

Ambtshalve wijzigingen Landelijk gebied Westzaan, t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan

Wijzigingen in de toelichting

Nummer	Wat is er gewijzigd en waar?	Eventuele toelichting
1	In paragraaf 3.4.2 (Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Zaanstad) is een zin toegevoegd over vergroting van agrarische percelen. Deze wordt vooral in de lengte gezocht, niet in de breedte.	Dit aspect uit het beeldkwaliteitsplan is direct ruimtelijk relevant voor de in de regels opgenomen mogelijkheid om agrarische bouwpercelen te vergroten.
2	Op diverse plaatsen in de toelichting zijn zuiver tekstuele wijzigingen aangebracht, die inhoudelijk niets veranderen, maar taalkundig beter zijn.	
3	Op diverse plaatsen is de tekst van de toelichting geactualiseerd, naar aanleiding van recente informatie. Bijvoorbeeld de doorlopen bestemmingsplanprocedure.	
4	In paragraaf 7.1.3.2 onder Wonen is toegelicht hoe beroep aan huis mogelijk gemaakt is.	In het ontwerpbestemmingsplan stond dit al in de regels, maar de toelichting ontbrak.
5	Paragraaf 3.2.3 is toegevoegd, over de structuurvisie buisleidingen.	In het ontwerpbestemmingsplan stond dit beleidsdocument niet vermeld. Daar er een leiding door het plangebied loopt, is het document ook voor dit bestemmingsplan relevant. Inhoudelijk was wel al rekening gehouden met de leidingen.
6	De tabellen voor verbrede landbouw zijn gesynchroniseerd.	In de toelichting en de regels hoort dezelfde tabel te staan. Dit bleek niet zo te zijn. De tabel in de regels is als basis aangehouden.
7	Paragraaf 4.15.1 Westzanerwerf is aangepast naar de nieuwe situatie. Ook verderop in de toelichting waar Westzanerwerf genoemd wordt, is toegevoegd dat er nu niet meer alleen een wijzigingsbevoegdheid naar Wonen geldt, maar deels ook een uit te werken woonbestemming.	
8	Er is een paragraaf toegevoegd in 4.17.3 betreffende de verkeersontwikkeling die samenhangt met Westzanerwerf. Deze vervangt de tekst die daarover in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen.	
9	De teksten aangaande verbrakking in de paragrafen 4.2.1.2., 4.2.2.2 en 6.3.2 zijn geactualiseerd op grond van de laatste stand van zaken van het project.	

Wijzigingen in de regels

Nummer	Wat is er gewijzigd en waar?	Eventuele toelichting
1	<p>Artikel 1 Begrippen:</p> <p>Toegevoegd:</p> <p>1.23 Bedrijfswoningen</p> <p>1.46 Detailhandel perifeer</p> <p>1.47 Detailhandel volumineus</p> <p>1.101 Relatie</p> <p>Verwijderd:</p> <p>1.108 (oud) Trendsetter</p> <p>1.125 (oud) Windturbine</p> <p>2.13 (oud) Ondergeschikte bouwdelen</p> <p>2.15 (oud) Surplus</p>	
2	<p>Toegevoegd in artikel 3.1 lid c: <i>..... tenzij een tweede bedrijfswoning al reeds vergund was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan, dan zijn twee bedrijfswoningen toegestaan.</i></p>	
4	<p>Toegevoegd: in artikel 3.2.2 lid</p> <p><i>b: bedrijfsgebouwen dienen ten minste 10 m achter (het verlengde van) de voorgevel van een bedrijfswoning te worden gebouwd;</i></p> <p><i>c: de afstand tot de zijdelingse perceelgrens dient ten minste 3 m te bedragen.</i></p> <p><i>d:bedrijfsgebouwen dienen 15 m achter (het verlengde van) de verst van de weg liggende gevel (achtergevel) van een stolpboerderij te worden gebouwd;</i></p> <p><i>e: het emissiepunt van de bedrijfsgebouwen dient zo ver mogelijk van de geurvoelige objecten worden geprojecteerd;</i></p>	Uniformiteit met Landelijk gebied Assendelft (LGA)
5	<p>Toegevoegd in artikel 3.2.4: in titel 'Bijbehorende bouwwerken behorende bij bedrijfswoningen'</p>	
6	<p>Aangepast artikel 3.2.4 lid b wordt: <i>het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50% van het achter de achtergevel van het hoofdgebouw gelegen deel van de in lid 1 bedoelde gronden tot een maximum van 75 m². Indien het oppervlak van het erf achter de achtergevel van het hoofdgebouw groter is dan 300 m², mag maximaal 100 m² worden bebouwd</i></p>	Aangepast conform Nota Woonbebouwing 2012
7	<p>Verwijderd in artikel 3.2.6 lid i: <i>en ingeval van de noodzakelijke doorvaart van schepen ten minste 2,60 m.</i></p> <p>Toegevoegd in artikel 3.2.6: lid j <i>de breedte van bruggen moet ten</i></p>	In de bestemming Agrarisch met waarden bevinden zich geen bruggen voor noodzakelijke scheepvaart van 2,60 m.

	<i>minste 4,25 m bedragen;</i>	
8	Toegevoegd: artikel 3.3 Nadere eisen	Deze nadere eisen worden ook genoemd in LGA
9	Toegevoegd in artikel 3.6.2 lid d: <i>het aantal bedrijfswoningen niet wordt uitgebreid</i>	Naar aanleiding van een zienswijze is deze regel toegevoegd
10	Verwijderd artikel 3.5.3 (oud) wijzigingsbevoegdheid verplaatsing bouwvlak. Toegevoegd/verplaatst in artikel 3.5.5: Binnenplannen afwijken vergroting bouwvlak	Deze bepaling hoort meer thuis in de regels van de binnenplannse afwijkingen.
11	Toegevoegd in artikel 3.5.4 lid e: <i>deze functies mogen geen nadelige gevolgen opleveren voor de huidige gebruiks- en uitbreidingsmogelijkheden.</i>	
12	Toegevoegd in artikel 4.1 lid m: <i>een molen</i>	
13	Gewijzigd in artikel 4.2.3: maximale bouwhoogte terreinafscheiding van <i>1 m naar 2 m.</i>	
14	Toegevoegd in artikel 5.1 Gemengd: lid a woning, b bedrijven cat 1 en 2 c horeca cat 1, en d maatschappelijke voorzieningen	
15	Verwijderd in artikel 5.2.1 (oud) Bijbehorende bouwwerken	Deze bouwwerken vallen binnen het bebouwingspercentage
16	Gewijzigd in artikel 5.2.2 (oud): bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal <i>2 m (was 2,5 m)</i>	
17	Toegevoegd artikel 6.2.1 Gebouwen	
18	Toegevoegd in artikel 7.2.2 Bedrijfswoning bij het steunpunt Aangepast: het steunpunt wordt nu mogelijk gemaakt door middel van een aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk -1'.	
19	Toegevoegd in artikel 9.1 lid i: <i>ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur-1' is uitsluitend een molen toegestaan</i>	
20	Verwijderd in artikel 9.2 lid a: <i>maximaal 2,60 m</i>	
21	Toegevoegd 9.3.3 lid h: <i>vooraf toestemming wordt gevraagd bij de waterbeheerder in het geval van ingrepen in het watersysteem.</i>	
22	Gewijzigd in artikel 10.2.2: hoogte terreinafscheiding naar 2 m en overige bouwwerken naar 3 m.	
23	Gewijzigd (tekstueel) artikel 10.4.1: wijzigingsbevoegdheid naar Natuur	
24	Gewijzigd in artikel 11.2.2: hoogte terreinafscheiding naar 2 m en overige bouwwerken naar 3 m. Toegevoegd: <i>hoogte ballenvangers 15 m.</i>	
25	Verplaatst: artikel 11.1 lid b: <i>ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan' uitsluitend een ijsbaan met ondergeschikt sport- en spelactiviteiten (uitsluitend buiten het broedseizoen)</i> naar artikel 10.1 lid b.	De functie ijsbaan past in onderhavige situatie meer in de bestemming Recreatie omdat het hier niet gaat om een professionele ijsbaan maar meer in de winter als recreatieve functie. Mede vanwege de zomerse sport- en spelactiviteiten die hier kunnen plaatsvinden. Daarnaast

		draagt dit bij aan de uniformiteit met LGA.
26	Toegevoegd artikel 11.3: <i>Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden</i>	
27	Toegevoegd artikel 12.2.1: Gebouwen	
28	Toegevoegd artikel 12.2.4: Bouwwerken geen gebouwen zijnde	
29	Toegevoegd artikel 13.2.1: oppervlakte gebouw van 15 m2 naar 25 m2	
30	Toegevoegd artikel 15.1 lid f : <i>sluizen , kaden en oeververbindingen</i>	
31	Verwijderd artikel 15.2.1 onder a: <i>...en maximaal 2,60 m</i>	
32	Toegevoegd artikel 16.4 Afwijken van de bouwregels	
33	Verwijderd in artikel 17.2 lid a: <i>het maximum aantal ligplaatsen van woonschepen binnen het maataanduidingsvlak mag niet meer bedragen dan het maximum aantal aangegeven woonschepen in het maatvoeringsaanduidingsvlak op de verbeelding</i>	
34	Toegevoegd in artikel 17.1 lid f: <i>ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' tevens voor het behoud van cultuurhistorische waarden.</i>	
35	Toegevoegd in artikel 19.2: <i>.....met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de leiding.</i> Verwijderd in artikel 19.4.1: dieptemaat van 0,50 m.	
36	Verwijderd in artikel 19.4.2 lid d: <i>noodzakelijk zijn voor het aansluiten van bouwwerken op het net van (openbare) nutsvoorzieningen.</i>	
37	Gewijzigd artikel 18 Wonen	Conform artikel Wonen in Landelijk gebied Assendelft
38	Toegevoegd: artikel 19: Wonen - uit te werken en daardoor artikel 29.9 (oud) verwijderd	Ten behoeve van de toekomstige ontwikkeling van Westzanerwerf
39	Gewijzigd Artikel 20 Leiding- Hoogspanning naar Leiding- Hoogspanningsverbinding	
40	Toegevoegd artikel 20.4.1 lid j: <i>het plaatsen van onroerende objecten, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander hoog straatmeubilair.</i>	
41	Toegevoegd in artikel 21.1 lid g: <i>ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' tevens voor het behoud van cultuurhistorische waarden.</i>	
42	Wissel tekst: artikel 28.3: Geluidszone – industrie 2 inhoud naar artikel 28.4 Geluidszone – industrie 3 en vice versa.	
43	Verwijderd artikel 28.7: vrijwaringszone-straatpad	
44	Gewijzigd artikel 29 Algemene afwijkingsregels	Conform algemene afwijkingsregels Landelijk gebied Assendelft
45	Toegevoegd artikel 30 lid b: <i>een weergegeven aanduiding te wijzigen in een andere aanduiding</i>	
46	Gewijzigd artikel 31 Algemene procedureregels	Conform Algemene procedureregels Landelijk gebied Assendelft

47	Verwijderd in artikel 4.2.3 lid a: <i>indien geplaatst op een afstand van meer dan 3 m achter de voorgevelrooilijn en op meer dan 1 m van openbaar gebied e</i> Gewijzigd lid a: <i>de maximale bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 2 m mag bedragen.</i>	
48	Gewijzigd: artikel 5.2.2 : bouwwerken geen gebouwen zijnde	
49	Gewijzigd in artikel 12.2.4 lid a: hoogte terreinafscheiding bedraagt max. 1 m.	
50	Gewijzigd:artikel 32.6 lid b: hoogte terreinafscheiding	
51	Op diverse plaatsen in de regels zijn zuiver tekstuele wijzigingen aangebracht, die inhoudelijk niets veranderen, maar taalkundig beter zijn.	

Wijzigingen in de verbeelding

Nummer	Wat is er gewijzigd en waar?	Eventuele toelichting
1	Westenwindpad enkelbestemming groen deels veranderd in Verkeer - Verblijfsgebied	Omdat dit gedeelte van het pad ook voor autoverkeer toegankelijk is en o.a. gebruikt wordt door het agrarische bedrijf. Het deel van het pad dat nog in Groen valt is alleen voor fietsverkeer toegankelijk. De bestemming Groen is dusdanig geformuleerd dat ook fietspaden daarin mogelijk zijn.
2	Middel 200 Schuur opgenomen met de functieaanduiding 'opslag'	Overgenomen conform verleende bouwvergunning
3	Woonboten aan de Nauernasche Vaardijk voorzien van lengte-, breedte- en hoogte aanduiding	De maatvoering is overgenomen uit het raadsbesluit.
4	Straalpaden zijn van de verbeelding verwijderd	Er zijn geen beschermde straalpaden meer in dienst.
5	Leiding - Hoogspanning is veranderd in Leiding - Hoogspanningsverbinding	
6	De enkelbestemming Sport is ter plaatse van de ijsbaan aan het Zuideinde veranderd in de enkelbestemming recreatie	
7	Molen locatie aan het Zuideinde voorzien van de functie aanduiding: 'specifieke vorm van gemengd – 1' (sgd-1)	Dit was nodig omdat de molen in het ontwerp nog de enige locatie was met de bestemming Gemengd. Gezien de toevoeging die bij punt 9 is opgenomen, was het nodig om de molen een specifieke aanduiding te geven. De molen mag daarmee conform de afgegeven bouwvergunning gebouwd en gebruikt worden. Vanwege de specifieke locatie (tegen het Natura 2000 gebied aan) kunnen hier niet uitgebreidere functies mogelijk gemaakt worden. Dit is immers niet meegenomen in de voortoets.

8	Twee molenlocaties in de enkelbestemming natuur voorzien van de functieaanduiding: 'specifieke vorm van natuur -1' (sn-1)	Hiermee wordt extra geborgd dat er alleen op deze specifieke locaties molens staan en kunnen komen, dus niet overal in de natuurbestemming
9	Zuideinde 50 opgenomen op de verbeelding (enkelbestemmingen Tuin en Gemengd, voorzien van een bouwvlak en maatvoeringsaanduiding)	Dit verzoek van de eigenaar lag er nog vanuit de voorontwerpfase. Vanwege alle veranderingen rondom Westzanerwerf als geheel is dit blijven liggen.
10	Voor de analoge verbeelding is een extra detailkaart aangemaakt tpv ontwikkellocatie Westzanerwerf (DK41)	

Wijzigingen in milieuonderzoek

Nummer	Wat is er gewijzigd en waar?	Eventuele toelichting
1	Het beleid is geactualiseerd	
2	Een door Tauw opgestelde notitie ten aanzien van bodem, geluid en externe veiligheid voor de woningbouwlocatie Westzanerwerf is verwerkt.	Dit maakte onderdeel uit van de onderzoeken die zijn uitgevoerd om een uit te werken woonbestemming op te kunnen nemen voor een deel van Westzanerwerf
3	Redactionele wijzigingen, zoals taal- en stijlfouten	