

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 veranderen van een garage naar een trimsalon, inclusief het wijzigen van de gevelpui, op de locatie Ereprijsweg 11 te Zaandam

**OMGEVINGS
VERGUNNING**

Dossiernummer: O20111827

*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W nr. BV ...020111827*

06 JUNI 2012

De Secretaris

DIENT PUBLIEK

Sector Bouw- en Milieuvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht

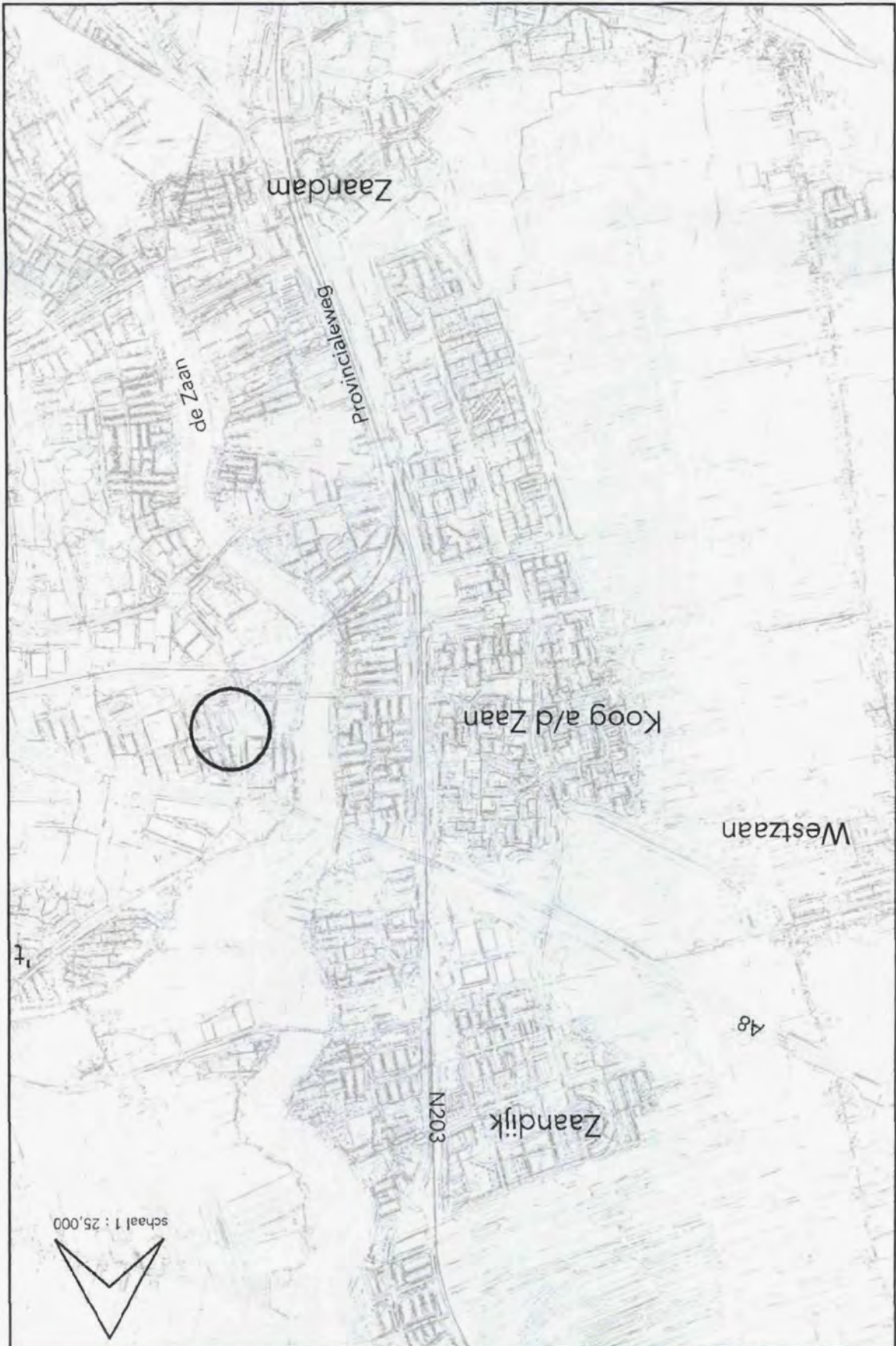
Stadskantoor, Ebbehout 29, 1507 EA Zaandam
Telefoon (075) 681 6608

maart / 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	9
§ 7. Milieuaspecten	9
§ 8. Archeologische monumenten	10
§ 9. Grondexploitatie.....	10
§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	11
§ 11. Maatschappelijk draagvlak van het project	11
§ 12. Uitvoerbaarheid.....	11
§ 13. Conclusie	11
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	12
Bijlage 2: Nieuwe situatie	16

Ligging plangebied in omgeving





te verbouwen

schaal 1 : 500



Zaandam, 23-02-12

§ 1. Resultaat en doel

Omschrijving bouwplan

Het project betreft het veranderen van de bestaande garage naar een trimsalon, waarbij de gevelpui wordt gewijzigd, op de locatie Ereprijsweg 11 te Zaandam.

Resultaten en doelen

In de ruimtelijke onderbouwing behorend bij een besluit tot afwijken van een bestemmingsplan wordt een verantwoording opgenomen van de met het besluit beoogde **resultaten of doelen**, waarbij ook de **fysieke resultaten of doeleinden** in het plangebied worden aangegeven.

Het met het besluit beoogde resultaat of doel en het fysieke resultaat en in het plangebied is: het veranderen van de bestaande garage naar een trimsalon, waarbij de gevelpui wordt gewijzigd, op de locatie Ereprijsweg 11 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 veranderen van de bestaande garage naar een trimsalon, waarbij de gevelpui wordt gewijzigd, op de locatie Ereprijsweg 11 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 waarin dit project is gelegen 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 'Woongebied'. Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Kogerveld' geldt en heeft hierin de bestemming 'Erven' ex artikel 6. Het bestemmingsplan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 28 juli 2006. Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Erven', omdat op deze gronden alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Woondoeleinden' zijn toegestaan. Een trimsalon is niet ten dienste van 'Woondoeleinden'.

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, nu niet alleen sprake is van een wijziging van het gebruik, maar ook van een wijziging van de bestaande gevelpui.

Uit het voorgaande vloeit voort dat voor de onderhavige gewenste ontwikkeling een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3° gevoerd dient te worden.

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

Nota erfbouwing Zaanstad 2007

Deze nota is niet van toepassing op het gevraagde.

Welstandsnota Zaanstad

De Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Zaanstad, heeft op 3 januari 2012 een positief advies afgegeven over het bouwplan. Het project is beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria 1K plus gevelwijziging en voldoet, naar de mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand.

Zaans afwegingskader hoogbouw

Deze beleidsregel is niet van toepassing op het onderhavige project.

Groenstructuurplan

Deze beleidsregel is niet van toepassing op het onderhavige project.

Beleidsregels afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010.

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

Parkeernota

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

Conclusie

Het veranderen van de bestaande garage naar een trimsalon, waarbij de gevelpui wordt gewijzigd, op de locatie Ereprijsweg 11 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 project past in de beleidsregel onder punt 1, aangezien het project ziet op het realiseren van een bedrijf aan huis, inhoudende het veranderen van de bestaande garage naar een trimsalon, waarbij de gevelpui wordt gewijzigd. 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.

§ 5. Stedenbouwkundige aspecten

Gebiedsomschrijving

De bestaande situatie betreft een hoekwoning in 2 lagen met plat dak die onderdeel uitmaakt van een rij woningen aan de Ereprijsweg te Zaandam. De woning beschikt op het achtererf over een garage in 1 laag met plat dak die vanaf de aan de zijkant van het erf gelegen weg bereikbaar is. De aanvraag betreft het verbouwen en het wijzigen van de gevelpui van de bestaande garage tot trimsalon.

Bouwmassa en functie gerelateerd aan omgeving

De strijdigheid met het bestemmingsplan is gelegen in het feit dat een trimsalon niet ten dienste staat van de bestemming 'Woondoeleinden'. Het project ziet op een wijziging van de functie als garage behorende bij een woning, in een trimsalon, zijnde een kleinschalig bedrijf aan huis. De uitgebreide procedure dient te worden gevoerd, nu de bestaande gevelpui wordt gewijzigd. De feitelijke bouwmassa neemt als gevolg van de functiewijziging niet toe. Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de wijziging van de garage in een trimsalon. Een trimsalon past qua functie en schaal in een woonomgeving.

Parkeren

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

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

Het project voorziet in het veranderen van de bestaande garage naar een trimsalon, waarbij de gevelpui wordt gewijzigd, op de locatie Ereprijsweg 11 te Zaandam. Parkeren op eigen terrein is niet mogelijk, gelet op de feitelijke situatie ter plaatse. In de parkeernota is aangegeven dat bij aan huis gebonden bedrijvigheid geen parkeereis wordt gesteld in dien het aantal m² bvo minder dan 30 bedraagt. De trimsalon heeft een oppervlakte van 14 m².

Conclusie

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen medewerking aan het project.

§ 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 project voor de waterhuishouding zijn de volgende items van belang:

- worden er sloten gedempt of sloten verlegd,
- is er toename van verhard oppervlakte waardoor het peilbeheer wordt beïnvloed en,
- beïnvloedt de nieuwbouw een kering of dijk.

Het voorliggende project ziet op een functiewijziging binnen een bestaand bouwwerk. Het bouwplan heeft dan ook geen gevolgen voor de waterhuishouding.

§ 7. Milieuaspecten

Voor zover bij de voorbereiding van het besluit tot afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen geen milieu-effectrapport als bedoeld in Hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, worden, ingevolge artikel 3.16, lid 2 van het Bro, in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:

1. de wijze waarop rekening is gehouden met de waarden van de in het (bouw)plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied
2. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) vastgestelde milieukwaliteitseisen (Luchtkwaliteit) bij het besluit zijn betrokken.

Ad. 1: Waarden in en buiten het plangebied

Een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. Het college dient bij de voorbereiding van een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan of beheersverordening derhalve te onderzoeken welke waarden bij het plan in het geding zijn en wat de gevolgen van het plan zijn voor deze waarden. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld de Habitattoets en de milieu-effectrapportage. Het Bro stelt de eis dat in de ruimtelijke onderbouwing wordt opgenomen op welke wijze rekening is gehouden met de waarden van de in het project begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzend gebied.

Ad 2: Milieukwaliteitseisen

Ook de milieukwaliteitseisen in het kader van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer moeten worden onderzocht. Gedacht moet worden aan richtwaarden en grenswaarden die in een Algemene Maatregel van Bestuur, al dan niet ter uitvoering van een EG-richtlijn, of in een provinciale milieuverordening kunnen worden vastgelegd (bijvoorbeeld eisen op het gebied van luchtkwaliteit en milieu-effectrapportage). De ruimtelijke onderbouwing kan niet voorbijgaan aan de betekenis van regelgeving in het kader van externe veiligheid, de Vogel- en Habitatrichtlijnen van de EG, de Flora- en Faunawet, alsmede de Wet luchtkwaliteit.

Het project ziet op een functiewijziging van een garage, behorende bij een woning. Nu het project mede ziet op het wijzigen van de gevelpui, dient de uitgebreide procedure te worden gevolgd. Het enkel wijzigen van de functie van garage naar een trimsalon zou middels de planologische kruimelgevallenregeling ex artikel 4, lid 9 van het Besluit omgevingsrecht kunnen worden vergund. Nu de aanvraag omgevingsvergunning mede ziet op het wijzigen van de gevelpui, wordt niet voldaan aan de eis dat alleen sprake mag zijn van inpassende verbouwingen.

Gelet op de beperkte omvang van het project is de conclusie dat het project geen gevolgen heeft voor de

belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden.

Milieu-effectrapportage (MER)

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

§ 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.

Nu het project ziet op de wijziging van de functie binnen een bestaand bouwwerk, waarbij de bodem niet wordt verstoord, zijn er geen maatregelen met betrekking tot archeologie nodig.

§ 9. Grondexploitatie

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

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

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

§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wabo wordt het toenmalige projectbesluit (oud artikel 3.10 Wro) in gewijzigde vorm in de Wabo opgenomen, onder artikel 2.12, lid 1 sub a 3°. In de procedurebepalingen artikel 6.18 Bor, is bepaald dat ontwerp-omgevingsvergunningen die zien op het afwijken van een bestemmingsplan dienen te worden toegezonden aan provinciale en andere diensten, ten behoeve van overleg, zoals in artikel 3.11 de Bro is voorgeschreven.

De provincie heeft bij besluit van 19 oktober 2010, onder nummer 2010-48396, beleidsregels opgesteld inzake de gevallen waarin niet langer noodzakelijk is om vooroverleg te plegen met de provincie over de in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen en (oud) projectbesluiten (door de provincie gezamenlijk aangeduid als "bestemmingsplannen"). Het college heeft conform dit beleid getoetst of het onderhavige besluit in aanmerking komt voor vooroverleg met de provincie.

Dit is niet het geval omdat het plan niet in strijd is met het provinciale ruimtelijke beleid.

§ 11. Maatschappelijk draagvlak van het project

In deze paragraaf worden de uitkomsten aangegeven van het met toepassing van artikel 3:2 Awb verrichte onderzoek en een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de totstandkoming van het besluit zijn betrokken.

Een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan of beheersverordening wordt voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Awb (Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure). Van het ontwerpbesluit 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 ontwerpbesluit kan een ieder gedurende de terinzagetermijn mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen bij het college. De vastgestelde ruimtelijke onderbouwing wordt samen met het ontwerpbesluit ter inzage gelegd. Mochten hierop zienswijzen worden ingebracht, dan volgt een belangenafweging, waarna het college een besluit neemt.

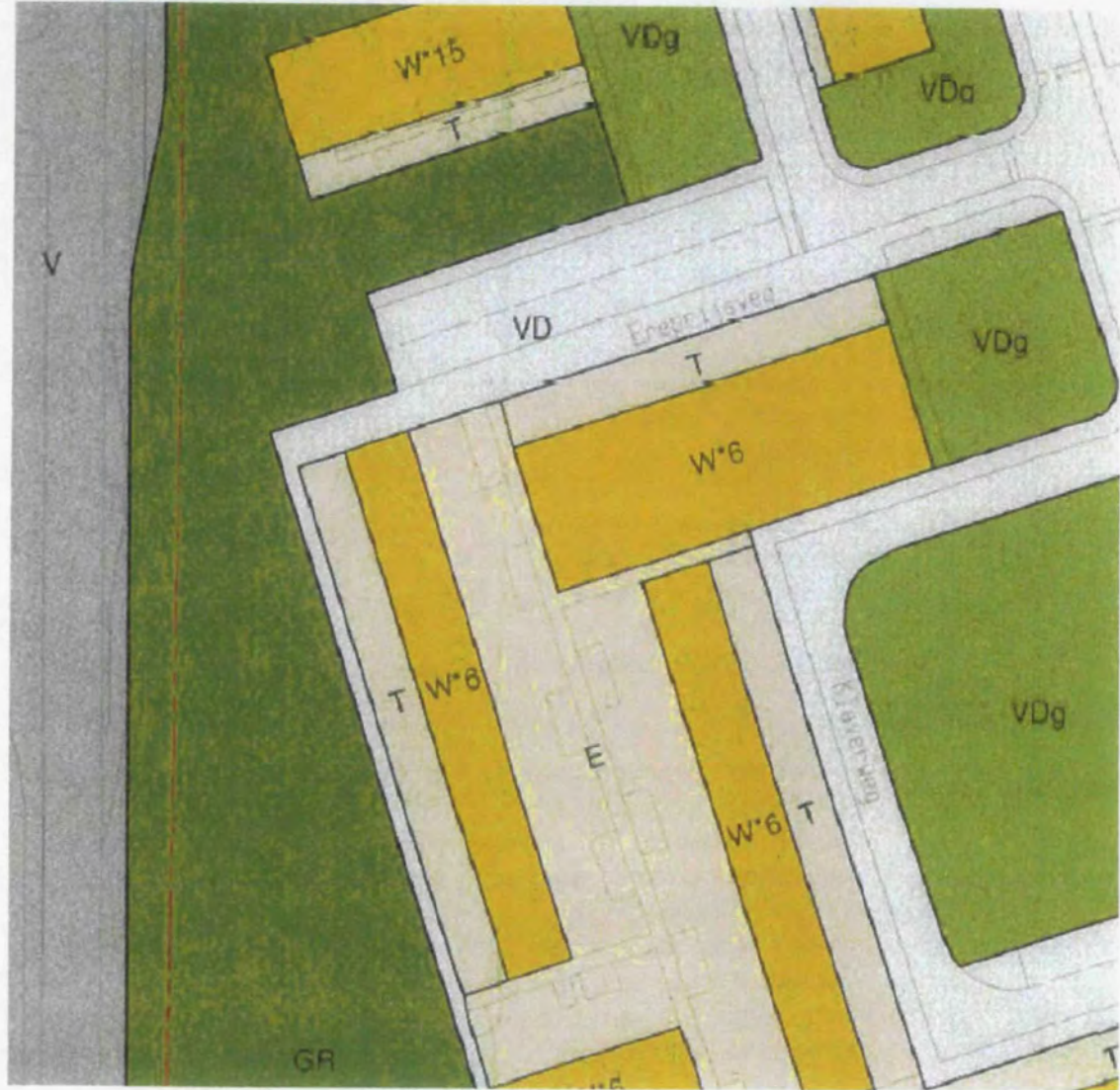
§ 12. Uitvoerbaarheid

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

§ 13. Conclusie

Het veranderen van de bestaande garage naar een trimsalon, waarbij de gevelpui wordt gewijzigd, op de locatie Ereprijsweg 11 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.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan



Artikel 6 Erven (E)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Erven (E) zijn bestemd voor:
 - a. erven, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
 - b. nutsvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 - b. niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. van de gronden als bedoeld in lid 1 mag per bijbehorende woning/bijbehorend woongebouw niet meer dan 50% worden bebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m², met dien verstande dat de oppervlakte van de voor "Erven" bestemde gronden tenminste 9 m² mag bedragen;
 - b. van aan de achtergevel van de bijbehorende woning/het bijbehorend woongebouw gebouwde aan- en/of uitbouwen mag de hoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van de bijbehorende woning/het bijbehorend woongebouw plus 0,25 m;
 - c. van aan de zijgevel van de bijbehorende woning/het bijbehorend woongebouw gebouwde aan- en/of uitbouwen mag de goot- of boeiboordhoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van de bijbehorende woning/het bijbehorend woongebouw plus 0,25 m en de dakhelling niet meer graden bedragen dan de dakhelling van de bijbehorende woning/het bijbehorend woongebouw;
 - d. de achterzijde van de aan- en/of uitbouw mag niet meer dan 3 m achter de achtergevelrooilijn van de bijbehorende woning/het bijbehorend woongebouw liggen;
 - e. van bijgebouwen mag de goot- of boeiboordhoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van de bijbehorende woning/het bijbehorend woongebouw plus 0,25 m en de hoogte niet meer dan 4,5 m bedragen;
 - f. op niet minder dan 3 m achter het verlengde van de voorgevel van de bijbehorende woning/het bijbehorend woongebouw mogen aan de zijgevel aan- en/of uitbouwen worden gebouwd:
 1. waarvan de breedte niet meer mag bedragen dan de helft van de voorgevel van de bijbehorende woning/het bijbehorend woongebouw met dien verstande dat de breedte tenminste 3 m mag bedragen;

Gebruiksvoorschriften

5. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.
6. Tot gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde grond als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
 - b. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde grond als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
 - c. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde grond als uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
 - d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als seksinrichting.
7. Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 5 wordt niet begrepen:
 - a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 6, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en de overige voorschriften mag worden gebruikt;
 - b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
 - c. het bij wijze van stalling geplaatst houden van één caravan of soortgelijke kampeerwagen, geen woonwagen zijnde, op bij een woning/woongebouw behorende gronden, voor zover aan die caravan of wagen geen voorzieningen worden of zijn getroffen, waardoor het oorspronkelijke mobiele karakter daarvan op enigerlei wijze wordt verminderd of verloren gaat.
8. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5 indien strikte toepassing van het verbod zou leiden tot beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

Bijlage 2: Nieuwe situatie

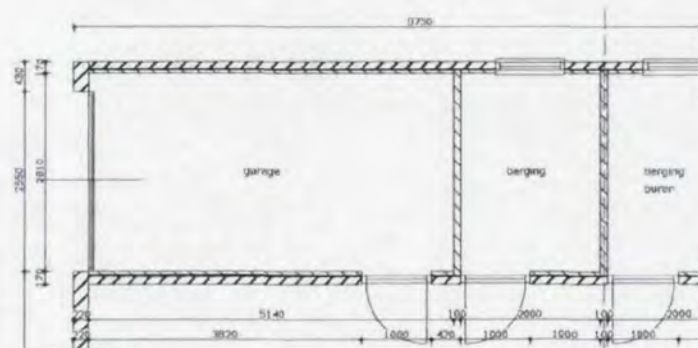


LINKER ZIJGEVEL (straatzijde)
GEWIJZIGD

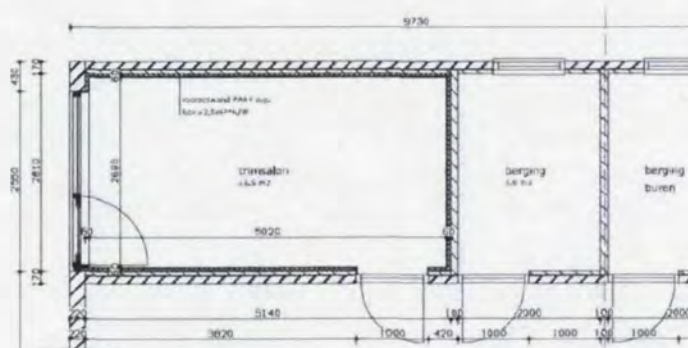
TUINGEVEL
GEWIJZIGD

ACHTERGEVEL
GEWIJZIGD

DOORSNEDE
GEWIJZIGD



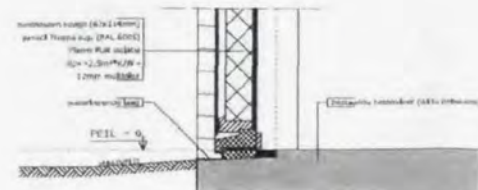
PLATTEGROND
BESTAAND



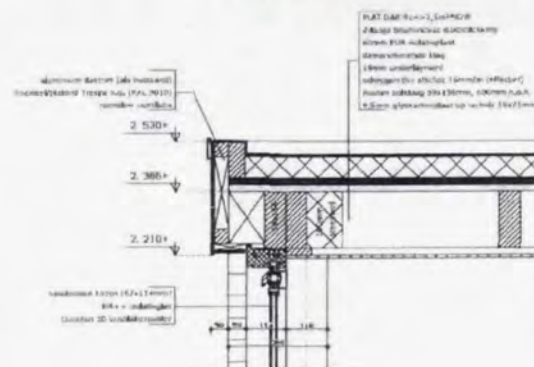
PLATTEGROND
GEWIJZIGD

KADASTRALE SITUATIE:

KADASTRALE SITUATIE
SACHT
POTCEL NUMBERS
SOMAL



DETAIL 1



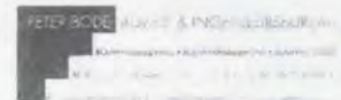
DETAIL 2

KLEUREN & MATERIALEN

OPMERKING	MATERIAAL	KLEUR
vloer	hout	hout
muur	beton	beton
plafond	beton	beton
deur	hout	hout
raam	hout	hout
kozijn	hout	hout
deur	hout	hout
kozijn	hout	hout

CONSTRUCTIE

De constructie en materialen worden gekozen op basis van de constructieve eisen, de bestaande situatie en de eisen van de opdrachtgever. De constructie wordt uitgevoerd door de aannemer.



WERK: VERANDEREN GARAGE NAAR TRIHALON
OPDRACHTGEVER: J. GRAMMANT

OPDRACHT: ONTWERPPLAN
- gevels, plattegronden, doorsneden
- principe details, kas, situatie

STATUS: AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

SCHAAL: 1 : 100 / 50 / 10

FORMAAT: A2

DATE: 30 NOVEMBER 2011

WERKNR.: 11-1106

BLADNR.: O-01