



Z/2009/55946 Reg. dd: 14-7-2009
Gemeente Zaanstad

B.P.
WBP
apb

Eerste partiële herziening Inverdan

Bestemmingsplan



DIENST WIJKEN

GEMEENTE ZAA NSTAD

Bestemmingsplan Eerste partiële herziening Inverdan

procedure

ontwerp: B&W 3 febr. 2009, nr B2
vaststelling: gemeenteraad juni 2009

projectleider: K. Oosterhuis-Runia

TOELICHTING

bij

Bestemmingsplan Eerste partiële herziening Inverdan

1. Aanleiding

Het bestemmingsplan Inverdan is met de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State 7 mei 2008 grotendeels onherroepelijk geworden.

Bij het in praktijk toepassen van het nieuwe bestemmingsplan als toetsingskader is aan het licht gekomen dat enkele juridisch technische aanpassingen in de Voorschriften nodig zijn.

Het voorliggende bestemmingsplan behelst een partiële herziening van het bestemmingsplan Inverdan en is alleen bedoeld om die aanpassingen aan te brengen.

2. Plangebied

Het plangebied van deze herziening is het plangebied van het bestemmingsplan Inverdan en kent de volgende globale begrenzing:

- in het noorden het midden van de Papenpadslot en een denkbeeldige lijn ongeveer in het verlengde daarvan in westelijke richting;
- in het westen de westelijke berm van de Houtveldweg naar zijn huidige tracé, het midden van het water ten zuiden van de Ipendamstraat, het midden van het water ten oosten van de Joachim Stillerstraat en de Woutertje Pietersestraat, het water ten noorden van de Kapelhof, de oostgevel van Opera, de noordzijde van Aubade, het water ten noorden en westen van de Belt, de westzijde van het regionaal opleidingscentrum, het water ten noorden van de Mandelastraat en het Raamzaagpad, het water ten westen van Reischaa, de grens aan westelijke zijde van het spoor;
- in het zuiden de perceelsgrens van het Albert Heijn kantoor;
- in het oosten de oostelijke begrenzing van de Provincialeweg, een denkbeeldige lijn in het midden van de Vaart, de zuidkant van de percelen aan de Rozengracht, de zuidzijde van de Czaar Peterstraat, de westzijde van de percelen aan het Czaar Peterplantsoen, de Hogedijk, het water ten oosten van de Hogedijk en Sarabande, de zuidzijde van de Burcht, de zuidoostzijde van de Savornin Lohmanstraat, de J. Sijbrandsteeg, de noordelijke begrenzing van de percelen aan de Vinkenstraat, de oostzijde van het Rustenburg en het midden van de Vaart.

3. Planvorm

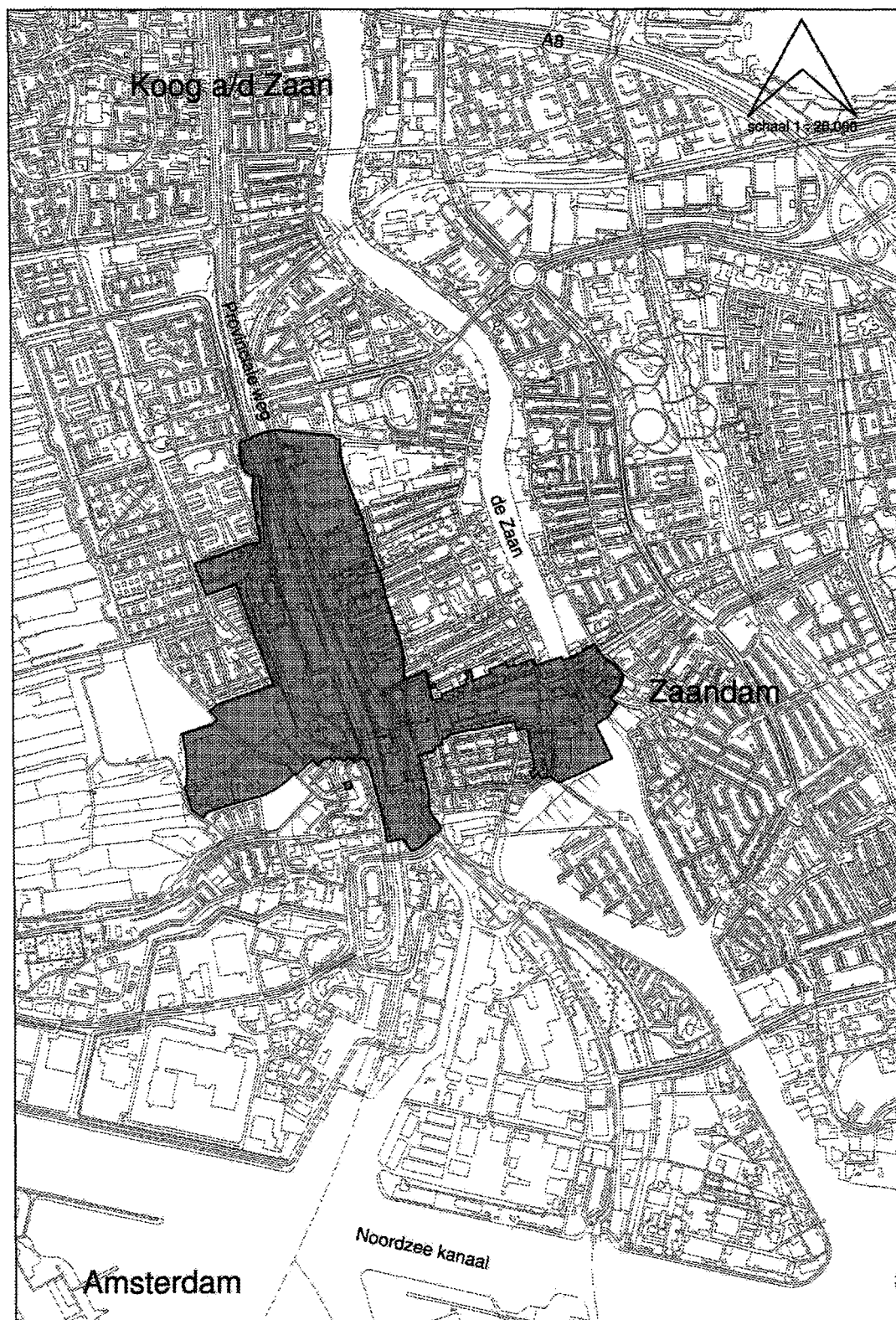
Dit bestemmingsplan bestaat alleen uit planregels die strekken tot enkele juridisch-technische aanpassingen in de Voorschriften van bestemmingsplan Inverdan en is voorzien van een toelichting. De plankaart die deel uitmaakt van het onherroepelijke bestemmingsplan Inverdan blijft van kracht. Het verschil in woordgebruik tussen 'regels' en 'voorschriften' heeft inhoudelijk geen betekenis. Het hangt alleen samen met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en vloeit voort uit de overgang van WRO (tot 1 juli 2008) naar Wro (sinds 1 juli 2008).

4. Herziening

I. De begripsbepaling in artikel I spreekt voor zich.

II, III. In de Voorschriften van bestemmingsplan Inverdan is niet geregeld dat ondergrondse bouwwerken niet meetellen bij de bepaling van het bebouwingspercentage bovengronds en niet omschreven wat de aanduiding 'reservering spooruitbreiding' op de plankaart in het bestemmingsvlak UGD III betekent. Met de artikelen II en III wordt dit alsnog gedaan.

IX, X, XI. Deze artikelen vloeien rechtstreeks voort uit Besluit ruimtelijke ordening



Ligging plangebied in omgeving

IV t/m VIII

Parkeereisen

Het is in Zaanstad gebruikelijk dat het toetsen van bouwplannen aan de parkeereisen gebeurt op grond van de Bouwverordening.

Dit is ook bij het vaststellen van bestemmingsplan Inverdan de bedoeling geweest. De Voorschriften zijn op dit punt voor verbetering vatbaar.

Deze partiële herziening van de voorschriften voorziet hierin.

Met de onderhavige herziening wordt geen wijziging aangebracht in inhoudelijke toepassing van de parkeereisen en het beleid daaromtrent. Net als voor de rest van Zaanstad geldt ook voor Inverdan als uitgangspunt dat de voor de desbetreffende functie benodigde parkeerruimte op eigen terrein/het bijbehorend perceel wordt aangelegd. Is dat niet mogelijk, dan kan op een andere manier in de parkeerbehoefte worden voorzien. Bijvoorbeeld door mede-/dubbelgebruik van particuliere parkeergelegenheid in de directe omgeving of in een openbare niet gemeentelijke parkeergarage. Soms kan het gebruik van openbare gemeentelijke parkeerplaatsen een alternatief zijn. In verband met de kosten van aanleg en onderhoud is daarvoor een financiële bijdrage noodzakelijk. Aan dit beleid is nadere vorm gegeven in de aan de Bouwverordening gekoppelde nota's 'Bouwen en Parkeren' en 'Actualisatie woninggebonden parkeernormen'.

Tabel Parkeernormen

Zoals hierboven aangegeven, is het bij het opstellen en vaststellen van het bestemmingsplan Inverdan niet de bedoeling geweest inhoudelijk af te wijken van de in artikel 2.5.30 Bouwverordening neergelegde systematiek. De bij de Voorschriften in bijlage 1 opgenomen tabel is alleen bedoeld om voor Inverdan de deels uit 1999 daterende gemeentelijke normen te actualiseren.

Versie A

Het is bij de bedoeling van de wetgever geweest om na de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de stedenbouwkundige bepalingen, waaronder bv, het artikel dat betrekking heeft op parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij gebouwen, niet langer op te nemen in de Bouwverordening maar in het bestemmingsplan zelf. De wettelijke bepalingen die hierin voorzien zijn echter nog niet in werking getreden. Omdat wordt betwijfeld of het bestemmingsplan wel de juiste plaats is om de aanleg van voldoende parkeergelegenheid te waarborgen vindt momenteel overleg plaats tussen VNG, Nirov en het ministerie van VROM. Vanwege het overgangsrecht, dat geldt voor de verplichtingen om te voldoen aan de eisen ten aanzien van de digitaal uitwisselbaarheid van ruimtelijke plannen (DURP), was het niet mogelijk de uitkomsten van dit overleg af te wachten. De ontwerpherziening van de Voorschriften heeft om die reden bestaan uit 2 versies, met alleen een juridisch-technisch vormverschil:

- versie A met als uitgangspunt dat de huidige systematiek van het stellen van parkeereisen op grond van de Bouwverordening blijft bestaan;
- versie B met als uitgangspunt een overheveling van de systematiek van parkeernormen en eisen naar het bestemmingsplan.

Inmiddels is duidelijk dat de huidige systematiek van het stellen van parkeereisen op grond van de Bouwverordening voorlopig blijft bestaan. Zoals reeds aangegeven, is bij het opstellen en vaststellen van het bestemmingsplan Inverdan niet de bedoeling geweest inhoudelijk af te wijken van deze systematiek. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is daarom gekozen voor versie A.

De relatie tussen bestemmingsplan en Bouwverordening wordt met artikel VI duidelijk afgebakend. De voor Inverdan geldende geactualiseerde parkeernormen zijn overgebracht van het bestemmingsplan naar het regime van de Bouwverordening.

5. Onderzoeken

Omdat deze partiële herziening uitsluitend voorziet in een juridisch-technische aanpassing is onderzoek naar de verschillende omgevingsaspecten niet aan de orde.

6. Economische uitvoerbaarheid

Omdat deze partiële herziening uitsluitend voorziet in een juridisch-technische aanpassing heeft deze geen invloed op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Inverdan.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 12 februari 2009 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Ook was het ontwerp in die periode in te zien op de gemeentelijke website. Van de mogelijkheid om zienswijzen over het ontwerp kenbaar te maken is geen gebruik gemaakt.

8. Overleg ex artikel 3.1.1.Bro

Zoals hiervoor is aangegeven, voorziet dit plan alleen in een juridisch-technische aanpassing. Er is daarom sprake van een bestemmingsplanherziening van in planologisch opzicht ondergeschikt belang, waarbij geen herschikking van betrokken belangen als bedoeld in art. 3.1.1 Bro aan de orde is. Om die reden is afgezien van vooroverleg.

Inhoud van de regels

Regels bestemmingsplan Partiële herziening Inverdan

Artikel I

In deze regels wordt verstaan onder:

I.1 bestemmingsplan Inverdan: het bestemmingsplan Inverdan, vastgesteld door de gemeenteraad van Zaanstad op 6 juli 2006, nummer 2006/66, voorzover goedgekeurd en onherroepelijk

I.2 plan

het bestemmingsplan "Partiële herziening Inverdan" van de gemeente Zaanstad.

I.3 plankaart

de gewaarmerkte plankaart, nr. 3727, (bestaande uit drie kaartbladen, genummerd I t/ III en een afzonderlijke legenda) waarop de bestemmingen en aanduidingen van de in het bestemmingsplan Inverdan begrepen gronden zijn aangegeven.

I.4 Voorschriften

de Voorschriften deel uitmakend van bestemmingsplan Inverdan

Artikel II

Aan artikel 2 van de Voorschriften wordt het volgende lid toegevoegd:

3. Bij de bepaling van het bebouwingspercentage blijven ondergrondse bouwlagen tot een hoogte van ten hoogste 1 m buiten beschouwing.

Artikel III

A. Aan het slot van artikel 4, lid 4, sub B, onderdeel UGD III, onder f. van de Voorschriften wordt > . < vervangen door > ; <

B. Aan artikel 4, lid 4, sub B van de Voorschriften wordt aan het onderdeel UGD III het volgende sub toegevoegd:

g. ten oosten van de op de plankaart opgenomen aanduiding "reservering spooruitbreiding" mag tot een hoogte van 7 m, gemeten vanaf het maaiveld, niet worden gebouwd, met uitzondering van ondersteunende constructies.

Artikel IV

A. Aan het slot van de artikelen 4, lid 4, sub A, onder g; 5, lid 4, sub A, onder b en 6, lid 4, sub A, onder e wordt > ; < vervangen door > . <

*B. - In artikel 4, lid 4, sub A van de Voorschriften vervalt onderdeel h;
- in artikel 5, lid 4, sub A van de Voorschriften vervalt onderdeel c en
- in artikel 6, lid 4 sub A van de Voorschriften vervalt onderdeel f.*

Artikel V

In artikel 8, lid 1, onder i, tweede > - <; 9, lid 1, onder h, eerste > - <; 10, lid 1, onder h; 11, lid 1, onder i; 13, lid 1, onder c en 14, lid 1, onder e van de Voorschriften vervallen de woorden:

> waarbij < tot en met > geldt <

Artikel VI

Voor artikel 33 van de Voorschriften wordt een artikel 32A ingevoegd luidende:

32A Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor het wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten
- c. de parkeergelegenheid en de laad- en losmogelijkheden.

Artikel VII

In artikel 36 van de Voorschriften vervalt de zinsnede:
> bijlage Parkeercijfers, de <

Artikel VIII

De tabel, opgenomen in bijlage 1 van de Voorschriften vervalt.

Artikel IX

Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel X

Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel XI

Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel XII

Dit plan kan worden aangehaald als "bestemmingsplan Eerste partiële herziening Inverdan".

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Zaanstad, 4 juni
.. 2009, nummer 2009/ 38

Voorzitter,



Raadsgriffier



