuring nodig is;
3. alle aanwezige oorspronkelijk interieurelementen, waar deze vergunning geen betrekking op heeft dienen behouden te blijven;
4. alle wijzigingen in de uitvoering, ook die waarvoor tijdens de werkzaamheden goedkeuring wordt verleend, dienen te worden vastgelegd op een revisietekening, die tenminste in tweevoud aan de gemeente Zaanstad wordt toegezonden;
5. De detaillering van de ramen en deur dient ter goedkeuring aan het team monumenten te worden voorgelegd voordat er met de werkzaamheden wordt gestart.

2. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Het pand waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd heeft de *gemeentelijke* beschermde status.

Voor de realisatie van het plan is ingevolge artikel 2.2, eerste lid, onder b Wabo juncto artikel 10 van de Erfgoedverordening 2010 Gemeente Zaanstad (hierna Erfgoedverordening) een omgevingsvergunning vereist.

Ingevolge artikel 2.18 Wabo dient de aanvraag om omgevingsvergunning te worden beoordeeld aan de hand van de relevante bepalingen uit de Erfgoedverordening.

Artikel 10 van de Erfgoedverordening luidt als volgt.

1. Het is verboden een gemeentelijk monument, als bedoeld in artikel 1, onder a, sub 1, te beschadigen of te vernielen.
2. Het is verboden zonder vergunning van het bevoegd gezag of in strijd met bij zodanige vergunning gestelde voorschriften:
 - a) een gemeentelijk monument, als bedoeld in artikel 1, onder a, sub 1, af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen;
 - b) een gemeentelijk monument, als bedoeld in artikel 1, onder a, sub 1, te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een dusdanige wijze, dat het wordt ontsierd of in gevaar gebracht;
3. Het verbod en de vergunningplicht, als bedoeld in het tweede lid, gelden niet indien het college nadere regels stelt met betrekking tot de wijze waarop werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd.
4. Het bevoegd gezag kan voorschrijven dat de aanvrager van een vergunning als bedoeld in het tweede lid nader onderzoek moet verrichten, zoals een bouwhistorisch of archeologisch onderzoek.

Ingevolge artikel 13, lid 1 van de Erfgoedverordening kan een vergunning slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing op de aanvraag houdt het bevoegd gezag rekening met het gebruik van het monument.

De aanvraag is conform het bepaalde in artikel 12 van de Erfgoedverordening aan de gemeentelijke monumentencommissie toegestuurd. De monumentencommissie heeft op 14 april 2011 een *positief advies (onder het stellen van voorschriften)* uitgebracht o. Het advies luidt als volgt:

'De commissie is positief over het herbestemmen van het momenteel leegstaande gedeelte van de voormalige school tot woning. De daarbij behoren werkzaamheden zijn akkoord omdat het belang van monumentenzorg zich daartegen niet verzet. De commissie is ook positief over het maken van drie nieuwe raamopeningen in de westgevel maar adviseert de detaillering hier te laten afwijken van de bestaande openingen.

Wij zien geen reden om af te wijken van dit advies.

De herbestemming van het momenteel leegstaande gedeelte van de voormalige school is akkoord omdat het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. De werkzaamheden sluiten aan bij de werkzaamheden die in 2006 eerder zijn uitgevoerd. Het aanbrengen van stalen buispalen, een betonfundering, een cassettevloer, het isoleren van de buitenmuren, het aanbrengen van een nieuwe deur en ramen in de westgevel, het herstellen van het pleisterwerk, het plaatsen van nieuwe binnenwanden en een verdiepingsvloer achten wij noodzakelijk voor de herbestemming. De detaillering van de nieuwe ramen en deur in de westgevel voldoet niet. Door de historiserende vormgeving en detaillering wordt de afleesbaarheid van het monument aangetast. De detaillering dient zonder sluitsteen en in een meer hedendaagse uitstraling te worden vormgegeven. De detaillering van de ramen en deur dient ter goedkeuring aan het team monumenten te worden voorgelegd voordat er met de werkzaamheden wordt gestart. Dit hebben wij in bovenstaande voorschriften opgelegd.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren

3. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Erfgoedverordening 2010 Gemeente Zaanstad.

ONDERDEEL 5. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij de volgende aspecten overwogen.

Het onderhavige project is in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan (zie de beschrijving hiervan in onderdeel 2).

Ingevolge artikel 2.10, tweede lid van de Wabo hebben wij het verzoek om omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. In dit artikel is bepaald dat een omgevingsvergunning slechts wordt geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

In artikel 2.12 lid 1 zijn categorieën van gevallen aangewezen wanneer een omgevingsvergunning, in strijd met een bestemmingsplan kan worden verleend. Dat kan in de volgende gevallen:

- met toepassing van in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
- indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

In het bestemmingsplan 'Assendelft-Zuid' zijn in de planvoorschriften geen regels opgenomen inzake het afwijken van het bestemmingsplan die van toepassing kunnen zijn op het onderhavige project.

Het onderhavige project is geen bij algemene maatregel van bestuur (Bor) aangewezen geval.

Uit het voorgaande vloeit voort dat voor het onderhavige project een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3° gevoerd dient te worden. Dit betekent dat de beoogde activiteit niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Op grond van het voorgaande zijn wij in principe bevoegd tot het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c Wabo.

Ter motivering van ons besluit tot afwijken van het bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze is als bijlage bij deze vergunning opgenomen. Gelet op de conclusie in de ruimtelijke onderbouwing zijn wij van mening dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren

Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bestemmingsplan "Assendelft-Zuid".
- Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010
- Provinciale ruimtelijke verordening.

