

*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W nr. BV 020110268*

19 JAN. 2012

De Secretaris

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan/beheersverordening krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht voor de herinrichting van de openbare ruimte Poelenburg

Dossiernummer: O20110268

Aanvrager: Dienst Wijken van de gemeente Zaanstad

DIENST PUBLIEK

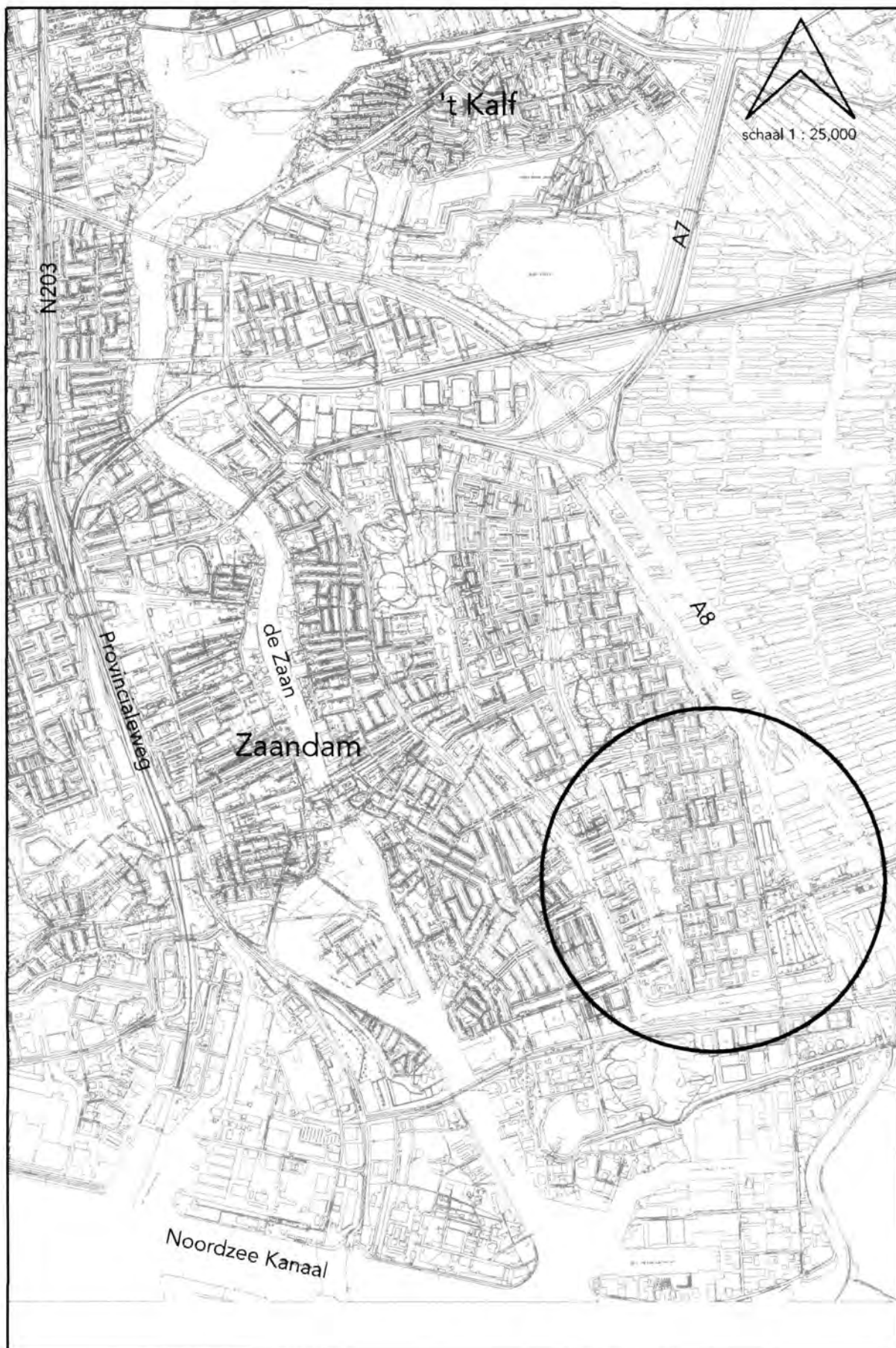
Sector Bouw- en Milieuvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht

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

September 2011

INHOUDSOPGAVE

Overzichtskaart plangebied en omgeving	3
Geometrische plaatsbepaling	4
§ 1. Resultaat en doel	5
§ 2. Planologische regelgeving	5
§ 3. Het besluit tot afwijken van een bestemmingsplan	7
§ 4. Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010..	7
§ 5. Stedenbouwkundige aspecten	8
§ 6. Watertoets	9
§ 7. Milieuaspecten	9
§ 8. Monumenten	10
§ 9. Grondexploitatie	11
§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	11
§ 11. Maatschappelijke draagvlakke van het project	11
§ 12. Uitvoerbaarheid	12
§ 13. Conclusie	12
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	13
Bijlage 2: nieuwe situatie	14



Ligging plangebied in omgeving

§ 1. Resultaat en doel

Omschrijving plan

De openbare ruimte in Poelenburg wordt opnieuw ingericht. In het gebied tussen de Twiskeweg, de Straat Poelenburg, Zuidervaart en Darwinpark wordt het riool vervangen. Na vervanging wordt de openbare ruimte opnieuw ingericht.

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: herinrichting van de openbare ruimte in Poelenburg.

§ 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 herinrichting openbare ruimte Poelenburg op de locatie Poelenburg, 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 'Woongebied'. Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor de bestemmingsplannen 'Poelenburg I (1967)' en de 'Partiële herziening Poelenburg I (1967)' gelden. Uittreksels van de vigerende bestemmingsplannen zijn als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. De bestemmingen 'Openbare weg', 'Voetpad' en 'Plantsoen' krijgen in de nieuwe situatie de functie van verkeersdoeleinden, waarbinnen de volgende functies zijn opgenomen:

- wegen;
- fiets- en voetpaden
- groenvoorzieningen
- (openbare) nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- verkeersvoorzieningen
- ondergrondse afvalcontainers
- verlichting
- water;
- fietsenstallingen
- en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

Het plan is op onderdelen in strijd met de artikelen B8, B10 en B12, respectievelijk de artikelen 7, 9 en 11 omdat de betreffende gronden alleen voor die bestemmingen mogen worden gebruikt.

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

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

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

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

Nota erfbebouwing Zaanstad 2007

Deze nota is niet van toepassing op het gevraagde.

Welstandsnota Zaanstad

De welstandsnota is niet van toepassing op het gevraagde.

Beleidsregel behoud werkfunctie karakteristieke bedrijfspanden 2007

Deze beleidsregel is niet van toepassing op het onderhavige project.

Zaans afwegingskader hoogbouw

Deze beleidsregel is niet van toepassing op het onderhavige project.

Groenstructuurplan

Deze beleidsregel is niet van toepassing op het onderhavige project. Het zeer gedateerde beleidsplan zal op korte termijn worden ingetrokken.

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 herinrichten van de openbare ruimte in Poelenburg is een gewenste ontwikkeling waarvoor niet wordt afgeweken van deze kaders.

§ 3. Het besluit tot afwijken van een bestemmingsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

beheersverordening alsnog te weigeren, indien een aanvrager verzuimt de gevraagde gegevens aan te leveren.

Het onderhavige plan past in de beleidsregel onder punt 1 aangezien het hier het algemeen belang betreft. Het gevraagde is overigens niet in strijd met gemeentelijk beleid. In het kader van de belangenafweging dient het belang/de belangen die met de uitvoering van het onderhavige bouwplan zijn gemoeid te prevaleren boven andere, daaraan tegengestelde belangen, om over te kunnen gaan tot een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan/de beheersverordening.

De bevoegdheidsverdeling college / raad.

Het college is het bevoegd gezag voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

De raad dient een 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven in die gevallen waar sprake is van een activiteit waarbij met toepassing van de artikelen 2.1, eerste lid, sub c en 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° Wabo afgeweken wordt van het bestemmingsplan

De raad kan ingevolge artikel 6.5, derde lid, Bor categorieën van gevallen aangeven waarvoor deze verklaring niet is vereist. Bij besluit van 2 december 2010, onder nummer Z/2010/358180, heeft de raad de volgende categorieën aangewezen:

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

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

- a. het realiseren van meer dan 50 woningen,
- b. Het realiseren van meer dan 5.000 m² bvo aan kantoorruimte, dienstverlening, bedrijfsruimte, horeca, commerciële ruimte, maatschappelijke en recreatieve voorzieningen of een combinatie daarvan, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op de in onder 1 genoemde aanvragen.
- c. Het bouwen, verbouwen of slopen van objecten gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht.
- d. Het verbouwen of slopen van monumenten.

3. Overige

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

Voor het onderhavige project is een 'verklaring van geen bedenkingen' niet vereist omdat het voldoet aan de hierboven uiteengezette criteria, onder 1b. De uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte zijn eerder beschreven in:

- het door de gemeenteraad vastgestelde Uitvoeringsprogramma Nieuw Poelenburg (november 2009), het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan maken hier onderdeel van uit;
- en gemeentelijk beleid voor de openbare ruimte: Standaard details, Bomenbeleidsplan.

§ 5. Stedenbouwkundige aspecten

Functie gerelateerd aan omgeving

In hoofdlijnen komt het erop neer dat de inrichting van de openbare ruimte moet bijdragen aan de verbetering van de leefbaarheid en kwaliteit van de wijk. Verder zijn onderstaande uitgangspunten van belang:

1. De gezonde bomen met een goede toekomstverwachting vormen de basis voor de boomstructuur in de wijk.

2. Versterken bestaande groenstructuur.
3. Inrichting Zaanse standaard
4. Straten (erftoegangswegen) krijgen een 30 km regime.

Het gebied dat in de bij de aanvraag behorende plankaart is aangeduid als 'verkeersdoeleinden' is het gebied waarbinnen de rioolwerkzaamheden plaatsvinden en bovengenoemde functies mogelijk moeten zijn. De aangevraagde functies staan een maaiveldinrichting die voldoet aan de uitgangspunten uit het uitvoeringsprogramma én het gemeentelijk beleid voor de openbare ruimte niet in de weg.

Verkeersontsluiting en Parkeren

Uitgangspunt bij de herinrichting is het creëren van een aantrekkelijke leefomgeving en het verbeteren van de verkeersveiligheid. Bij de herinrichting worden de wegen ingericht als erftoegangswegen met een 30 km/uur snelheidsregime, uitgezonderd de Zuidervaart, die als gebiedsontsluitingsweg C uitgerust wordt met fietsstroken. Het parkeren wordt geregeld in vakken waarbij aan de kant van het Darwinpark minder parkeerplaatsen komen met meer ruimte voor het langzaam verkeer en het groene karakter van de wijk. Aan de oostkant worden wat meer parkeerplaatsen aangelegd vanwege de hoge parkeerdruk. Een parkeeronderzoek in 2007 heeft namelijk uitgewezen dat aan de oostkant de parkeerdruk het hoogst is en aan de westkant de parkeerdruk over het algemeen lager is.

Om de verkeersveiligheid te verbeteren voor het schoolgaande fietsverkeer worden de buurtlinten tussen het nieuwe winkelcentrum en de nieuwe bredeschool ingericht als fietsstraat met eenrichtingsverkeer voor de auto. Ook op twee andere plaatsen komt een verkeerscirculatie met eenrichtingsverkeer voor de auto. De herinrichting sluit aan bij het plan voor nieuw Poelenburg met een nieuw ingerichte Straat Poelenburg waarbij bij de realisatie van nieuw Poelenburg het huidige aantal aansluitingen voor de auto op de Straat Poelenburg wordt teruggebracht tot twee, bij het Weerpad en bij de moskee.

§ 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.

Gezien het feit dat:

- er geen watergangen worden verlegd of gedempt;
- er geen werkzaamheden nabij waterkeringen of dijken worden verricht en;
- er geen essentiële wijziging van verhardingsoppervlakte is gepland,

heeft het voorliggende plan geen consequenties voor de waterhuishouding in de polder waarin Poelenburg ligt.

Het is niet noodzakelijk het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier te betrekken bij deze procedure.

§ 7. Milieuaspecten

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

Geluidhinder

Het project betreft het herinrichten van de openbare ruimte in een bestaande woonwijk en is geen geluidgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder. Het project kan zelf geen geluidoverlast veroorzaken voor geluidgevoelige objecten zoals bijvoorbeeld woningen. In de huidige situatie is de indicatieve geluidbelasting vanwege wegverkeer op de Dodonaeusstraat en de Lobeliusstraat hoger dan de voorkeursgrenswaarde. De geluidbelasting ligt tussen 55 en 60 dB. Om geluidbelasting terug te dringen wordt geadviseerd om op beide wegen als wegdek asphalt of geluidarme klinkers toe te passen.

Externe veiligheid en hinder

Het project is geen (beperkt) kwetsbaar object in het kader van het BEVI (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen). Het project valt niet binnen het invloedsgebied van een BEVI-bedrijf, een LPG-tankstation een transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg of over het water, is niet gelegen in het

beperkingengebied van de luchthaven Schiphol voor wat betreft het aspect externe veiligheid.

Het project is gelegen binnen het invloedsgebied van een transportleiding voor aardgas.

Overwegingen t.a.v. de aspecten externe veiligheid:

Er is in 2009 een kwantitatieve risico analyse (QRA) uitgevoerd en getoetst aan wettelijke normen.

Er is geen overschrijding van het plaatsgebonden risico vastgesteld en de omvang van het groepsrisico wijzigt niet door de realisatie van het project.

Omdat door de realisatie van de herinrichting van de openbare ruimte de omvang van het groepsrisico niet wijzigt is er ook geen advies van de veiligheidsregio Zaanstreek Waterland gevraagd. Er is geen 'verantwoording groepsrisico' opgesteld omdat de omvang van het groepsrisico door de realisatie van het project niet wijzigt.

Conclusie ten aanzien van externe veiligheid: het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het project

Luchtkwaliteit

Het aspect luchtverontreiniging vormt geen belemmering voor het project. Het betreft de herinrichting van de openbare ruimte en veroorzaakt geen toename van het verkeer.

Geurhinder

Het project is geen geurgevoelig object in het kader van de Wet milieubeheer en kan zelf geen geuroverlast veroorzaken aan geurgevoelige objecten zoals woningen. Het aspect geur vormt geen belemmering voor het project.

Milieubeschermingsgebied

Het project ligt nabij het beschermd natuurgebied 'Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld en Twiske' aan de overkant van de Rijksweg A8 in de gemeente Oostzaan. Het project kan geen negatieve invloed hebben op het natuurgebied.

Flora en Fauna

De Flora- en faunawet zijn van toepassing op het project, indien in de openbare ruimte bomen worden gekapt en vegetatie wordt verwijderd. In de openbare ruimte zullen wellicht zieke bomen worden gekapt. Hiervoor dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

§ 8. Monumenten

In deze paragraaf is een beschrijving opgenomen van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten **monumenten** rekening is gehouden voor zover bij de voorbereiding van het besluit tot afwijking van het bestemmingsplan of beheersverordening geen milieu-effectrapport of een strategische milieubeoordeling als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld en van de wijze waarop rekening is gehouden met de waarden van de in het (bouw)plan begrepen **gronden en de omgeving** daarvan.

Bij de implementatie van het Verdrag van Valletta in de Monumentenwet 1988 is erop gewezen dat onderkenning van de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische monumenten in de fase van de ruimtelijke planvorming de meest efficiënte en minst 'hinderlijke' wijze is om archeologische waarden te kunnen ontzien. Archeologische waarden die pas ten tijde van de uitvoering aan het licht komen, kunnen leiden tot vertraging in de procedure en beschadiging van het monument. Bij de Wet op de archeologische monumentenzorg is ter uitvoering van het Verdrag van Valletta het onderzoek naar in de grond aanwezige monumenten verankerd in de ruimtelijke-ordeningswetgeving. Met betrekking tot plannen waarvoor ingevolge de Wet milieubeheer een SMB (Strategische Milieu Beoordeling)- of een m.e.r.-plicht geldt, was dit onderzoek voordien al onderdeel deze rapportage. Aanvullend is in het Bro geregeld dat in geval van niet- SMB- of m.e.r.-plichtige bestemmingen in ruimtelijke onderbouwingen van besluiten tot afwijking van het bestemmingsplan of beheersverordening een beschrijving dient te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de 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.

§ 9. Grondexploitatie

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

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

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

§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wabo wordt het toenmalige projectbesluit (oud artikel 3.10 Wro) in gewijzigde vorm in de Wabo opgenomen, onder artikel 2.12, lid 1 sub a 3°. In de procedurebepalingen zoals opgenomen in artikel 3.12 van de Wabo wordt thans niet meer bepaald dat ontwerp-omgevingsvergunningen die zien op het afwijken van een bestemmingsplan dienen te worden toegezonden aan provinciale en andere diensten, ten behoeve van overleg, zoals hiervoor in artikel 3.11 lid 1, sub b van de Wro (oud) was voorgeschreven.

Hoewel het oude projectbesluit door opname ervan in de Wabo inhoudelijk weinig verandert, heeft de provincie te kennen gegeven dat het van belang om dit overleg – hoewel in gewijzigde en facultatieve vorm – voort te zetten.

De provincie heeft bij besluit van 19 oktober 2010, onder nummer 2010-48396, beleidsregels opgesteld inzake de gevallen waarin niet langer noodzakelijk is om vooroverleg te plegen met de provincie over de in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen en (oud) projectbesluiten (door de provincie gezamenlijk aangeduid als "bestemmingsplannen").

Het college heeft conform dit beleid getoetst of het onderhavige besluit in aanmerking komt voor vooroverleg met de provincie. Dit is niet het geval.

§ 11. Maatschappelijk draagvlak van het project

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

Een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan of beheersverordening wordt voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Awb (Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure). Van het ontwerp-besluit wordt kennisgegeven in het Zaans Stadsblad en in de Staatscourant. Ook worden de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK), belanghebbende gemeenten en eigenaars en beperkt gerechtigden van het desbetreffende perceel op de hoogte gebracht.

ermijn mondeling of schriftelijk

§ 12. Uitvoerbaarheid

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

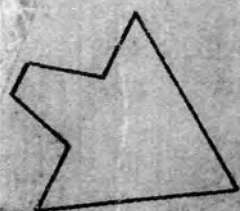
§ 13. Conclusie

Het herinrichten van de openbare ruimte in Poelenburg is een gewenste ruimtelijke 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.

OPENBARE WEG

RIJWIELPAD

VOETPAD



GEMEENTE ZAANDAM
BESTEMMINGSPLAN
POELENBURG I (GEDEELTELIJK)

SCHAAL 1 : 1000

TER VISIE GELEGD VAN 10 Juni TOT 10 Juli 1966 ART. 23-1 W. op de R.O.

ALDUS VASTGESTELD DOOR GEDEPUTEERDE STATEN VAN NOORDHOLLAND
IN ZIJN VERGADERING VAN 23 Aug 1966

-----VOORZITTER

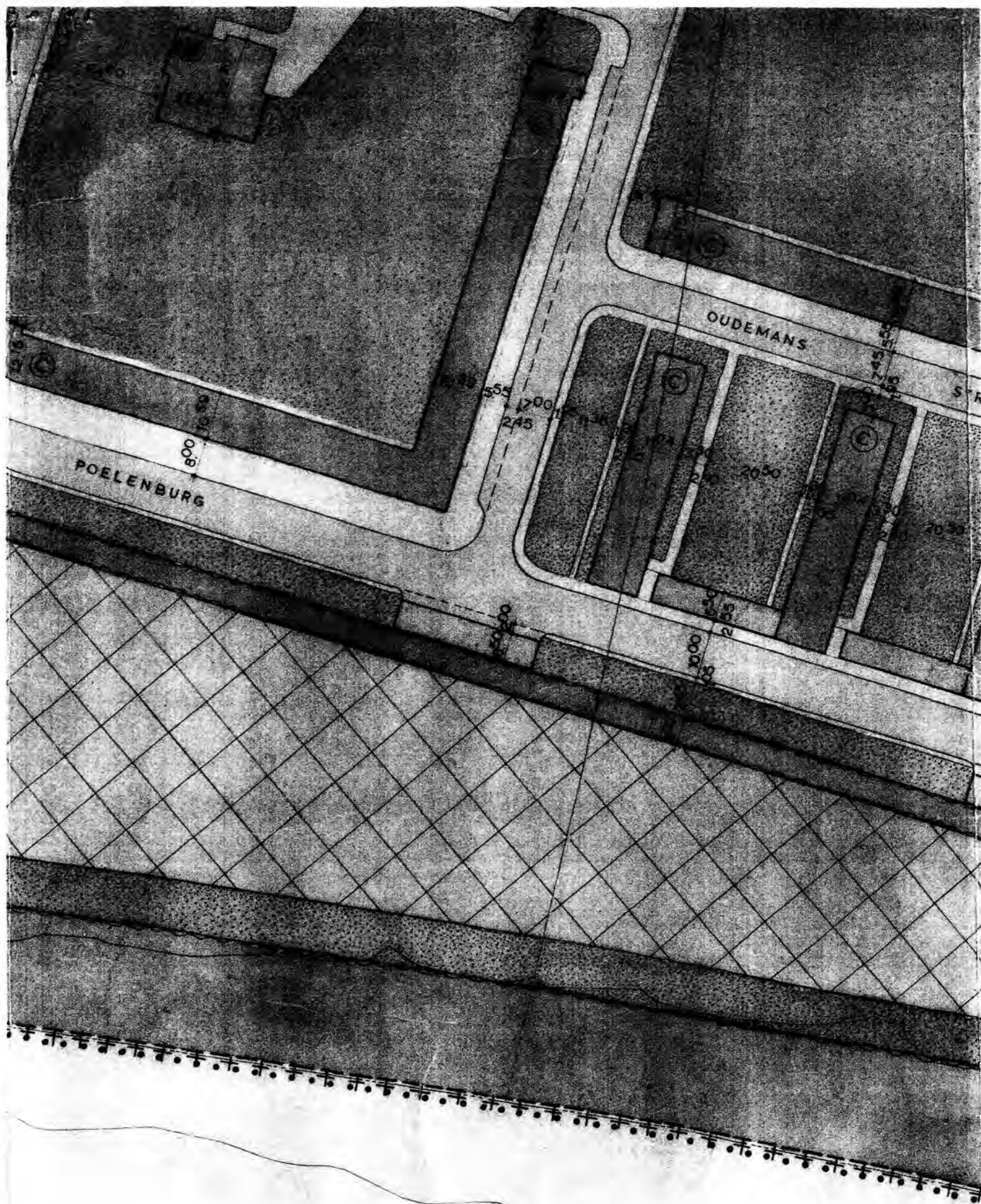
-----SECRETARIS

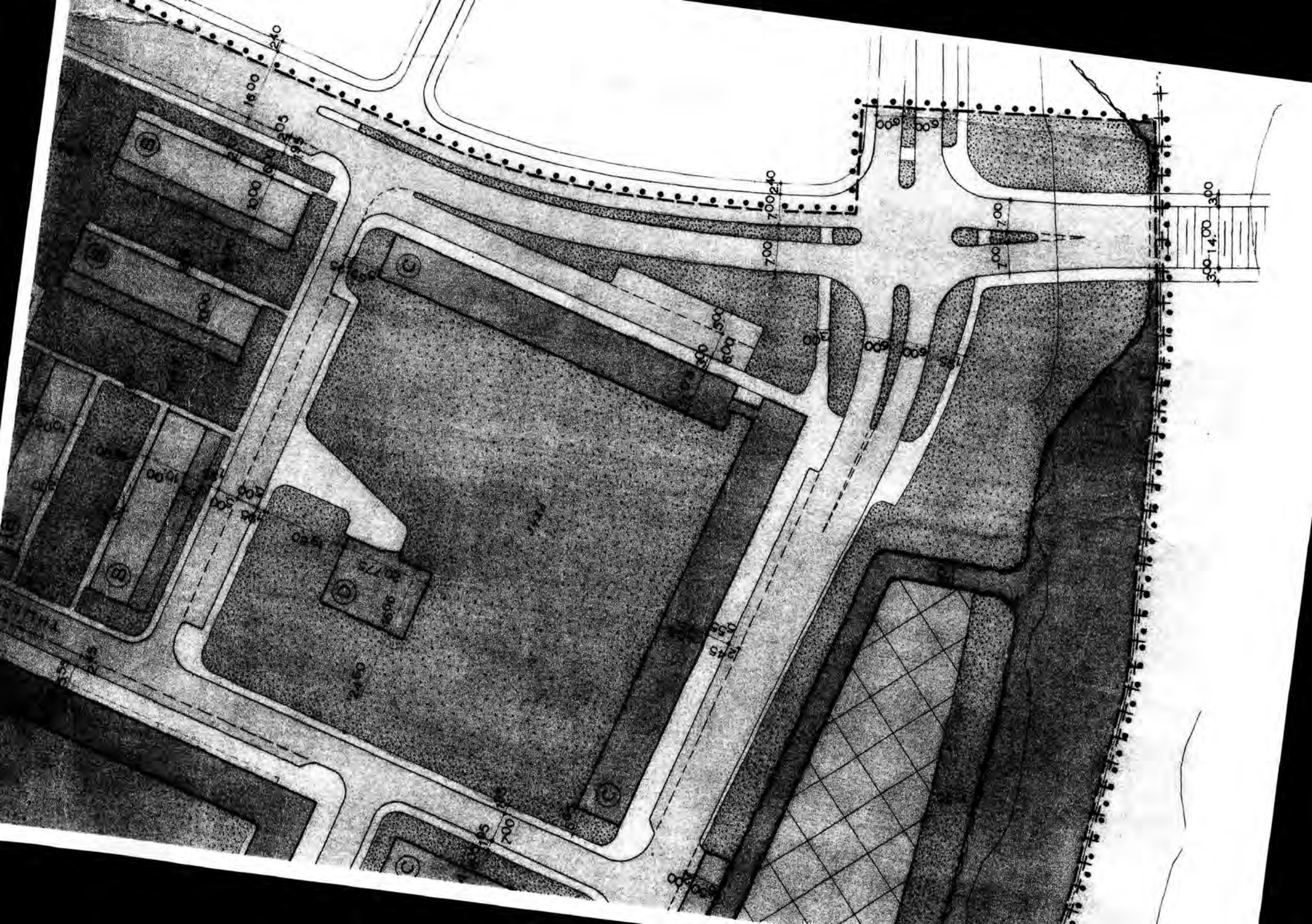
TER VISIE GELEGD VAN 12 Sept TOT 30 Okt 1966 ART. 26-1 W. op de R.O.

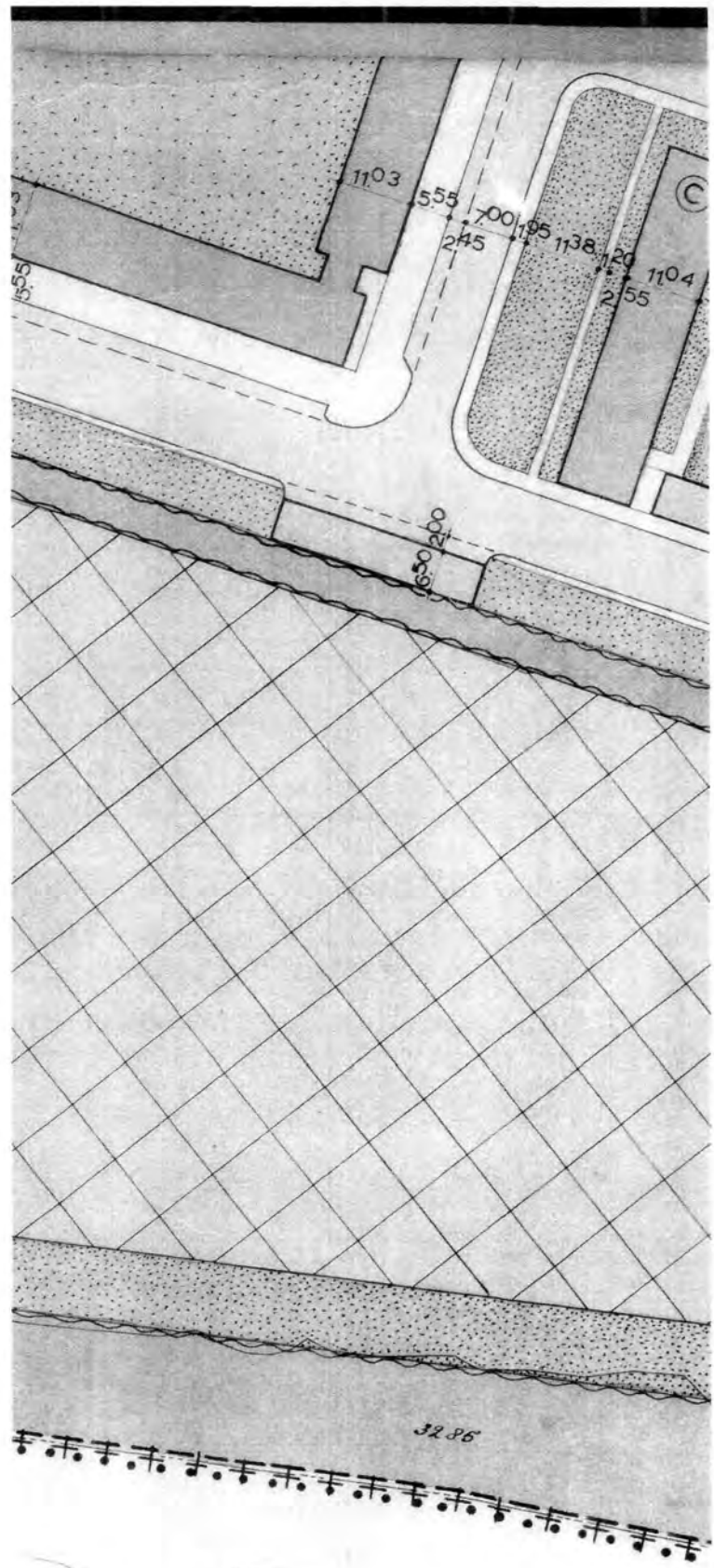
*Goedgekeurd door de Kroon
19 juli 1967, no. 7.*

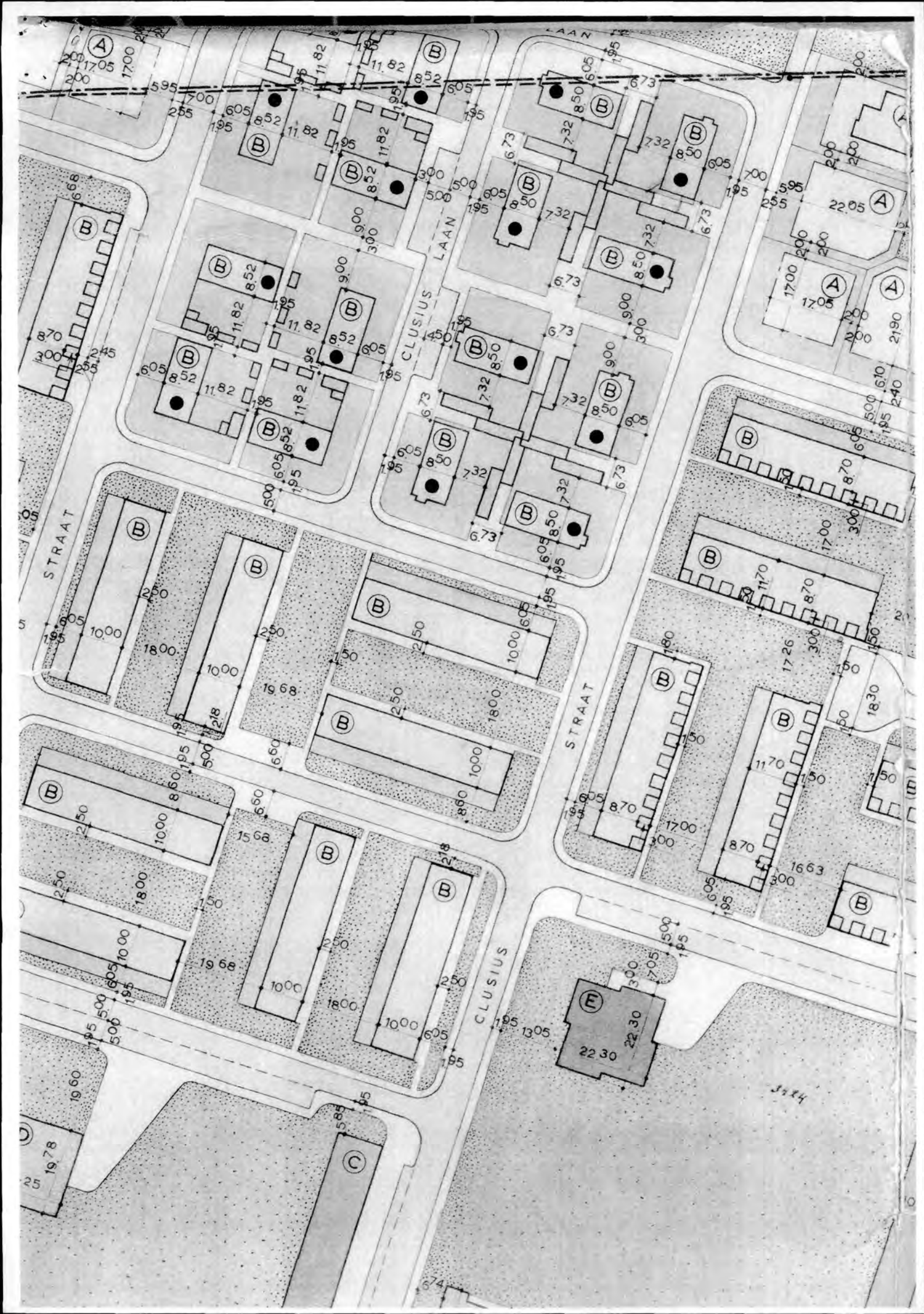
BESTEMMINGEN

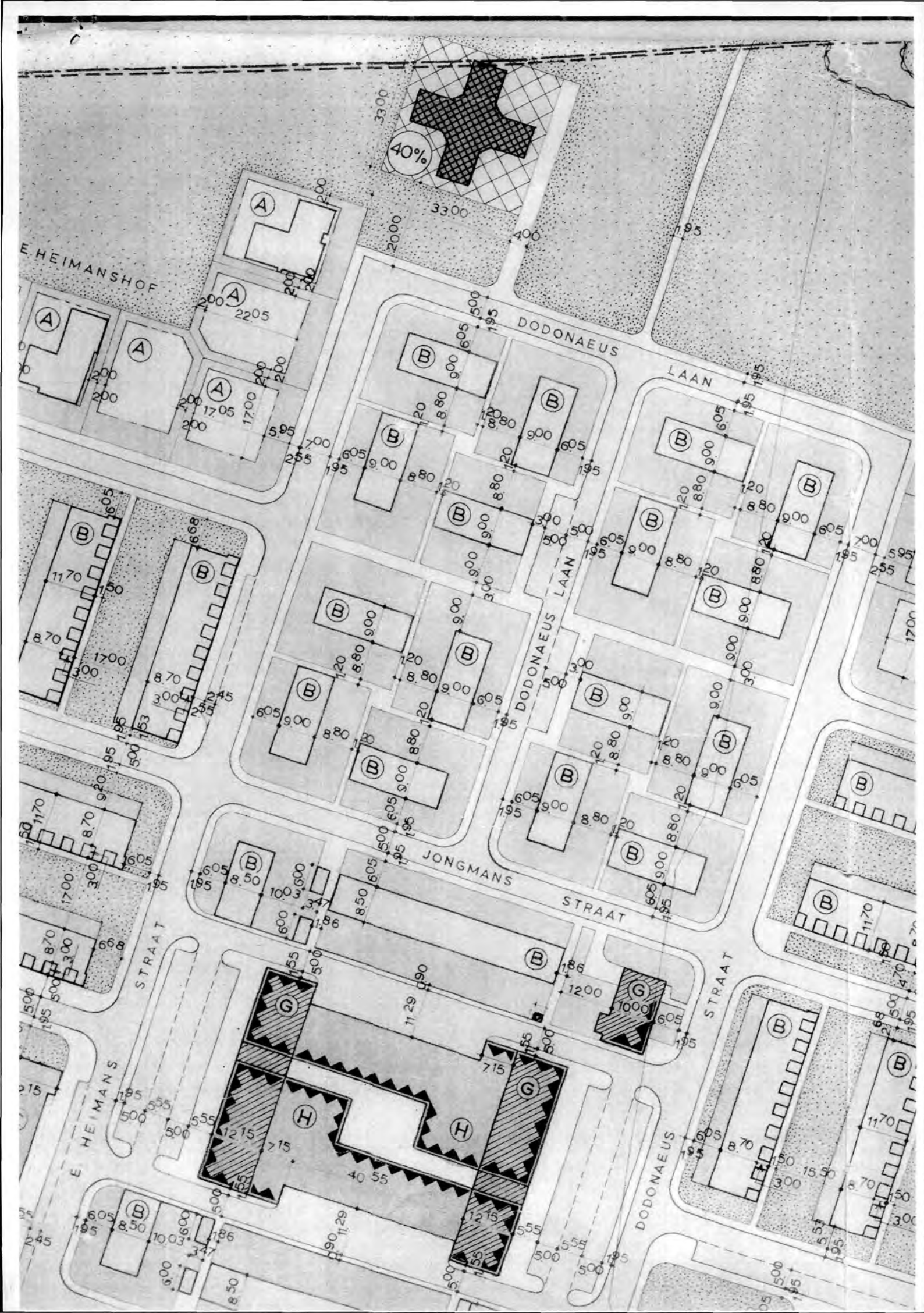
	BEBOUWING	A
	BEBOUWING	B
	BEBOUWING	C
	BEBOUWING	D
	BEBOUWING	E
	BEBOUWING	F
	BEBOUWING	G
	BEBOUWING	H
	OPENBAAR - OF BIJZONDER GEBOUW MET BIJBEHOREND TERREIN	
	GARAGES	
	TERREIN VOOR HANDEL EN NIJVERHEID	
	TERREIN VOOR WATERSPORTINRICHTINGEN	
	VOLKSTUINEN	
	OPEN ERF	
	OPENBAAR PLANTSOEN	
	WATER	
	OPENBARE WEG	
	RIJWIELPAD	

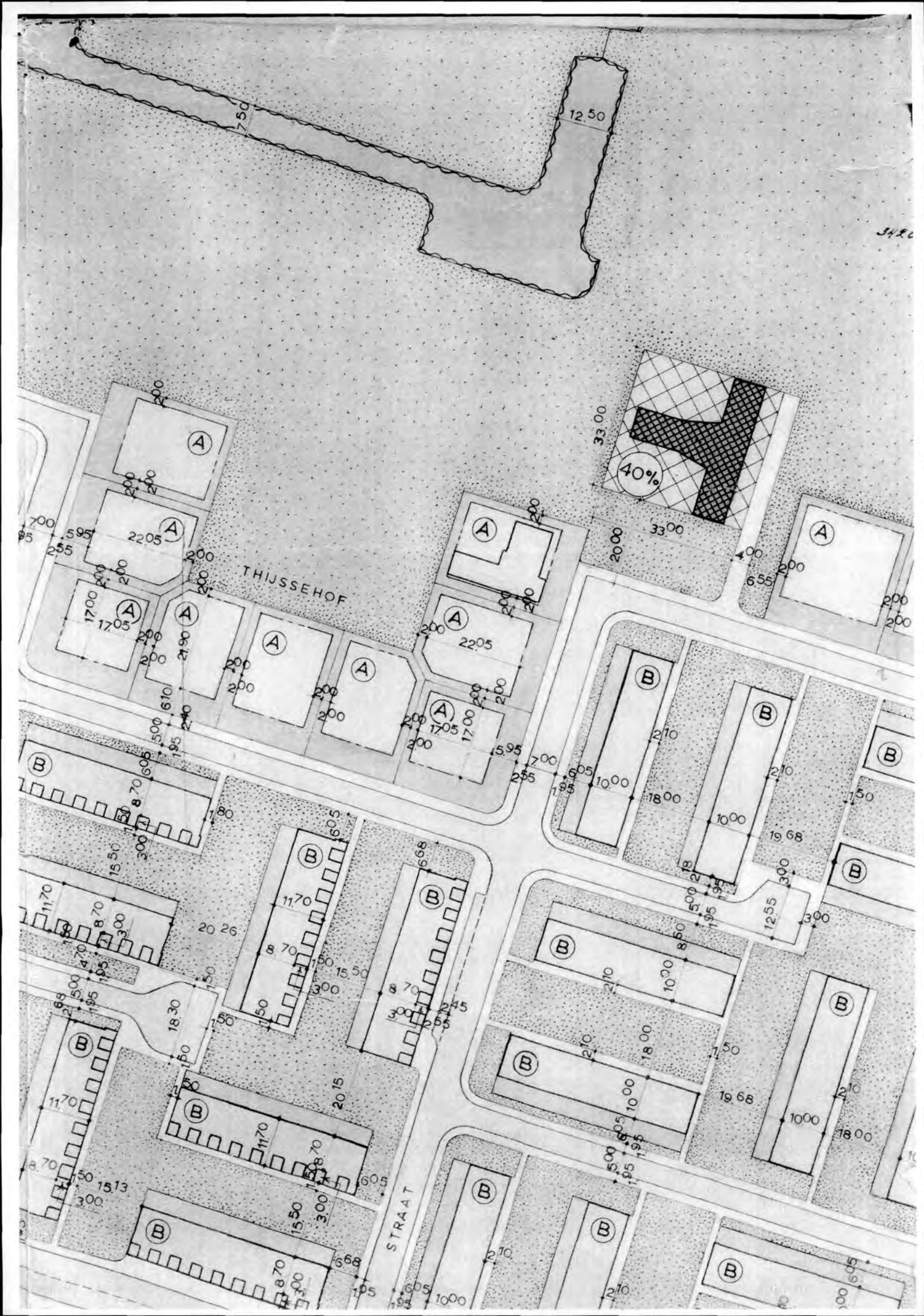


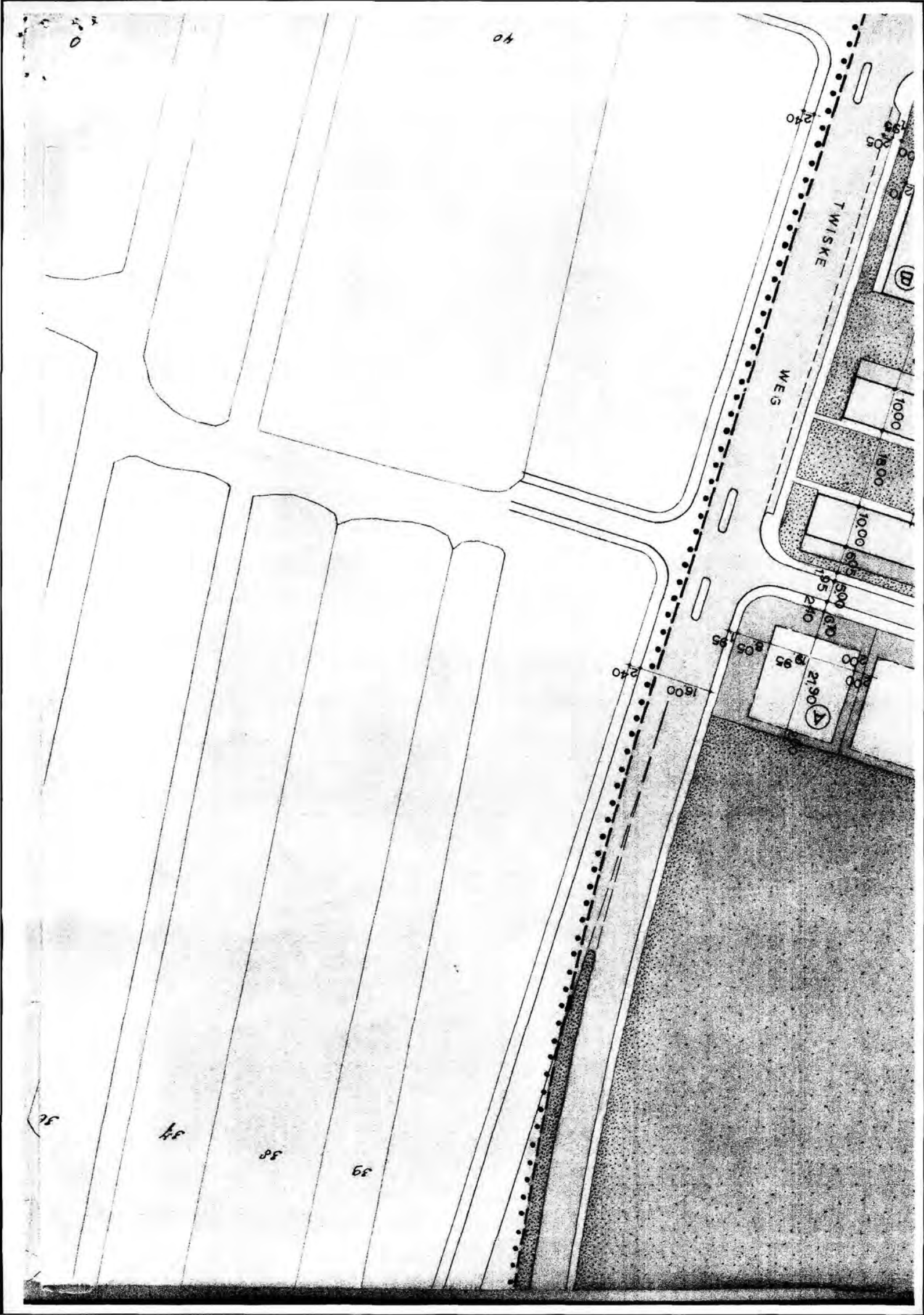












10

Verordening, houdende voorschriften, waarin de bestemming van de terreinen, in het bestemmingsplan "Hoelenburg 1", nader wordt omschreven.

Gemeente Zaandam	
BUREAU	
- 7 APR. 1966	
Nr.	
Afd.	A 2

Hoofdstuk A.
ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel A.

In deze verordening wordt verstaan onder:

1. Kaart, de in artikel 11 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening bedoelde, als zodanig gewaarmerkte kaart, waarin het plan is vervat.
2. Plan, het bestemmingsplan van het op de kaart door een stippellijn omsloten gedeelte van de gemeente Zaandam.
3. Goothoogte, de hoogte van de bovenkant van de goot, of het buitenboeiiboord van het dak ten opzichte van de straat.
4. Voorgevelrooilijn, de als zodanig op de kaart aangegeven lijn, die bij het bouwen aan de wegzijde niet mag worden overschreden.
5. Achtergevelrooilijn, de als zodanig op de kaart aangegeven lijn, die bij het bouwen aan de van de weg afgekeerde zijde niet mag worden overschreden.
6. Bouwverordening, de Bouwverordening voor de gemeente Zaandam, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 7 februari 1963, goedgekeurd bij besluit van gedeputeerde staten van 8 maart 1966, nr. 335.

Hoofdstuk B.

BESTEMMINGEN

Artikel B 1.

1. De terreinen, in het plan aangewezen voor "bebouwing A", zijn elk bestemd voor één "bungalow" en mogen voor maximaal 65% worden bebouwd. Elke bungalow mag een in- of aangebouwde garage omvatten.
2. De terreinen, in het plan aangewezen voor "bebouwing B", zijn bestemd voor blokken van 3 tot 9 aaneen gebouwde eengezinswoningen met beganegrond en bovenverdieping.
3. De terreinen, in het plan aangewezen voor "bebouwing C", zijn bestemd voor blokken woningen bestaande uit vier woonlagen met een onderverdieping.
4. De terreinen, in het plan aangewezen voor "bebouwing D", zijn bestemd voor blokken woningen bestaande uit acht woonlagen met een onderverdieping.

5. De terreinen, in het plan aangewezen voor "bebouwing E", zijn bestemd voor blokken woningen bestaande uit twaalf woonlagen met een onderverdieping.

6. De terreinen, in het plan aangewezen voor "bebouwing F", zijn bestemd voor blokken woningen bestaande uit veertien tot zestien woonlagen met een onderverdieping.

7. De terreinen, in het plan aangewezen voor "bebouwing G", zijn bestemd voor winkels met bovenwoningen.

8. De terreinen, in het plan aangewezen voor "bebouwing H", zijn bestemd voor winkels.

Artikel B 2.

De terreinen, in het plan aangewezen voor "openbaar- of bijzonder gebouw", zijn bestemd voor niet tot de utiliteitsbouw behorende openbare of bijzondere gebouwen.

Artikel B 3.

De terreinen, in het plan aangewezen voor "garages", zijn bestemd voor aaneengebouwde garages.

Artikel B 4.

De terreinen, in het plan aangewezen voor "terrein voor handel en nijverheid", zijn bestemd voor bebouwing, opslag- en werkterrein ten behoeve van handel en nijverheid.

Artikel B 5.

Het terrein, in het plan aangewezen voor "terrein voor water-sportinrichtingen", is bestemd voor het oprichten van gebouwen ten dienste van de watersport, zoals botenhuizen, reparatiedoelen en dergelijke.

Artikel B 6.

De terreinen, in het plan aangewezen voor "volkstuinten", zijn bestemd voor volkstuinten met de daarbij behorende bebouwing.

Artikel B 7.

De terreinen, in het plan aangewezen voor "open erf", zijn bestemd voor tuinen en paden, behorende bij onmiddellijk daaraan gelegen woningen.

Artikel B 8.

De terreinen, in het plan aangewezen voor "openbaar plaatsen", worden voor dit doel bestemd, of - na verkregen goedkeuring van burgemeester en wethouders - voor gemeenschappelijke tuinen.

Artikel B 9.

De terreinen, in het plan aangewezen voor "water", zijn bestemd voor openbaar water.

Artikel B 10.

De terreinen, in het plan aangewezen voor "openbare weg", zijn bestemd voor wegen.

Artikel B 11.

De terreinen, in het plan aangewezen voor "rijwielpad", zijn bestemd voor rijwielpaden.

Artikel B 12.

De terreinen, in het plan aangewezen voor "voetpad", zijn bestemd voor voetpaden.

Hoofdstuk C.

NADERE EISEN EN ONTHEFFINGEN

Artikel C 1.

1. Geen naar de wegzijde gekeerde gevel mag anders worden geplaatst dan in het verticale vlak gaande door de voorgevelrooilijn.
2. Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in lid 1, ontheffing verlenen tot het plaatsen van een voorgevel, geheel of gedeeltelijk achter het verticale vlak, gaande door de voorgevelrooilijn, indien de voorgevel of een gedeelte daarvan, in hoofdzaak evenwijdig aan de voorgevelrooilijn wordt gebouwd.

Artikel C 2.

De goothoogte van de in de artikelen B1, B2, B3 en B4 bedoelde gebouwen moeten voldoen aan het bepaalde in onderstaande tabel:

<u>Bebouwing</u>	<u>Goothoogte</u>	
	<u>min.</u>	<u>max.</u>
A	---	3,50 m
B	5,50 m	3,00 m
C	12,00 m	15,00 m
D	24,50 m	26,50 m
E	36,00 m	38,00 m
F	41,50 m	50,50 m
G	6,00 m	10,50 m
H	3,50 m	4,00 m
openbaar of bijzonder gebouw	---	5,00 m
garages	2,20 m	2,80 m
bebouwing voor handel en nijverheid	---	12,00 m

Artikel C 3.

1. Overeenkomstig de aanduiding op de kaart mag een deel der bebouwing van een kap worden voorzien, waarvan de dakhelling tenminste 20- en ten hoogste 50 graden bedraagt.
2. De bebouwing A en B mag eveneens van een kap worden voorzien met een maximale dakhelling van 15 graden.
3. Burgemeester en wethouders kunnen eisen, dat een dakhelling aan, in de nabijheid gelegen, reeds bestaande panden wordt aangepast.

Boelenburg West.

Rechtsb. 11-3-68 Nr 12
groot G.S. 14-1-69 Nr 178

STEMPEL VAN GEDEPUTEERDE STATEN VAN NOORD-HOLLAND

TER VISIE GELEGD VAN 19 TOT 19 ART 26-1 W op de R.O

SECRETARIS

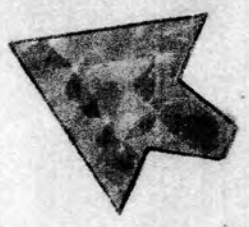
VOORZITTER

ALDUS VASTGESTELD DOOR DE RAAD DER GEMEENTE ZAANDAM
IN ZIJN OPENBARE VERGADERING VAN 19-----

TER VISIE GELEGD VAN 19 TOT 19 ART 23-1 W op de R.O

PARTIELE HERZIENING 1967

GEMEENTE ZAANDAM
BESTEMMINGSPLAN
POELENBURG I
SCHAAL 1:1000



VOETPAD

RUIWIELPAD

WEG

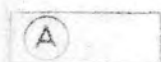
WATER
PLANTEN OEN

OPEN ERF

BENZINE - LAADSTATION

VERKLARING

BESTEMMINGEN



BEBOUWING A



BEBOUWING B



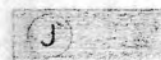
BEBOUWING B



BEBOUWING B



BEBOUWING E



BEBOUWING J



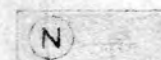
BEBOUWING K



BEBOUWING L



BEBOUWING M MET BIJBEHOREND TERREIN



BEBOUWING N



OPENBAAR - OF BIJZONDER GEBOUW MET BIJBEHOREND TERREIN



AUTOBOXEN



AUTOBOXEN II



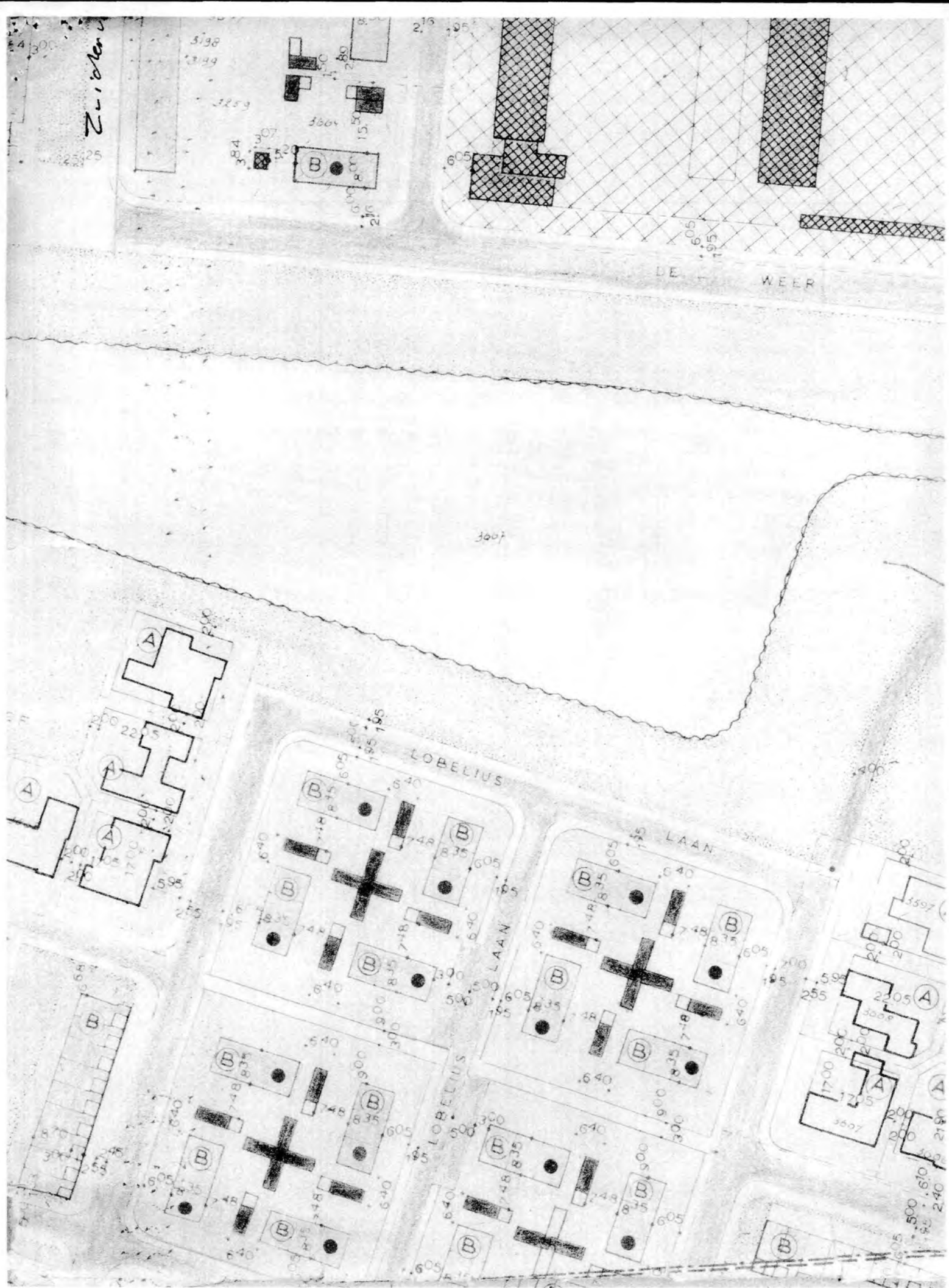
BENZINE - LAADSTATION

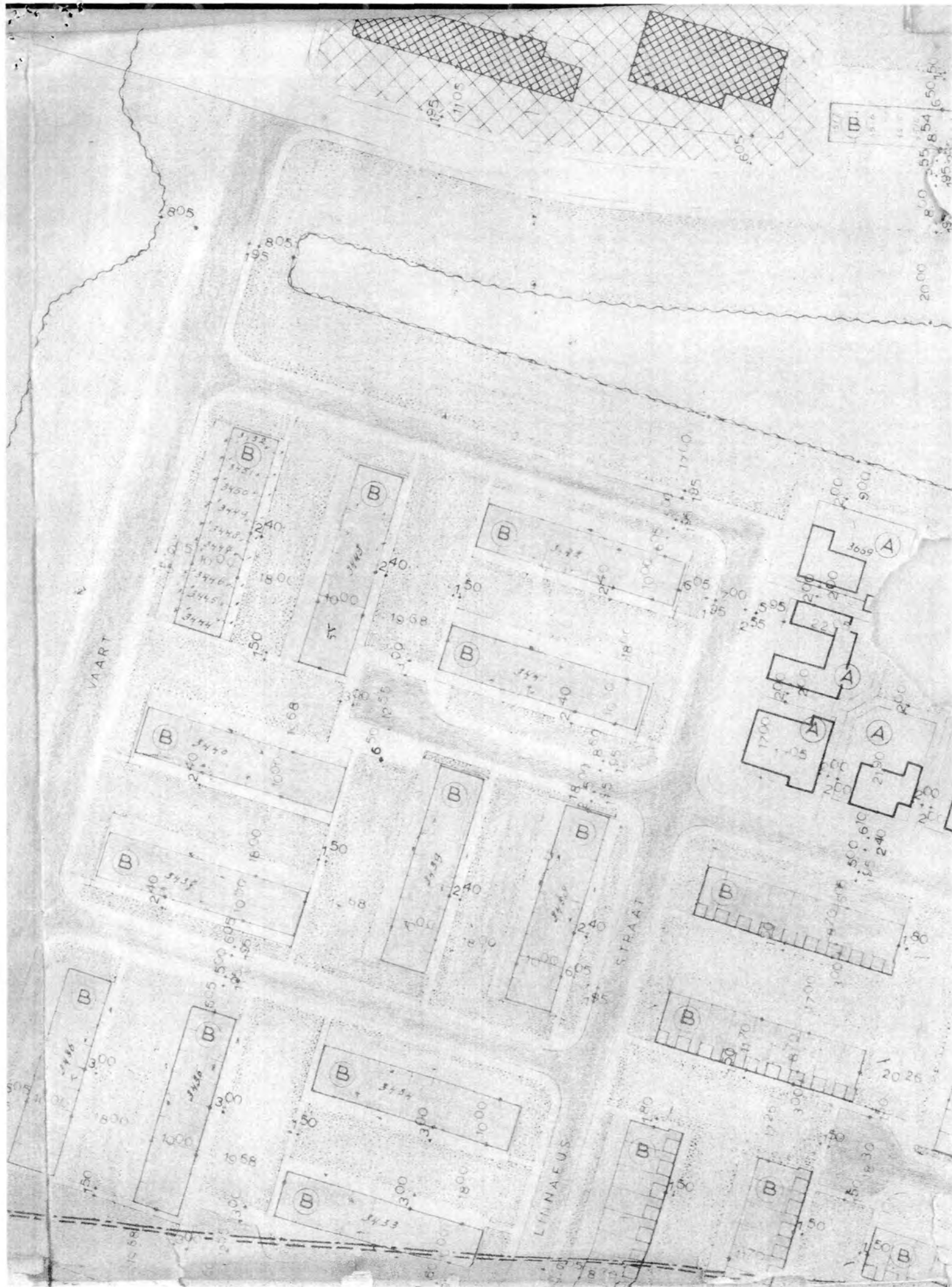


OPEN ERF



PLANTSOEN





805
195
805
195
2000
800
55
854
50
150
195

(B)

1332
3431
3430
3443
3448
3448
3446
3445
3444

(B)

(B)

(B)

(B)

(B)

(B)

(B)

(B)

(B)

(B)

(B)

(B)

(B)

(B)

(B)

(B)

3609 (A)

2200 (A)

1700 (A)

2100 (A)

1700 (B)

2026 (B)

1800 (B)

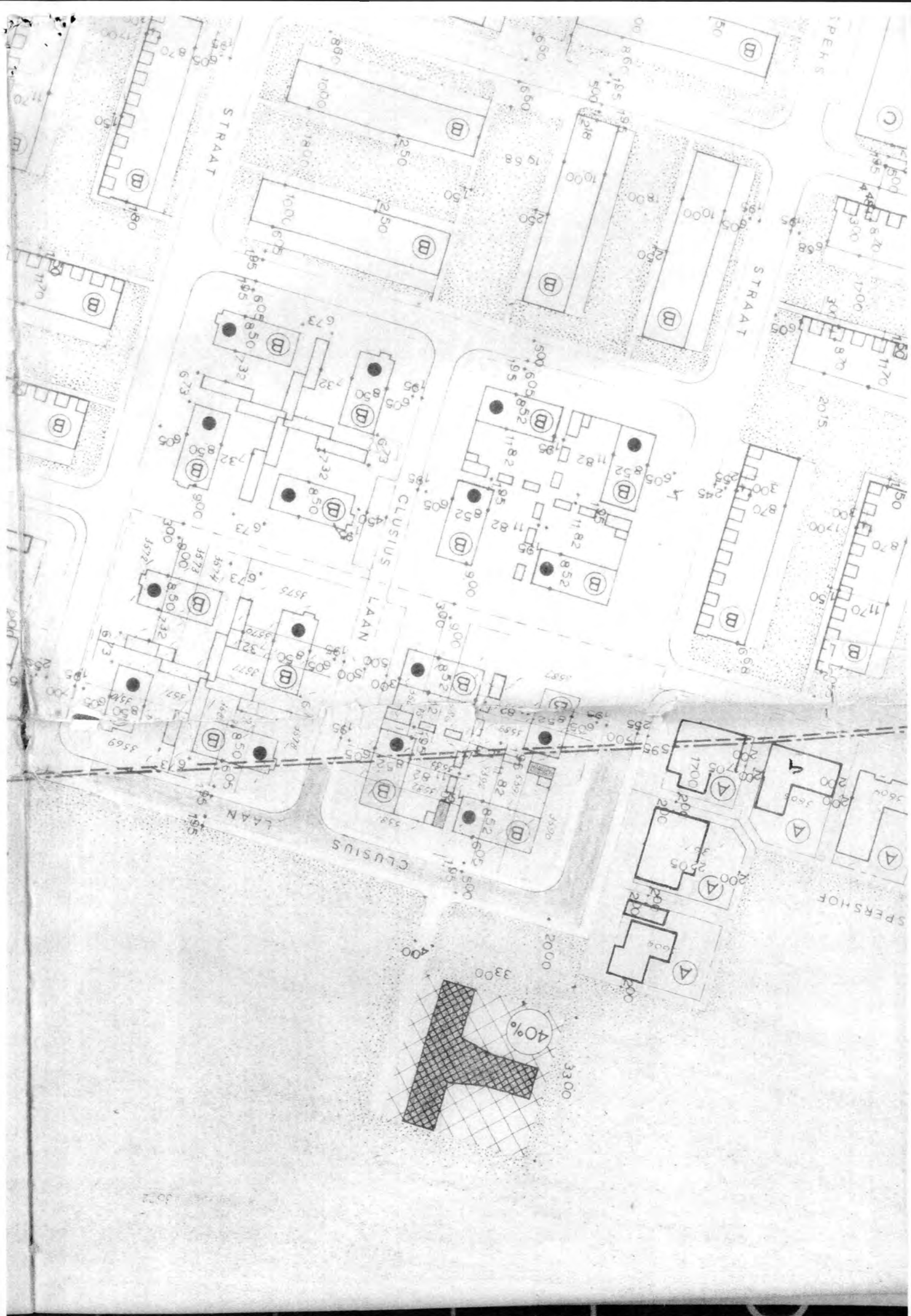
1726 (B)

1830 (B)

VAART

STRAAT

LINNAEUS



Gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan "Poelenburg I", partiële herziening 1967.

HOOFDSTUK A

Begripsomschrijvingen

Artikel 1

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

plan	- het bestemmingsplan;
kaart	- de gewaarmerkte kaart waarin het plan mede is vervat;
bebouwing	- een of meer gebouwen en/of bouwwerken, die geen gebouwen zijn;
bestemmingsgrens	- de als zodanig op de kaart aangegeven lijn;
goothoogte	- de hoogte van de bovenkant van de goot of het buitenboelboord van het dak ten opzichte van de straat;
Bouwverordening	- de Bouwverordening der gemeente Zaandam, zoals die verordening is vastgesteld bij besluit van de Raad van de gemeente Zaandam van 7 februari 1966, nr. 1, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland bij besluit van 8 maart 1966 nr. 335, zoals die verordening is of wordt gewijzigd of opnieuw wordt vastgesteld;
Bouwwerk, gebouw, bouwwerken geen gebouw zijnde enz.	- hetgeen de Bouwverordening daaronder verstaat;
Burgemeester en wethouders	- burgemeester en wethouders van Zaandam;
Gedeputeerde Staten	- Gedeputeerde Staten van Noord-Holland.

HOOFDSTUK B

Voorschriften omtrent bebouwing, ander gebruik van de grond en het gebruik van de opstallen.

Artikel 1

1. De grond met bestemming "bebouwing A" mag alleen en voor maximaal 65% worden bebouwd met een eengezinswoning in één woonlaag. Elke woning mag een in- of aangebouwde autobox bevatten.

Artikel 5

De grond met bestemming "benzinelaadstation" mag alleen worden bebouwd met een benzinelaadstation.

Artikel 6

De grond met bestemming "open erf" mag niet worden bebouwd.

Artikel 7

De grond met bestemming "plantsoen" mag alleen worden gebruikt voor het aanleggen van plantsoenen en voor het oprichten van kleine bouwwerken van openbaar nut.

Artikel 8

De grond met bestemming "water" mag alleen worden gebruikt voor het aanleggen van waterpartijen en vijvers.

Artikel 9

De grond met bestemming "weg" mag alleen worden gebruikt voor het aanleggen van wegen en voor het oprichten van kleine bouwwerken van openbaar nut.

Artikel 10

De grond met bestemming "rijwielpad" mag alleen worden gebruikt voor het aanleggen van rijwielpaden.

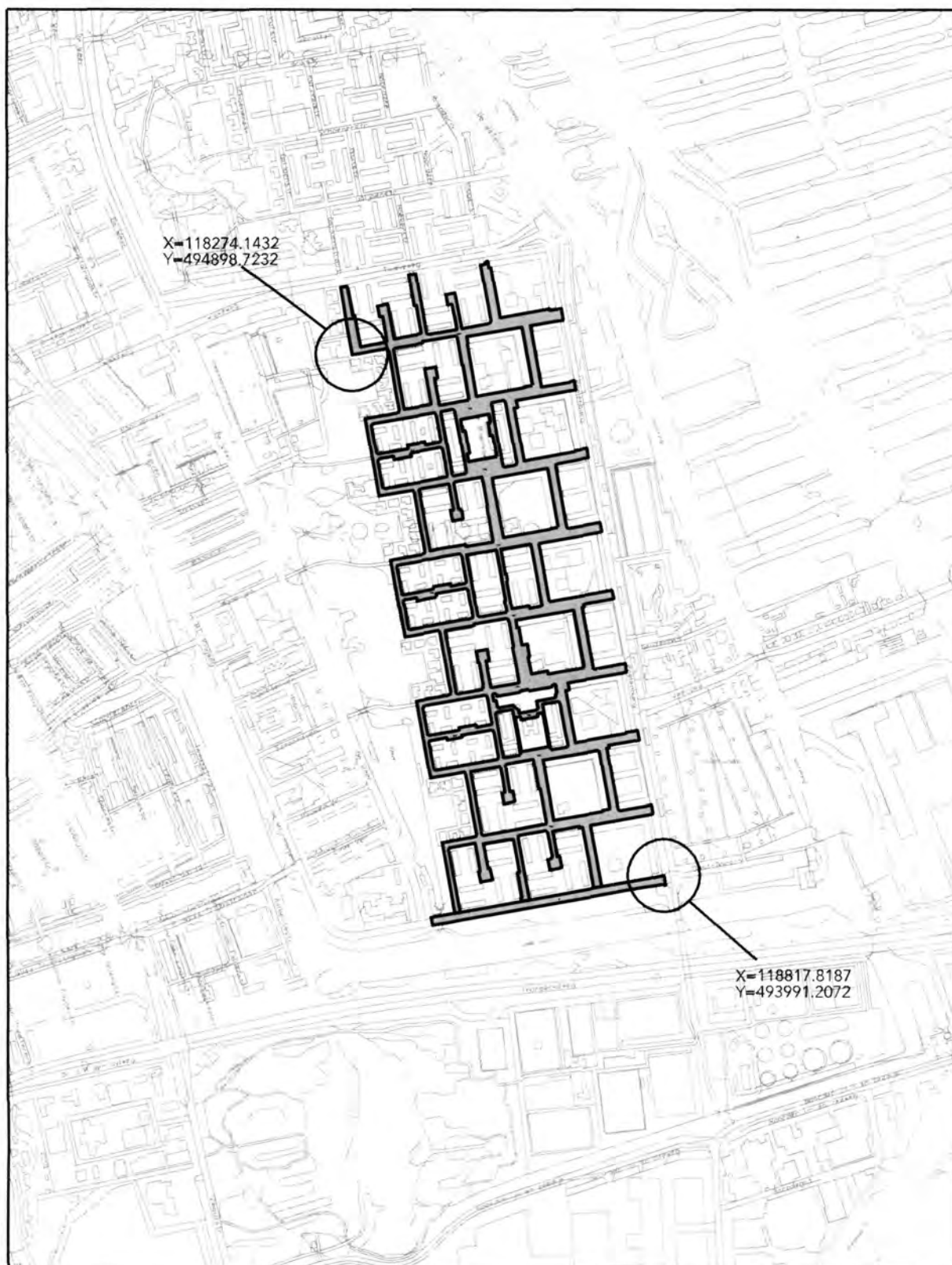
Artikel 11

De grond met bestemming "voetpad" mag alleen worden gebruikt voor het aanleggen van voetpaden.

Artikel 12

- Indien niet anders op de kaart is aangegeven moet de in de artikelen 1 tot en met 5 bedoelde bebouwing voldoen aan onderstaande tabel.

bestemming	goothoogte:		woningbreedte:
	minimaal	maximaal	
bebouwing A	--	3,50 m	--
bebouwing B	5,50 m	6,00 m	4,90-6,30 m
bebouwing B1	--	7,00 m	7,00 m
bebouwing B2	--	8,50 m	6,00-6,20 m
bebouwing B3	3,50 m	6,50 m	--
bebouwing E.	38,50 m	39,80 m	7,00 m
bebouwing J	7,50 m	10,50 m	--
bebouwing K	--	4,50 m	--
bebouwing L	12,00 m	20,50 m	--
bebouwing M	4,50 m	6,50 m	--
bebouwing N	8,00 m	9,00 m	--
openbaar of			
bijzonder gebouw	--	15,00m	--
autoboxen	2,20 m	2,80 m	--
autoboxen II	2,20 m	5,00 m	--
benzinelaadstation	2,50 m	5,00 m	--

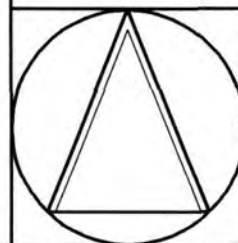


~~PROJECTBESLUIT~~



te herinrichten

schaal 1 : 10,000



Zaandam, 06-09-11