

Toelichting.

Het bestemmingsplan "Westzijderveld 1:2.500" werd op 27 februari 1969 door de Raad der gemeente Koog aan de Zaan vastgesteld en bij besluit van 17 maart 1970, afdeling I no. 142 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, op enkele onderdelen van de voorschriften na, goedgekeurd.

Het bestemmingsplan is een globaal plan, dat ten aanzien van de uitwerking een verdergaande detaillering behoeft.

In artikel 12 van de voorschriften bij dat plan is de uitwerking opgedragen aan Burgemeester en Wethouders. Deze uitwerking kan betrekking hebben op gedeelten van het plan.

Voor de eerste fase is een uitwerking vastgesteld bij besluit van 20 juni 1972 door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Koog aan de Zaan.

Deze uitwerking werd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland goedgekeurd onder nummer 434 op 5 september 1972.

Op basis van deze uitwerking is daarna met de realisering van het plan begonnen. Deze realisatie geschiedt in een samenwerking tussen de gemeente en de ontwikkelings-maatschappij voor stedelijke en industriële projecten "DE HAVENZATHE B.V.".

Het ontwerp voor deze fase was opgedragen aan het Architectenbureau Prof. ir. P.H. Tauber B.V. te Alkmaar.

Het was voorzien van een uitvoerige "Toelichting Realisatie bestemmingsplan Westzijderveld, Koog aan de Zaan", welke aan alle relevante aspecten aandacht gaf.

In de plankaart werd een juridische vertaling van het plan gegeven, waarbij een aantal kleine details niet werd aangegeven.

Nu inmiddels de realisatie een eindweegs is gevorderd en een overzicht beschikbaar is over de definitieve toestand van het plan, is het tijd deze toestand opnieuw juridisch vast te leggen.

De onderhavige 2e uitwerking van fase 4 betekent derhalve een revisie van de eerste uitwerking, waarin overigens geen principiële wijzigingen optreden.

Ook de planvoorschriften zijn aan de feitelijke toestand aangepast. Ze blijven gebaseerd op de voorschriften in het goedgekeurde bestemmingsplan.

Hoewel een aantal algemene bepalingen formeel niet in de voorschriften van de 2e uitwerking behoeven te worden opgenomen, zijn ze terwille van de overzichtelijkheid toch als een bijlage achter deze toelichting opgenomen.

De exploitatiebasis van het plan is uit de aard van de verbintenis tussen de gemeente en "De Havenzathe B.V." verzekerd.

Bureau Froger en Meijsing

Typ. : 4-10-1978.

BEGRIPSBEPALINGEN.

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. het plan:
het bestemmingsplan in de zin van de Wet op de Ruimtelijke Ordening "Westzijderveld 1:2.500";
- b. ander bouwwerk:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- c. ander werk:
een werk, geen bouwwerk zijnde;
- d. bebouwing:
een of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- e. bestemmingsgrens:
een lijn welke op de kaart twee bestemmingen scheidt;
- f. bebouwingsgrens:
een op de kaart, blijkens de daarop voorkomende verklaring, als zodanig aangegeven lijn, welke door bebouwing, dan wel door een bepaalde bebouwing niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen, die krachtens deze voorschriften en overigens krachtens de bouwverordening voor rooilijnen zijn toegelaten;
- g. bebouwingsoppervlak:
een door de bestemmingsgrenzen en/of bebouwingsgrenzen op de kaart omgeven oppervlak, binnen hetwelk volgens deze voorschriften bepaalde gebouwen mogen worden gebouwd;
- h. eengezinshuis:
een gebouw of een deel van een gebouw, dat in verticale zin één woning omvat;

i. meergezinshuis:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat in verticale zin meer woningen omvat;

j. bestaand bouwwerk:

een bouwwerk, dat ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan rechtens bestond, rechtens in uitvoering was of rechtens nog kon worden uitgevoerd;

k. bestaand gebruik van grond en opstallen:

gebruik van grond en opstallen, dat ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan rechtens werd gemaakt of vóór dat tijdstip rechtens geregeld placht te worden.

WIJZE VAN METEN.

a. goot- en/of boeihoogte van gebouwen:

van de snijlijn van elk dakvlak met elk daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak tot aan de hoogte van de kruin van de weg, vanwaar de gebouwen toegankelijk zijn, dan wel tot aan het aansluitend afgewerkte maaiveld, indien dit meer dan 20 cm boven of beneden de kruin van de weg is gelegen.

GEBRUIK VAN OPSTALLEN.

Het is verboden de overeenkomstig het bestemmingsplan opgerichte gebouwen te gebruiken of te doen gebruiken voor andere doeleinden, dan voor de in het plan en deze voorschriften aangegeven bestemming.

AANLEGVERGUNNING.

Het is zonder de schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders in de bestemming Natuurbehoud niet toegestaan:

- a. gronden af te graven of op te hogen;
- b. wegen of paden aan te leggen of andersoortige terreinverhardingen uit te voeren;
- c. bomen te rooien;
- d. gewassen te rooien anders dan voor het agrarisch gebruik;
- e. duikers, oeververbindingen, aanlegsteigers, vlon-
ders en soortgelijke civiele werken aan te leggen,
anders dan voor het agrarisch gebruik;
- f. enigerlei ondergrondse of bovengrondse kabels of
leidingen aan te leggen.

VRIJSTELLING TEN BEHOEVE VAN VOORZIENINGEN VAN
OPENBAAR NUT.

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling ver-
lenen van het bepaalde in het plan en in deze voor-
schriften ten behoeve van de bouw van:

- a. gebouwtjes van openbaar nut;
- b. andere bouwwerken van openbaar nut, met uitzon-
dering van die gedeelten van het plan, welke
overeenkomstig het gestelde in artikel 12 een
nadere uitwerking behoeven.

OVERGANGSBEPALING.

1. a. Een bestaand bouwwerk, dat afwijkt van het plan, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijking niet wordt vergroot;
b. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de voorschriften ten behoeve van het vergroten van een bouwwerk, dat afwijkt van het plan, mits daarbij, voorzover het bouwwerk een gebouw is, de bebouwingsgrens van de weg niet wordt overschreden;
c. een bestaand bouwwerk, dat afwijkt van het plan, mag geheel worden vernieuwd of veranderd, nadat het door een calamiteit is verwoest, mits daarbij geen andere afwijkingen ontstaan of bestaande afwijkingen worden vergroot.
2. Het in lid c gestelde omtrent het geheel vernieuwen of geheel veranderen van een bestaand bouwwerk, nadat het door een calamiteit is verwoest, geldt slechts indien:
de stukken, betrekking hebbende op de onteigening van de grond, waarop zich dat bouwwerk bevond, niet binnen zes maanden die ramp ingevolge de onteigeningwet ter inzage zijn gelegd.
3. Bestaand gebruik van grond en opstallen, dat van deze voorschriften afwijkt, mag worden voortgezet.

Bureau Froger en Meijsing

Typ. : 4-10-1978.

Gew. : 7- 2-1979.

