

OMGEVINGS VERGUNNING



Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan krachtens artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voor het realiseren van een natuurspeeltuin op de locatie naast Held Jozuapad 4 te Zaandam

Dossiernummer: O20120007

*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W nr. BV ...O20120007*

31 AUG. 2012

De Secretaris

DIENST PUBLIEK

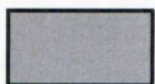
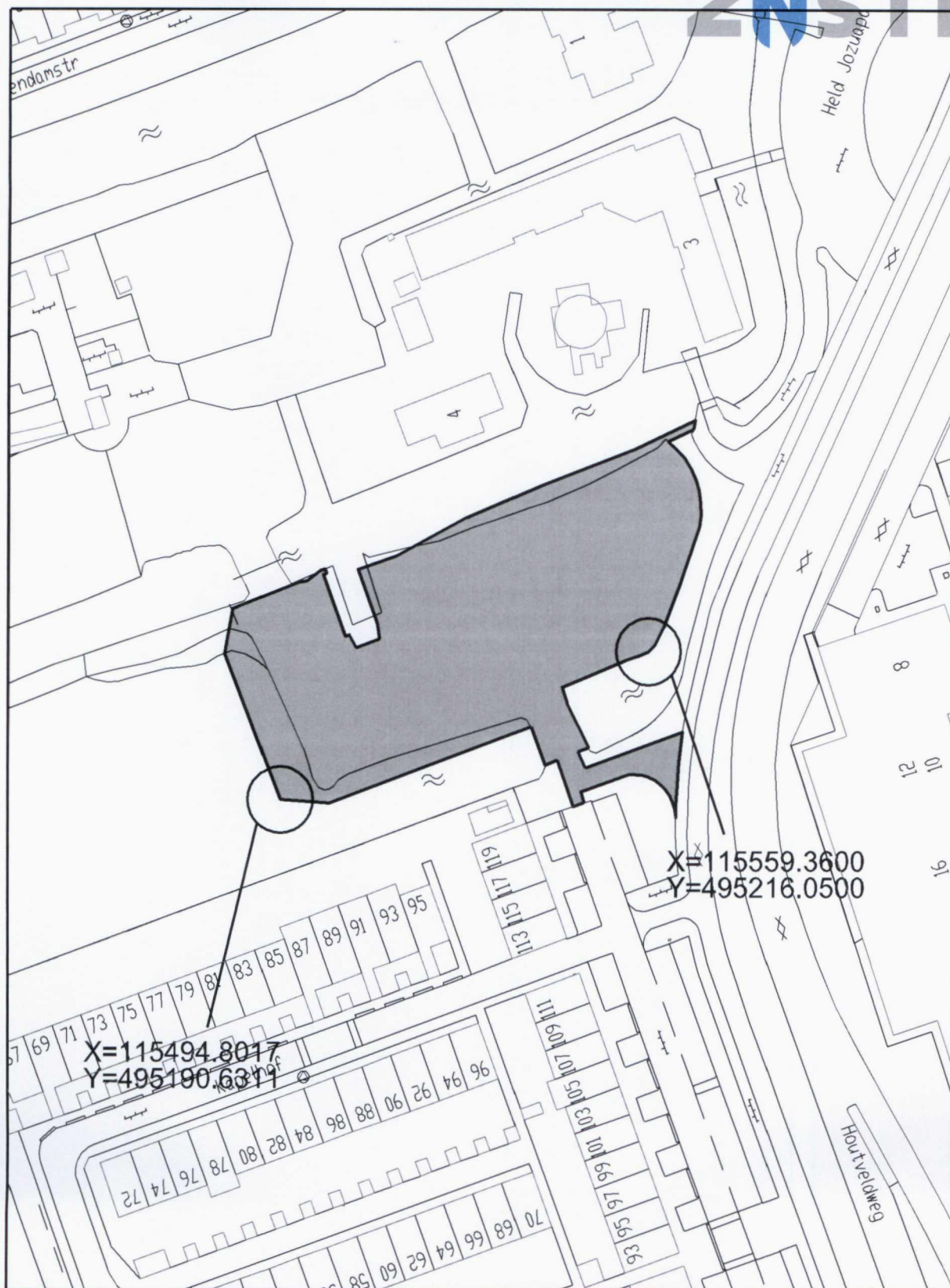
Sector Bouw- en Milieuvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht

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

Februari 2012

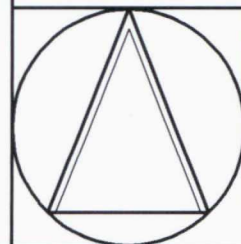
INHOUDSOPGAVE

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

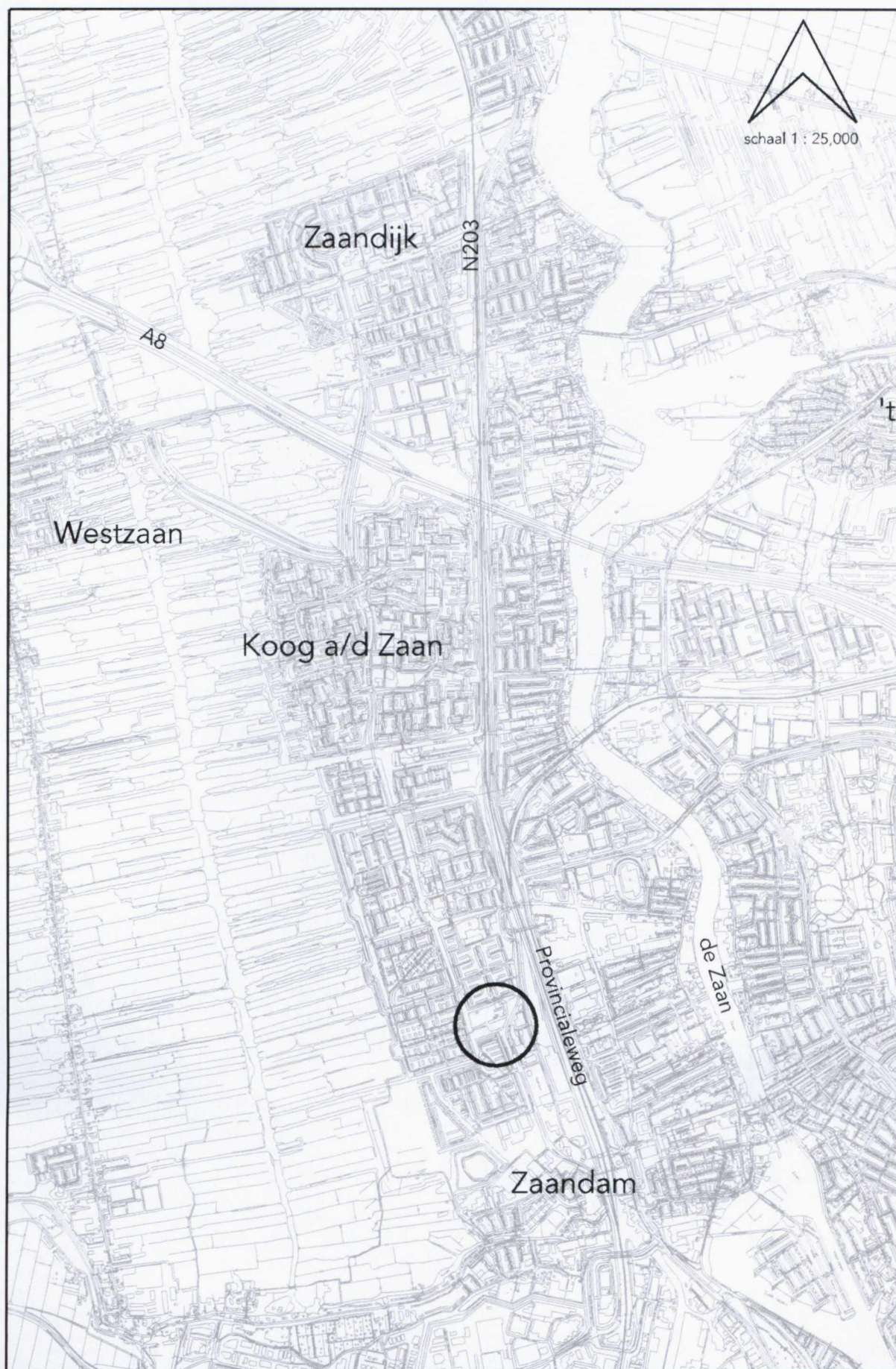


het aanleggen van een natuurspeelplaats

schaal 1 : 1000



Zaandam, 02-08-12



Ligging plangebied in omgeving

§ 1. Resultaat en doel

Omschrijving bouwplan

Het realiseren van een natuurspeeltuin op de locatie naast Held Jozuapad 4 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 realiseren van een natuurspeeltuin op de locatie naast Held Jozuapad 4 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.

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 realiseren van een natuurspeeltuin is de verordening van toepassing. Het gebied waarin het de woningen zijn gesitueerd 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 gedeelte van het bestemmingsplan 'Inverdan' waarbinnen het plan is gelegen, is door de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van goedkeuring onthouden. Het bestemmingsplan 'Houtveld I' is hierop derhalve van toepassing.

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Houtveld I' geldt en heeft hierin de bestemmingen 'Bedrijfsterrein (B3)' ex artikel 8 en 'Verkeersdoeleinden' ex artikel 12. Het bestemmingsplan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 26 maart 1974.

De gronden op de plankaart aangewezen voor 'bedrijfsterrein categorie 3' zijn bestemd voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van bedrijven in de dienstverlenende sector. In artikel 8 lid 9 is aangegeven dat voor zover de gronden niet worden bebouwd zij bestemd zijn voor de aanleg van tuinen, erven, speelruimten, openbaar groen, wegen, paden, pleinen, parkeerterreinen en watergangen. De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming 'Bedrijfsterrein'. De aanvraag betreft het realiseren van een natuurspeeltuin nabij de Held Jozua.

Het plan is in strijd met de bestemming 'Verkeersdoeleinden'. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'verkeersdoeleinden' zijn bestemd voor de aanleg van wegen en fiets- en voetpaden.

Daarnaast is het bouwplan gelegen in bestemmingsplan 'Beperkingengebied Schiphol'. Het plan is in overeenstemming met dit bestemmingsplan.

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

Het bestemmingsplan bevat geen bepalingen op grond waarvan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) het onderhavige project gerealiseerd kan worden.

Het onderhavige project kan voorts niet worden gerealiseerd met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 2° Wabo, 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 2.1.2, lid 1 onder a, onder 3° Wabo 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 Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Zaanstad, heeft op 31 januari 2012 een positief advies afgegeven over het bouwplan.

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 realiseren van een natuurspeeltuin op de locatie naast Held Jozuapad 4 te Zaandam is een ontwikkeling waarvoor **niet** wordt afgeweken van deze kaders.

§ 3. Het besluit tot afwijken van een bestemmingsplan

Krachtens artikel 2.12 eerste lid, onder 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, onder 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, onder 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, onder 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 een natuurspeelplaats recreatiedoeleinden 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 in gevallen waarbij sprake is van een activiteit waarbij met toepassing van de artikelen 2.1, eerste lid, onder c en 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening een '**verklaring van geen bedenkingen**' af te geven.

De raad kan ingevolge artikel 6.5, derde lid, Bor categorieën van gevallen aangeven waarin een verklaring niet vereist is.

1. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5, derde lid, Besluit omgevingsrecht geen 'verklaring van geen bedenkingen' benodigd is:
 - a. Aanvragen die passen binnen 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. Geen automatische 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) af te geven voor aanvragen van een WABO vergunning voor zover deze betrekking hebben op:
 - a. het realiseren van meer dan 50 woningen, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op de in onder 1 genoemde aanvragen.
 - b. Het realiseren van meer dan 5,000 tn 2 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 bescherm stads- of dorpsgezicht.
 - d. Het verbouwen of slopen van monumenten.
3. Voor alle overige categorieën zal de gemeenteraad automatisch een 'verklaring van geen bedenkingen' afgeven, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

Voor het onderhavige project heeft de raad geen verklaring van geen bedenkingen afgegeven omdat het project past binnen categorie 3.

§ 5. Stedenbouwkundige aspecten

Bouwmassa en functie gerelateerd aan omgeving

Inverdan is het programma voor de revitalisering van het centrum van Zaandam. Het betreft een groot gebied. In het noordwesten van Inverdan staat de molen Held Jozua. Rond deze molen is nog steeds een deel van de oude molenbiotoop intact. In het masterplan Inverdan is dit gedeelte aangewezen als park. Park met de inrichtingseis om deze vorm te geven met de molenbiotoop als uitgangspunt. Het gebied wordt vooral gekenmerkt door zijn openheid en het vele water.

Het zuidelijke eiland naast de molen Held Jozua wordt ingericht als natuurspeeltuin. Deze bestemming past binnen de uitgangspunten voor de groene parkachtige inrichting die in het masterplan Inverdan is geformuleerd. De inrichting van het gebied sluit aan op de opgave die een molenbiotoop stelt. De inrichting en beplanting worden niet hoger dan 4.00 meter. De doelgroep waarvoor het gebied wordt ingericht ligt tussen de 4 en 10 jaar oud. De beplanting aan de zuidkant wordt gebruikt om de privacy van de bewoners van de Kapelhof te garanderen. Het gebied wordt ecologisch ingericht om een positieve invloed te hebben op de inheemse diersoorten als vlinders, vogels en amfibieën.

Het plan voldoet aan deze uitgangspunten.

Verkeersontsluiting

Voor de voetganger wordt het gebied zowel aan de noord- als aan de zuidzijde ontsloten. Het gebied waar het plan deel van uit maakt blijft op gelijke wijze ontsloten voor overig verkeer. Dit verandert niet.

Parkeren

Bij de entree komt een fietsparkeervoorziening. Op de tekening staan 9 rijwielbijzethekken ingetekend, met plek voor 18 fietsen.

Gezien de doelgroep van de natuurspeeltuin is er geen parkeereis voor auto's.

§ 6. Watertoets

Artikel 3.16, lid 1 onder b Bro stelt verplicht dat in de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de **waterhuishouding**.

Bij beschouwing van de consequenties van het plan voor de waterhuishouding zijn de volgende items van belang:

- beïnvloedt het plan een kering of dijk,
- worden er sloten gedempt of sloten verlegd,
- is de toename van verhard oppervlakte (daken en openbare weg) meer dan 800 m² en

- beïnvloedt het plan het onderhoud van de sloten

De aanleg van het speelterrein heeft geen invloed op de waterhuishouding omdat er geen dijk nabij het plan ligt, er geen sloten worden gedempt of verlegd en er geen verharding bij komt. Een watervergunning van het hoogheemraadschap is niet vereist.

§ 7. Milieuaspecten

Uit het onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet blijkt dat bij de aanleg rekening moet worden gehouden met de beschermde soorten. Hierbij moeten de volgende maatregelen genomen worden:

- de aanleg van de speelplek is een voor vogels verstorende activiteit en moet daarom buiten het broedseizoen (ca. half maart tot en met half juli) worden uitgevoerd.
- Om effecten voor vleermuizen te voorkomen moeten de werkzaamheden bij daglicht worden uitgevoerd.
- Voor de tabel 1 soorten is geen ontheffing nodig. Tabel 1 soorten zijn algemene soorten zoals aangewezen in de Flora en faunawet. Wel geldt voor alle in het plangebied aanwezige soorten de zorgplicht.

De overige milieuaspecten zijn beschouwd en vormen geen belemmering voor deze ontwikkeling.

§ 8. Monumenten

Het aspect monumenten is niet relevant in het onderhavige project.

§ 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, onder 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, onder 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 onder 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').

Gezien onze Structuurvisie 2040 en de PRVS is wel vooroverleg vereist over:

1. Bestemmingsplannen binnen het **bestaand bebouwd gebied (BBC)** zoals bedoeld in artikel 9 lid 1 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS), wanneer deze (deels) betreffen:
 - a. grootschalige voorzieningen, volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen en grootschalige perifere detailhandel
 - b. plannen met betrekking tot aanleg of uitbreiding van bedrijventerreinen en kantoorlocaties die (nog) niet zijn opgenomen in de geldende provinciale planningsopgave
 - c. plannen binnen de kernzone van de stelling van Amsterdam
 - d. plannen binnen de zones luchtvaartlawaaï, zones rond industrieterreinen en zones risico luchtverkeer alsmede alle plannen voor de 26 bedrijventerreinen langs het kanaal en de haven en industriële bedrijven aan de Zaan die zijn opgenomen in het Masterplan Noordzeekanaalgebied
 - e. plannen voor 1PPC- en BRZO inrichtingen waarvoor de provincie in het kader van de Wet milieubeheer bevoegd gezag is en plannen in de onmiddellijke omgeving van deze inrichtingen.
 - f. plannen voor aanpassingen aan provinciale wegen en - vaarwegen of plannen die leiden tot een aanzienlijke verkeersstroom op provinciale wegen
 - g. plannen binnen archeologisch waardevolle gebieden
2. Bestemmingsplannen buiten **bestaand bebouwd gebied** die functiewijzigingen betreffen of leiden tot een nieuwe verstedelijking of uitbreiding van een bestaande verstedelijking zoals bedoeld in artikel 1 van de PRVS.

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 valt binnen de genoemde punten.

§ 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 de ontwerp-omgevingsvergunning 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-omgevingsvergunning 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-omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Mochten hierop zienswijzen worden ingebracht, dan volgt een belangenafweging, waarna het college een besluit neemt.

Er is een klankbordgroep 'De groene oase' die als insteek heeft om een natuurlijke uitdagende speelplek te creëren voor kinderen van 0-12 jaar. In het plan van aanpak van de klankbordgroep staat het volgende: *De locatie leent hier zich uitstekend voor. Met kinderboerderij De Veldmuis en de kleine bijbehorende speeltuin is hier al een eerste basis aanwezig. Deze speeltuin staat op het programma om uit te breiden, toegankelijk te maken en aan te passen aan de eisen van deze tijd. Een goed moment om te kijken of we hier meer mee kunnen doen vanuit het thema 'groen en natuurlijke speelplekken'.*

Link met sociale visie '2e jeugd voor Nieuw-West'

Belangrijk uitgangspunt van de Sociale Visie is dat Nieuw-West een kindvriendelijke wijk is en blijft.

De Groene Oase is een van de plekken, die zeer geschikt is om meer te doen voor kinderen én om meer te doen voor groen en bewegen in de wijk. De sociale visie spreekt over het upgraden van de plek tot een kinderparadijs.

De klankbordgroep bestaat uit (een vertegenwoordiging van):

- direct omwonenden Kapelhof en Opera
- betrokken partijen (Kinderboerderij, FreeKids, een vertegenwoordiger van de drie basisscholen en partijen als het Regiocollege, het Compagn vmbo, molenaar dhr. Koeman

- gemeentelijk projectteam
- later aangevuld met mogelijke investeerders

De bewoners van de wijk zijn geïnformeerd via de reguliere communicatielijnen.

De direct omwonenden zijn bang voor inkijk, privacyverlies en lawaaioverlast. Daarom worden de bosschages aan de rand zo'n 2,5m hoog, zodat er geen inkijk is. Ook niet vanaf het iets hoger gelegen pad over het speeleiland. Dit is niet zo hoog dat er geen uitzicht meer is vanuit de woningen op onder andere de molen.

§ 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 realiseren van een natuurspeeltuin is een verantwoorde ruimtelijke ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo genomen worden.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan

Bijlage 2: nieuwe situatie

BESTEMMINGEN



BEDRIJVEN EN INSTELLINGEN MET
EEN CENTRUMKARAKTER

BEDRIJVEN, NADER AANGEWEZEN, RESPECTIEVELIJK VOOR:



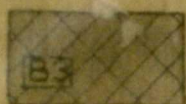
BEDRIJFSTERREIN

CATEGORIE 1



BEDRIJFSTERREIN

CATEGORIE 2



BEDRIJFSTERREIN

CATEGORIE 3

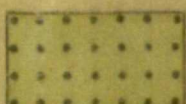


BEDRIJFSTERREIN

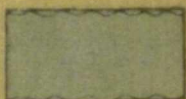
CATEGORIE 4



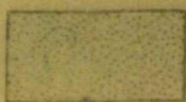
OVERBOUWDE DOORGANG



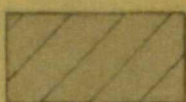
PAUZERECREATIE



WATER



OPENBAAR GROEN



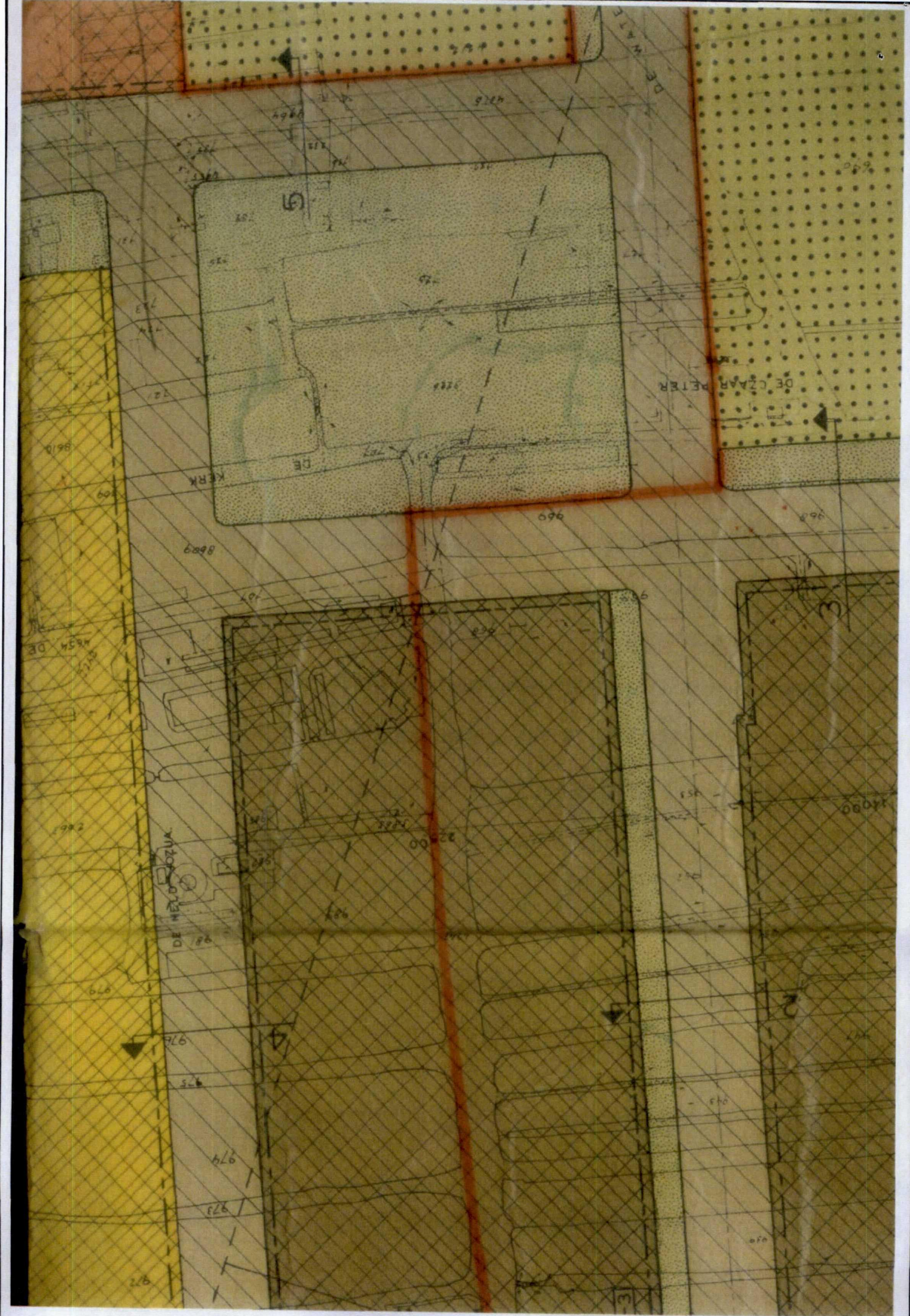
VERKEERSDOELEINDEN



SPOORWEGEN EN SPOORWEGINRICHTINGEN



BEGRAAFPLAATS



8. Voor zover de gronden niet worden bebouwd zijn zij bestemd voor de aanleg van erven, tuinen, speelruimten, openbaar groen, wegen, paden, pleinen, parkeerterreinen en waterpartijen.

Artikel 8

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor "bedrijfsterrein categorie 3" zijn bestemd voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van bedrijven in de dienstverlenende sector.
2. Op deze gronden mogen tot een maximum van 30% van de totaal te bebouwen oppervlakte tevens worden gebouwd gebouwen ten behoeve van bedrijven die niet meer hinder veroorzaken dan woonbebouwing van dezelfde omvang.
3. Als bedrijven die niet meer hinder veroorzaken dan woonbebouwing van dezelfde omvang worden niet beschouwd de volgende als genoemd in artikel 1 van het Hinderbesluit, zoals dit thans luidt:
onder II, III, IIIA, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XIII, XIV.
onder XV, met uitzondering van smederijen, machinefabrieken, affineerderijen van goud en zilver; herstellinrichtingen voor motorvoertuigen; lasinrichtingen; metaaldraadweverijen of vlechterijen en metaalharderijen.
onder XVI, XVII, XIX, XX, XXIII en XXV.
4. Bij ieder bedrijf, inrichting of gebouw mag in de bebouwing worden opgenomen, onderscheidenlijk worden gebouwd één dienstwoning met garage, schuurtje of een dergelijk bijgebouw dat geen bedrijfsruimte bevat.
Daarenboven mag voor iedere volle hectare oppervlak van het bouwperceel meer dan 1 hectare één dienstwoning worden gebouwd.
5. *afh. kern.* Op de gronden mogen tevens worden gebouwd andere bouwwerken zoals transformatorhuisjes en bruggen.
6. *afh. kern.* Met betrekking tot de gronden bedraagt het maximum bebouwingspercentage 65%, de maximum bouwhoogte van de gebouwen 13 meter en de vloerfactor 1.
7. Met betrekking tot de in lid 4 bedoelde niet in de bebouwing opgenomen dienstwoningen met garage, schuurtje of een dergelijk bijgebouw dat geen bedrijfsruimte bevat en de in lid 5 bedoelde andere bouwwerken bedraagt de maximum bouwhoogte 9 meter.
8. Met betrekking tot de gronden geldt als norm één parkeerplaats per 25 m² vloeroppervlak.
9. Voor zover de gronden niet worden bebouwd zijn zij bestemd voor de aanleg van tuinen, erven, speelruimten, openbaar groen, wegen, paden, pleinen, parkeerterreinen.

ath.
Krom.
[en] bruggen.

6. Met betrekking tot de gronden bedraagt het maximum bebouwingspercentage 65%, de maximum-bouwhoogte van de gebouwen 13 meter [en de vloerfactor 1].
7. Met betrekking tot de in lid 4 bedoelde niet in de bebouwing opgenomen dienstwoningen met garage, schuurtje of een dergelijk bijgebouw dat geen bedrijfsruimte bevat en de in lid 5 bedoelde andere bouwwerken bedraagt de maximum bouwhoogte 9 meter.
8. Met betrekking tot de gronden geldt als norm één parkeerplaats per 50 m² vloeroppervlak.
9. Voor zover de gronden niet worden bebouwd zijn zij bestemd voor de aanleg van tuinen, erven, speelruimten, openbaar groen, wegen, paden, pleinen, parkeerterreinen en waterpartijen.
- b. Gronden aangewezen voor andere doeleinden.

Artikel 10

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor "water" zijn bestemd voor de aanleg van waterpartijen met de daarbij behorende bouwwerken zoals taludbeschermingen, steigers en duikers.
2. Op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Artikel 11

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor "openbaar groen" zijn bestemd voor de aanleg van parken, groenstroken, speelplaatsen en waterpartijen.
2. Op de gronden mogen worden gebouwd gebouwen en andere bouwwerken zoals [pompstations], transformatorhuisjes, schakelstations, wachthuisjes en huisjes voor verkeersregelapparatuur alsmede een gemaal ten behoeve van de waterhuishouding.
3. Met betrekking tot de gebouwen en andere bouwwerken geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter, terwijl het gemaal een maximum bouwhoogte mag hebben van 8 meter.

ath.
Krom.

Artikel 12

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor "verkeersdoeleinden" zijn bestemd voor de aanleg van wegen en fiets- en voetpaden.

2. Op de gronden mag op de op de kaart aange-
wezen plaats worden gebouwd op een hoogte
van maximaal 8 m' + N.A.P. een overbouwde
doorgang waarbij op deze overbouwde doorgang
mogen worden gebouwd gebouwen en andere
bouwwerken ten behoeve van het openbaar ver-
voer.
3. De op de in lid 2 bedoelde overbouwde doorgang
te bouwen gebouwen en andere bouwwerken mogen
een maximale bouwhoogte hebben van 7 meter,
terwijl het maximum bebouwingspercentage 80%
bedraagt.
4. De ruimte tussen de gronden en de overbouwde
doorgang mag niet worden bebouwd.
5. Op de gronden, waarop de leden 2 en 4 niet van
toepassing zijn mogen worden gebouwd gebouwen
en andere bouwwerken ten dienste van de af-
wikkeling en geleiding van het verkeer.
6. Met betrekking tot de gebouwen en andere bouw-
werken bedoeld in lid 5 bedraagt de maximum bouw-
hoogte 6 meter.

Artikel 13

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor "spoor-
wegen en spoorweginrichtingen" zijn bestemd voor de
aanleg van spoorwegwerken.
2. Op de gronden mag op de op de kaart aangewezen
plaats worden gebouwd op een hoogte van maximaal
8 m' + N.A.P. een overbouwde doorgang, waarbij
op deze overbouwde doorgang mogen worden gebouwd
gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van het
openbaar vervoer.
3. De op de in lid 2 bedoelde overbouwde doorgang te
bouwen gebouwen en andere bouwwerken mogen een
maximale bouwhoogte hebben van 7 meter, terwijl
het maximum bebouwingspercentage 80% bedraagt.
4. De ruimte tussen de gronden en de overbouwde door-
gang mag niet worden bebouwd.
5. Op de gronden waarop de leden 2 en 4 niet van
toepassing zijn, mogen worden gebouwd gebouwen en
andere bouwwerken verband houdende met de bestemming
van de gronden zoals haltegebouwen, seinhuisjes,
loodsen en opslagplaatsen.
6. Met betrekking tot de gebouwen en andere bouwwerken
bedoeld in lid 5 bedraagt de maximum bouwhoogte
10 meter.

Bijlage 2: nieuwe situatie

Plattegrond nieuwe situatie

**natuurspeeltuin
zaanse wachter**

