

*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W nr. BV...020110519*

AUG 2011

Ruimtelijke onderbouwing

De Secretaris

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.

Dossiernummer: O20110519

Aanvrager: Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

DIENST PUBLIEK

Sector Bouw- en Milieuvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht

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

juni / 2011

**OMGEVINGS
VERGUNNING**

INHOUDSOPGAVE

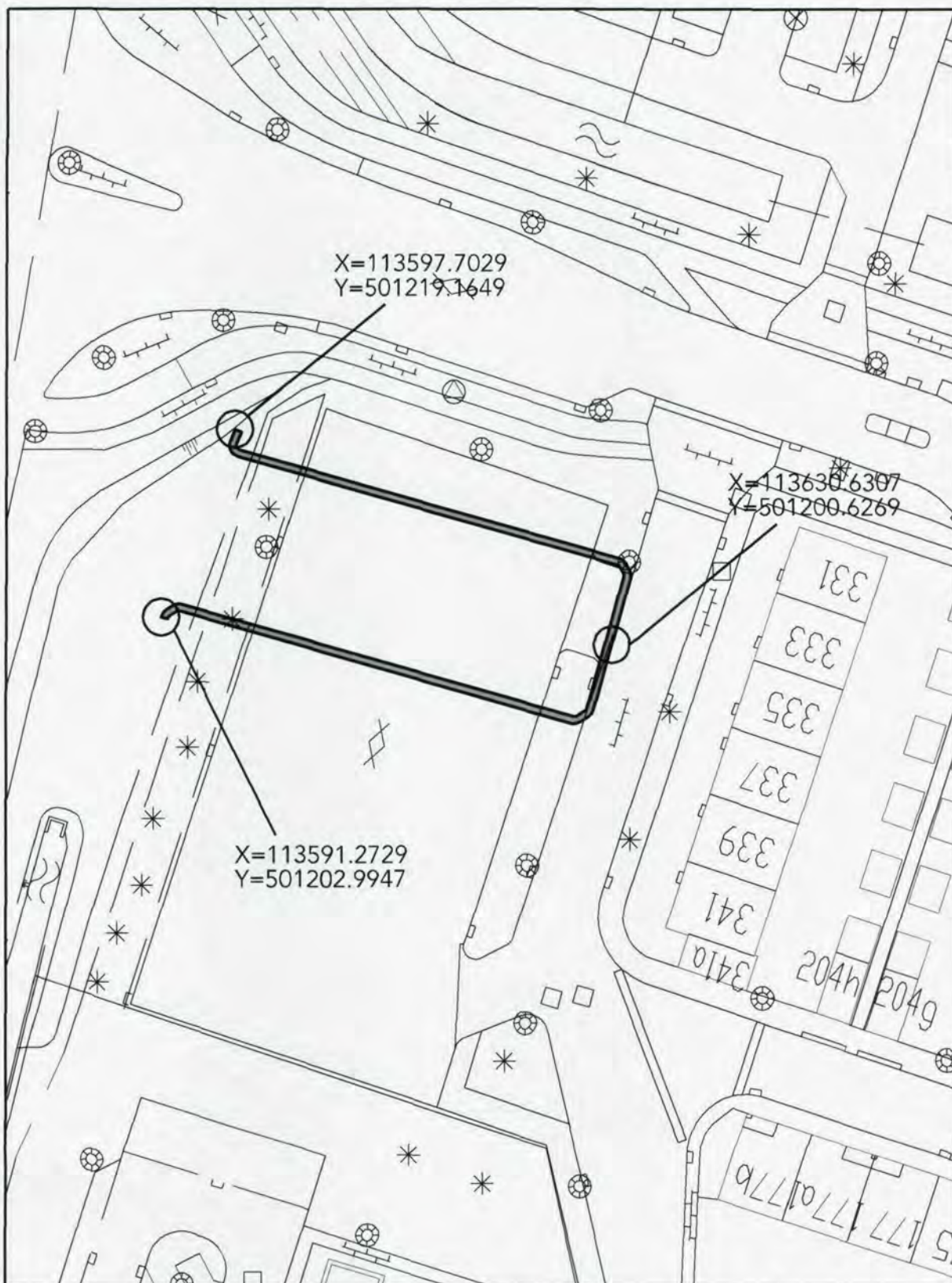
Overzichtskaart plangebied en omgeving	3
Geometrische plaatsbepaling	4
§ 1. Resultaat en doel	5
§ 2. Planologische regelgeving	5
§ 3. Het besluit tot afwijken van een bestemmingsplan	7
§ 4. Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010..	7
§ 5. Stedenbouwkundige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

Overzichtskaart plangebied en omgeving

Geometrische plaatsbepaling

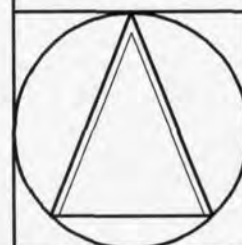


Ligging plangebied in omgeving



aan te leggen persleiding

schaal 1 : 500



Wormerveer, 28-06-11

§ 1. Resultaat en doel

Omschrijving bouwplan

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 in het plangebied is het omleggen van de rioolpersleiding op de locatie Kadastrale sectie A, perceelnummer 7663, Kerkstraat te Wormerveer.

§ 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 bestemmingsplannen, uitwerkingen of wijzigingen, beheersverordeningen en projectbesluiten en besluiten tot buiten toepassing verklaring van de beheersverordening.

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 gemeentelijke structuurvisie.

Op het project het omleggen van de rioolpersleiding op de locatie Kadastrale sectie A, perceelnummer 7663, Kerkstraat te Wormerveer dat mogelijk wordt gemaakt met een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3°, is de PRVS van toepassing. Het gebied waarop deze woning is geprojecteerd wordt in deze Verordening aangewezen als 'Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)'. Het onderhavige plan is niet in strijd met het voor dit gebied bepaalde in de PRVS.

Structuurplan/ structuurschets

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

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Wormerveer-Noord' geldt en heeft hierin de volgende bestemmingen: 'Groenvoorzieningen', ex artikel 16, 'Verkeersdoeleinden', ex artikel 17, 'Verblijfsdoeleinden' ex artikel 18 en als medebestemmingen 'Archeologisch Waardevol Gebied' en 'Primair Leidingen' ex artikel 23 respectievelijk artikel 24 van de planvoorschriften.

Het plan betreft het omleggen van het persriool. Daarbij wordt de omlegging gelegd in gronden met de bestemmingen Groenvoorzieningen, Verkeersdoeleinden, Verblijfsdoeleinden, Archeologische waardevol gebied en weer aangesloten op het bestaande riool in de bestemming Primair Leidingen. Dit plan is in strijd met deze bestemmingen omdat het aanleggen van het riool niet past binnen de doeleindenomschrijvingen van deze bestemmingen.

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

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

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

Voorts kent het bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel ter bescherming van de bestemmingen 'Primair Leidingen' en 'Archeologisch Waardevol Gebied'.

Een uittreksel van het vigerende bestemmingsplan is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

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

Deze nota is niet van toepassing op het onderhavige project

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.

Beleidsregels afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010.

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

Parkeernota

Deze beleidsregel is niet van toepassing op het onderhavige project.

Conclusie

Het omleggen van de rioolpersleiding op de locatie Kadastrale sectie A, perceelnummer 7663, Kerkstraat te Wormerveer is een noodzakelijk ontwikkeling waarvoor niet wordt afgeweken van deze kaders.

§ 3. Het besluit tot afwijken van een bestemmingsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Het onderhavige bouwplan past in de beleidsregel onder punt 1 aangezien het betrekking heeft op de infrastructuur en derhalve het algemeen belang. Het gevraagde is overigens niet in strijd met gemeentelijk beleid.

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.

§ 5. Stedenbouwkundige aspecten

Functie gerelateerd aan omgeving

Er is een procedure gevolgd voor de aanleg van een fietstunnel onder de Provincialeweg N246. Deze fietstunnel doorsnijdt het tracé van het persriool, waardoor het persriool omgelegd moet worden. In overleg de afdeling Realisatie en Beheer is het tracé van de omlegging bepaald. Alleen leiding Hoogheemraadschap en leiding PWN mogen langs de damwand. Het hart van de leiding komt op 2,00 meter te liggen van de damwand van de tunnel. Overige leiding komt in de leidingstrook in het verlengde van het Krommenieërpad.

De leidingen zijn zo gelegd dat de gemeente in toekomst over de fietstunnel heen kan bouwen zonder verlegging van kabels en leidingen

De nu aangevraagde omlegging voldoet aan de in het overleg gemaakte afspraak.

§ 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**.

Aangezien er geen bebouwing bijkomt zijn er geen gevolgen van het gevraagde voor de waterhuishouding.

§ 7. Milieuaspecten

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

Externe veiligheid en hinder

Luchtkwaliteit

Geurhinder

Bodemkwaliteit

Milieubeschermingsgebied

Natuurwaarden

Bovenstaande aspecten vormen geen belemmering voor de doorgang van het project en geven voorts geen aanleiding voor aanvullende maatregelen.

§ 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 aanwezig 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.

De omlegging valt in een gebied dat deels verstoord is. Daarom is er geen archeologisch (voor)onderzoek 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 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 (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 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 is het toenmalige projectbesluit (oud artikel 3.10 Wro) in gewijzigde vorm in de Wabo opgenomen, onder artikel 2.12, lid 1 sub a 3°. In de procedurebepalingen zoals opgenomen in artikel 3.12 van de Wabo wordt thans niet meer bepaald dat ontwerp-omgevingsvergunningen die zien op het afwijken van een bestemmingsplan dienen te worden toegezonden aan provinciale en andere diensten, ten behoeve van overleg, zoals hiervoor in artikel 3.11 lid 1, sub b van de Wro (oud) was voorgeschreven.

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

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

Het college heeft conform dit beleid getoetst of het onderhavige besluit in aanmerking komt voor vooroverleg met de provincie. Dit is niet het geval omdat het project niet afwijkt van provinciaal 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 ontwerp-besluit wordt kennisgegeven in het Zaans Stadsblad en in de Staatscourant. Ook worden de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK), belanghebbende gemeenten en eigenaars en beperkt gerechtigden van het desbetreffende perceel op de hoogte gebracht.

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

§ 12. Uitvoerbaarheid

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

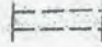
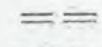
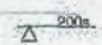
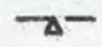
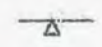
§ 13. Conclusie

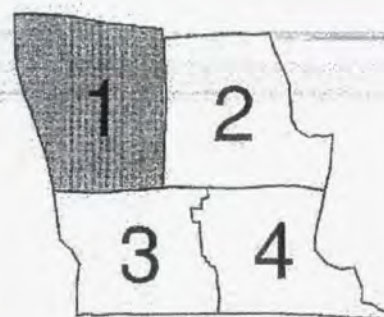
Het omleggen van de rioolpersleiding op de locatie Kadastrale sectie A, perceelnummer 7663, Kerkstraat te Wormerveer is een noodzakelijke en gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan
Bijlage 2: Nieuwe situatie

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan

-  onderdoorgang
 loopbrug
 duiker
 straalpad maximale bouwhoogte in meters
 200m. grens spoorweglawaaai, richting vanaf geluidsbron
 geluidzone art. 53/61 Wgh, richting vanaf geluidsbron
 geluidzone art. 53/61 Wgh, richting vanaf geluidsbron



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

	max. goothoogte	max. hoogte
..1	3	6
..2	4	6
..3	3	7
..4	4	7
..5	3	8
..6	4	8
..7	5	8
..8	6	8
..9	3	9
..10	4	9

	max. goothoogte	max. hoogte
..11	5	9
..12	6	9
..13	7	9
..14	6	10
..15	7	10
..16	8	12
..17	9	12
..18	9	14
..19	10	14
..20	10	16

Blad 1 van 4 bladen

BESTEMMINGSPLAN

WORMERVEER NOORD

Dienst Wijken - Ruimte, Wonen en Milieu

Railpoint Office

Ebbehout 31
 Postbus 2000
 Tel. (0900) 2352352

1507 EA Zaandam
 1500 GA Zaandam
 Faxnr. (075) 6552400

Vastgesteld door de Raad der Gemeente Zaanstad

..... 20... Nr.

Voorzitter
 Raadsgriffier

Goedgekeurd door Ged. Staten van Noord-Holland

..... 20... Nr.

schaal : 1 : 1000
 reg.nr. : STED. 3740

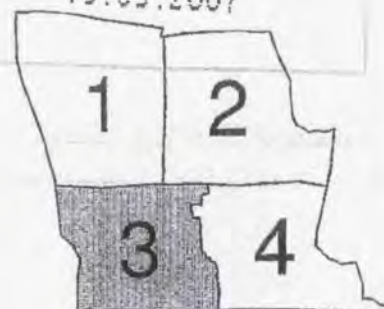
get. : CB d.d. 18-04-2003
 gew. : CB d.d. 21-09-2006

Zaanstad

- monument
- onderdoorgang
- loopbrug
- duiker
- straatpad maximale bouwhoogte in meters
- 200m. grens spoorweglawaaï, richting vanaf geluidsbron
- geluidzone art. 53/61 Wgh, richting vanaf geluidsbron
- geluidzone art. 53/61 Wgh, richting vanaf geluidsbron

GEMEENTE ZAANSTAD

31148
15.05.2007



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

	max. goothoogte	max. hoogte
..1	3	6
..2	4	6
..3	3	7
..4	4	7
..5	3	8
..6	4	8
..7	5	8
..8	6	8
..9	3	9
..10	4	9

	max. goothoogte	max. hoogte
..11	5	9
..12	6	9
..13	7	9
..14	6	10
..15	7	10
..16	8	12
..17	9	12
..18	9	14
..19	10	14
..20	10	16

Blad 3 van 4 bladen

BESTEMMINGSPLAN

WORMERVEER NOORD

Dienst Wijken - Ruimte, Wonen en Milieu

Railpoint Office

Ebbehout 31
Postbus 2000
Tel. (0900) 2352352

1507 EA Zaandam
1500 OA Zaandam
Faxnr. (075) 6552400

Vastgesteld door de Raad der Gemeente Zaanstad
20... Nr.

Voorzitter
Raadsgriffier

Goedgekeurd door Ged. Staten van Noord-Holland
20... Nr.

schaal 1 : 1000
reg.nr. STED. 3740

get. CB d.d. 18-04-2003
gew. CB d.d. 21-09-2006

Zaanstad



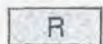
garages en bergplaatsen



groenvoorzieningen



park



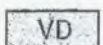
recreatieve doeleinden



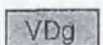
verkeersdoeleinden railverkeer



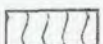
verkeersdoeleinden



verblijfsdoeleinden



verblijfsdoeleindengroen



primaire waterkering



water



leidingen



archeologisch waardevol gebied

Bu burgerlijke en utiliteitsbouw

Bga garagebedrijf

Bm machinefabriek

Bso speur- en ontwikkelingswerk

Bt textielwaren

a zie voorschriften, artikel 8.

RM manege

RS sportvelden

RV volkstuinen

RZ zwembad

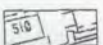
VDn nutsvoorziening

ENW 50 KV hoogspanningsleiding ondergronds

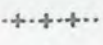
US 500 persleiding Uitwaterende Sluizen

m.u.v. het met rode omlijning aangegeven gebied
op de plankaart (het perceel gelegen aan de
Karnemelksep 16 te Wormerveer);

Aanduidingen



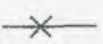
topografische gegevens



gemeentegrens



plangrens



bladgrens

..(z) zonder gebouwen

..12 regeling maximale goot- en nokhoogte

..*7 regeling maximale bouwhoogte plat dak

.. 5/. maximale goothoogte

.. /10 maximale nokhoogte

80 % maximaal bebouwingspercentage

(1>) passend door afstand tot geluid

Goedkeuring bij besluit van heden nr. 67-11670
Haarlem 8 MEI 2007
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

voorzitter
H.C.J.L. Borghouts

provinciesecretaris
H.W.M. Oppenhuis de Jong

Provinciale Weg

Mb

M(z)

60%

110
M*5

104

60%

VD

M*10

106

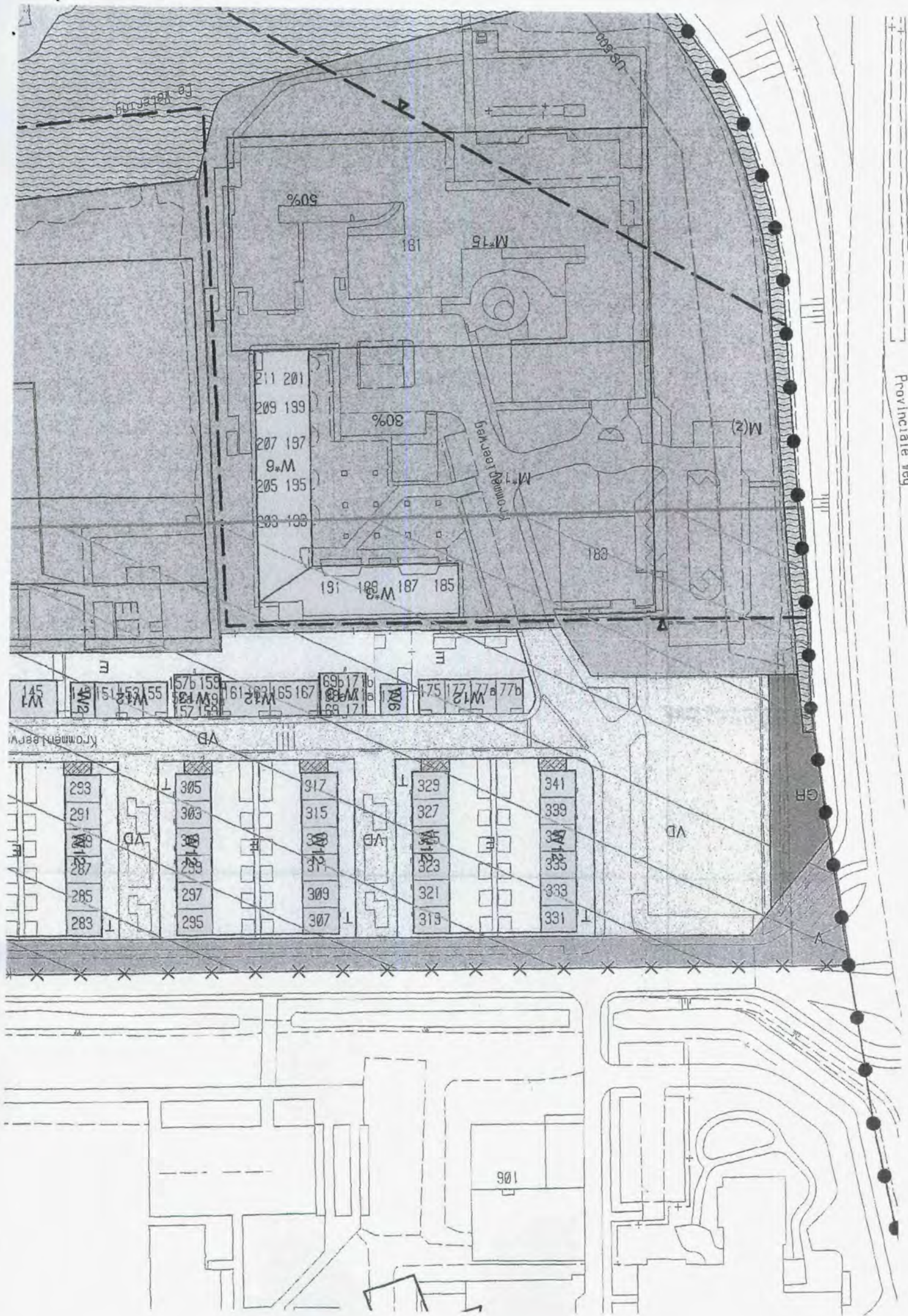
M(z)

US-700

GR

GR

331	319	307	295
333	321	309	297
335	323	311	299



Provincial way

GH

VD

106

181

M*15

50%

30%

M*1

M(2)

211 201

209 199

207 197

W*6

205 195

203 193

191 189 187 185

W*8

181

E

E

145 W

W*2

151 151

W*2

153 153

W*2

155 155

W*2

157 157

W*2

159 159

W*2

161 161

W*2

163 163

W*2

165 165

W*2

167 167

W*2

169 169

W*2

171 171

W*2

173 173

W*2

175 175

W*2

177 177

W*2

179 179

W*2

181 181

W*2

183 183

W*2

185 185

W*2

187 187

W*2

189 189

W*2

191 191

W*2

193 193

W*2

Artikel 16 Groenvoorzieningen (GR)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Groenvoorzieningen (GR) zijn bestemd voor:
 - a. bermen;
 - b. plantsoenen;
 - c. waterpartijen;
 - d. speeltoestellen;
 - e. kunstobjecten;
 - f. fiets- en voetpaden.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 25 "Hoogteaanduidingen".

Artikel 17 Verkeersdoeleinden (V)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Verkeersdoeleinden (V) zijn bestemd voor:
 - a. wegen en straten;
 - b. voet- en fietspaden;
 - c. bermen;
 - d. parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen;
 - e. waterpartijen;
 - f. (ondergrondse) inzamelplaats voor (gescheiden) afval;
 - g. geleiding, beveiliging en regeling voor verkeer;

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 25 "Hoogteaanduidingen";
 - b. de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 15m² en de hoogte niet meer dan 3 meter.

Vrijstellingsbevoegdheid

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 ten behoeve van het bouwen van een geluidsscherm, mits geen afbreuk wordt gedaan aan verkeersveiligheid en sociale veiligheid.

Bijzondere gebruiksvoorschriften

5. Tot gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend, het inrichten van de gronden in afwijking van het op de plankaart aangegeven dwarsprofiel.

Procedure bij vrijstelling

6. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4, wordt de procedure gevolgd die is opgenomen in artikel 28 "Algemene procedureregels".

Artikel 18 Verblijfsdoeleinden (VD)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Verblijfsdoeleinden (VD) zijn bestemd voor:
 - a. buurtontsluitingswegen;
 - b. voet- en fietspaden;
 - c. bermen;
 - d. parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen;
 - e. waterpartijen;
 - f. speeltoestellen;
 - g. (ondergrondse) inzamelplaats voor (gescheiden) afval;
 - h. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening" (VDn), een nutsvoorziening.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 25 "Hoogteaanduidingen";
 - b. de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer dan 25m² bedragen en de hoogte niet meer dan 5 meter.

Artikel 23 Primair Leidingen

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Primair Leidingen zijn primair bestemd voor de instandhouding en de bescherming van:

Leiding	Aanduiding	Toetsingszone
Hoogspanningsleiding ondergronds	ENW 50 KV	100 meter
Persleiding uitwaterende sluizen	US 500	100 meter
Straalpad		bouwhoogte

Bouwvoorschriften

2. Binnen een in lid 1 bij de desbetreffende leiding genoemde toetsingszone van deze leiding mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd, ten behoeve van de desbetreffende leiding.

Vrijstellingsbevoegdheid

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, mits:
 - a. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de desbetreffende leiding;
 - b. vooraf ter zake schriftelijk advies is ingewonnen van de leidingbeheerder.

Secundaire bestemming

4. Voor zover de in het eerste lid bedoelde gronden, secundair zijn bestemd voor:
 - a. Groenvoorziening (GR), (artikel 16);
 - b. Verkeersdoeleinden (V), (artikel 17);
 - c. Verblijfsdoeleinden (VD), (artikel 18);
 - d. Verblijfsdoeleinden groen (VDg), (artikel 19).

Mogen de krachtens deze artikelen en de met vrijstelling van burgemeester en wethouders ingevolge artikel 26 (Algemene Vrijstellingsbevoegdheid) toelaatbare bouwwerken slechts worden opgericht, indien en voor zover de belangen en bescherming van de leidingen dit toelaat.

Aanlegvergunningenstelsel

5. Onverminderd het overige in deze voorschriften met betrekking tot een aanlegvergunning bepaalde en behoudens het bepaalde in lid 6, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op en in de gronden als bedoeld in lid 1 de hierna aangegeven werken of werkzaamheden uit te voeren:
- a. aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit en ploegwerk;
 - c. verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
 - d. het aanbrengen van hoogopgaande of diepwortelende beplantingen;
 - e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - f. het permanent opslaan van goederen, waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;
 - g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
 - h. het plaatsen van objecten, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
 - i. het aanleggen van geluidswallen.

Het in het voorgaande vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van de goedkeuring van dit bestemmingsplan.

Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

6. Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 5, zijn slechts toelaatbaar, indien geen blijvend onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan het belang van de leidingen en vooraf ter zake door burgemeester en wethouders het advies is ingewonnen van de leidingbeheerder van de desbetreffende leiding.

Procedure bij vrijstelling

7. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 3, wordt de procedure gevolgd die is opgenomen in artikel 28 "Algemene procedure-regels".

Artikel 24 Archeologisch waardevol gebied (AW)

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart aangewezen gronden zijn, naast de andere op de plankaart voor die grond aangewezen bestemming (basisbestemming) tevens bestemd voor het herstel, het behoud en de ontwikkeling van de archeologische waarden.

Aanlegvergunning

2. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op of in de als archeologisch waardevol gebied bestemde gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de voorschriften bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:
 - a. het ontgronden, afgraven en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
 - b. het graven van watergangen en waterpartijen;
 - c. het aanleggen van drainage;
 - d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur;
 - e. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 30 (landelijk gebied) / 50 (stedelijk gebied) cm, behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijk historische vindplaatsen wordt uitgevoerd.

Het in het voorgaande vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden die het normale onderhoud of het normaal agrarisch grondgebruik betreffen;
 - b. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt.
3. De vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar de werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht, vaststaat dat geen onevenredige afbreuk aan de archeologische waarden wordt gedaan, dan wel dat afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden of de eventuele bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

Medebestemming

4. Voor zover de in het eerste lid bedoelde gronden, mede zijn bestemd voor:
 - a. Woondoeleinden (W), artikel 4;
 - b. Woon- en Detailhandeldoeleinden (WD), artikel 5;
 - c. Tuinen (T), artikel 6;
 - d. Erven (E), artikel 7;
 - e. Garages en Bergplaatsen (G), artikel 8;
 - f. Gemengde Doeleinden (GD), artikel 9;
 - g. Detailhandelsdoeleinden (D), artikel 10;
 - h. Horecadoeleinden (H), artikel 11;
 - i. Maatschappelijke doeleinden (M), artikel 12;

Hoofdstuk III Algemene bepalingen

- j. Bedrijfsdoeleinden (B), artikel 13;
- k. Groenvoorzieningen (GR), artikel 16;
- l. Verkeersdoeleinden (V), artikel 17;
- m. Verblijfsdoeleinden (VD), artikel 18;
- n. Verblijfsdoeleinden- groen (VDg), artikel 19;
- o. Primair Waterkering, artikel 22;
- p. Primair Leidingen, artikel 23.

mogen de krachtens deze artikelen en de met vrijstelling van burgemeester en wethouders ingevolge artikel 26 (Algemene Vrijstellingsbevoegdheid) toelaatbare bouwwerken slechts worden opgericht, indien en voorzover de belangen en bescherming van archeologie dit toestaan.

- 5. Alvorens omtrent een aanvraag om bouwvergunning te beslissen, wordt de gemeentelijk archeoloog, om een advies gevraagd.

Bijlage 2: Nieuwe situatie