



Ons kenmerk: 2011/156302

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.

Het legaliseren van het maken van een paardenbak met hekwerk, het aanbrengen van verharding en het plaatsen van twee bruggen met de bestemming hobbymatig houden van paarden op het perceel schuin achter Dorpsstraat 67 te Assendelft

Dossiernummer: 20110349

DIENST PUBLIEK

Sector Bouw- en Milieuvergunningen
Afdeling Juridische procedures omgevingsrecht

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

Juni 2011

INHOUDSOPGAVE

Overzichtskaat plangebied en omgeving	3
§ 1. Resultaat en doel	4
§ 2. Planologische regelgeving	4
§ 3. Het besluit tot afwijken van een bestemmingsplan	6
§ 4. Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010	6
§ 5. Stedenbouwkundige aspecten	8
§ 6. Watertoets	9
§ 7. Milieuaspecten	9
§ 8. Monumenten	11
§ 9. Grondexploitatie	12
§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	12
§ 11. Maatschappelijk draagvlak van het project	12
§ 12. Uitvoerbaarheid	13
§ 13. Conclusie	13
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	14
Bijlage 2: nieuwe situatie	15



Ligging plangebied in omgeving

§ 1. Resultaat en doel

Omschrijving bouwplan

Het legaliseren van het maken van een paardenbak met hekwerk, het aanbrengen van verharding en het plaatsen van twee bruggen met de bestemming hobbymatig houden van paarden op het perceel schuin achter Dorpsstraat 67 te Assendelft.

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 maken van een paardenbak met hekwerk, het aanbrengen van verharding en het plaatsen van twee bruggen met de bestemming hobbymatig houden van paarden op het perceel schuin achter Dorpsstraat 67 te Assendelft.

§ 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.

Het legaliseren van het maken van een paardenbak met hekwerk, het aanbrengen van verharding en het plaatsen van twee bruggen met de bestemming hobbymatig houden van paarden op het perceel schuin achter Dorpsstraat 67 te Assendelft is in overeenstemming met de verordening.

Structuurplan/ structuurschets

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

Bestemmingsplan

De desbetreffende locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Assendelft Zuid' te Assendelft. Het bestemmingsplan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 23 november 1999, nr. 99-25648.

De twee geplaatste bruggen, vallen onder de bestemming 'Water' ex artikel 9. De locatie van de bruggen zijn op de plankaart aangegeven en daardoor conform het vigerend bestemmingsplan (artikel 9 lid 2).

De aangebrachte erfverharding valt deels onder de bestemming 'Woonhuizen met erven' ex artikel 4 (Wa en Wb). De verharding is in overeenstemming met het bestemmingsplan.

Daarnaast is het plan gelegen in het bestemmingsplan 'Poldergebied Assendelft'. De gronden zijn bestemd voor 'Agrarische productiegebieden, Klassen B' ex artikel 21. Het bestemmingsplan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 14 mei 2002 nr.:2001-40625. Het gebruik van dit perceel is strijdig met het vigerende bestemmingsplan (artikel 43 lid 1). De gebruiksvoorschriften laten niet toe dit perceel te gebruiken voor het hobbymatig houden van paarden. Het gebruik hiervan is niet overeenkomstig de gebruiksvoorschriften behorende bij Agrarische productiegebieden, klasse B (artikel 21 lid 1).

De hekwerken rondom de paardenbak vallen ook onder de bestemming 'Agrarische productiegebieden, Klasse B'. Op deze bestemming is bouwen niet toegestaan. Het plaatsen van hekwerken hoger dan 1 meter valt onder bouwen en is niet toegestaan (artikel 21 lid 2).

Het aanleggen van erfverharding en de paardenbak (zand) zijn aanlegvergunningsplichtig (artikel 42 lid b en l). Een aanlegvergunning zal niet worden verleend als de werken of werkzaamheden de in bijlage III genoemde waarden onevenredig zullen aantasten en als de mogelijkheden voor het herstel van deze waarden verkleind worden.

Conform artikel 42 lid 4 is een deskundige om advies gevraagd. De archeoloog van de gemeente Zaanstad heeft als volgt geadviseerd. Vanwege de geringe diepte van de ingreep en het ontbreken van IJzertijd en Inheems-Romeinse bewoning is vanuit archeologisch oogpunt is geen bezwaar tegen het plan.

Daarnaast is het desbetreffende perceel gelegen in het koepelbestemmingsplan 'Beperkingengebied Schiphol'. Het gevraagde is hiermee in overeenstemming.

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 7 juni 2011 een positief

advies afgegeven over het bouwplan.

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
Voor het project zijn geen eisen gesteld in de Parkeernota.

Paardenbeleid
Op 28 juli 2011 is het paardenbeleid 'Paarden houden in het Zaanse landschap' vastgesteld door het college. Het onderhavige plan ligt in een gebied waar volgens het beleid slechts hobbymatig houden van paarden is toegestaan. Het bouwplan is in overeenstemming met het paardenbeleid.

Conclusie
Het legaliseren van het maken van een paardenbak met hekwerk, het aanbrengen van verharding en het plaatsen van twee bruggen met de bestemming hobbymatig houden van paarden op het perceel schuin achter Dorpsstraat 67 te Assendelft is een gewenste 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 het een project ten behoeve van de woning op het adres Dorpsstraat 67 is. 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 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 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. 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 hoeft de raad geen verklaring van geen bedenkingen afgegeven omdat het plan valt onder punt 1b aangezien het project past in de structuurschets Dansen op het Veen.

§ 5. Stedenbouwkundige aspecten

Bestaande situatie

De ruimtelijke en landschappelijke structuur van de polder Assendelft wordt bepaald door de openheid en het domineren van de agrarische functie. De invloed van omliggende dorpen en steden in dit gebied is duidelijk merkbaar. Aan het lintdorp Assendelft zijn enkele nieuwe woonwijken toegevoegd zoals Saendelft. Deze (nieuwe) woonwijken hebben invloed op het landschapsbeeld. De karakteristieke openheid van het gebied wordt steeds beperkter en aan steeds meer zijden begrensd. Bovendien werkt de bebouwing stadsrandverschijnselen in de hand, zoals de vestiging van loonbedrijven, maneges en opslagplaatsen van caravans. Mede door de toekomstige verstedelijking in de IJmond, langs het Noordzeekanaal en in Zaanstad-Noord wordt de openheid van de polder Assendelft, zo ook de Veenpolder, steeds belangrijker voor de leefbaarheid van de noordvleugel van de randstad. Daarbij is de recreatieve waarde van het gebied steeds belangrijker. Er is behoefte aan fietspaden, wandelpaden en vaarwegen in het landelijk gebied. Versnippering en aantasting van het landschap dient zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Bouwmassa en functie gerelateerd aan omgeving

De gemeente streeft menging van functies in het lint na. Vestiging van ambachtelijke en niet hinderlijke bedrijven blijft mogelijk.

Het hobbymatig houden van paarden past in het landelijk gebied en is minder ingrijpend dan sommige grond gebonden agrarische bedrijven die zijn toegestaan in het huidige bestemmingsplan.

Bouwmassa

Langs de Dorpsstraat zijn ruime doorzichten aan te treffen die zicht bieden aan het landschap achter de bebouwing. Ter hoogte van Dorpsstraat 27 is zicht op het achterliggende gebied mogelijk. Dit is geen wijds uitzicht over het polderlandschap maar op de kassencomplexen van de firma Bak.



Zicht vanaf de Dorpsstraat op het plangebied

Aan weerszijde van het lint liggen ruime kavels met vrijstaande gebouwen. Boerderijen en huizen zijn de

meest voorkomende types. De bebouwing staat meestal niet gelijnd aan het lint maar volgt de richting van de sloten tussen de weilanden. De voorgevels zijn gericht op de weg. Het hoofdvolume staat op de voorgrond, de aanbouwen, stallen en bedrijfsgebouwen daar vrijwel direct achter. De bebouwing is afwisselend in maat, schaal, materiaalgebruik en detaillering. Het gevelbeeld kenmerkt zich door kleinschaligheid. Seriebouw komt incidenteel voor, de meeste gebouwen zijn individueel van karakter.

Het beleid is erop gericht de ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van het lint en het open poldergebied te behouden en te versterken. Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan de ruimtelijke kenmerken.

Om de beleving van de openheid te behouden is het een zaak nieuwe ontwikkelingen op het gebied van plaatsgebonden recreatie, schaalvergroting of verbreding van de landbouw zoveel mogelijk in de bestaande ruimtelijke structuur van boerenerven te plaatsen. Voor het voorliggende verzoek zou dit normaal gesproken betekenen dat de paardenbak binnen de contouren van het 'boerenerf' moet worden opgericht, vrijwel direct achter het lint.

De werkelijkheid wil dat het plangebied wordt omringd door kassen van de firma BAK B.V. De kassen hebben een negatieve invloed op de openheid van dit deel van het buitengebied. De paardenbak is dusdanig gelegen dat er van een verdere afname van openheid van het landschap geen sprake is.

Conclusie

Het beleid is erop gericht de ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van het open poldergebied te behouden en te versterken. De aanwezigheid van het grootschalige kassencomplex maakt de situatie heel specifiek. De paardenbak is dusdanig gelegen dat er van een verdere afname van openheid van het landschap geen sprake is

Verkeersontsluiting

De verkeersontsluiting blijft ongewijzigd.

Parkeernorm

Voor het hobbymatig houden van paarden is geen parkeereis gesteld in de Parkeernota.

§ 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 herinrichting voor de waterhuishouding zijn de volgende items van belang:

- beïnvloedt de nieuwbouw een kering of dijk,
- worden er sloten gedempt of sloten verlegd,
- is er toename van verhard oppervlakte waardoor het peilbeheer wordt beïnvloed

Nabij en op de locatie waar de paardenbak is gerealiseerd en de ontsluitingsweg is gelegd zijn geen keringen of dijken en voor de herinrichting hoeven geen sloten worden gedempt of verlegd. De verharding van granulaat is waterdoorlatend en watert voor een deel af in het gras. Dus ook de toename van verharding beïnvloedt de waterhuishouding niet.

Voor het maken van bruggen over de sloot is een watervergunning noodzakelijk maar aangezien deze bruggen al jaren aanwezig zijn, gezien de wijze waarop ze zijn aangebracht (zoals vele andere bruggetjes), is deze vergunning een procedurele kwestie.

Het gemis aan deze vergunning is geen reden de omgevingsvergunning te weigeren.

§ 7. Milieuaspecten

Geluid

Het project betreft de bouw van de voorzieningen ten behoeve van hobbymatig houden van paarden. Hobbymatig houden van paarden houdt in dat er maximaal 5 paarden kunnen worden gehouden. Hobbymatig houden van paarden is geen inrichting waarvoor regels zijn gesteld aan de geluidproductie buiten de inrichting in het activiteitenbesluit Wet milieubeheer of de milieu- of omgevingsvergunning of het zonebesluit Wet geluidhinder.

De locatie voor de paarden is gelegen in een gemengd gebied met lintbebouwing. In de omgeving zijn er zowel woningen als bedrijven aanwezig. Op basis van de gebiedskenmerken ter plaatse past een hobbymatige activiteit in het gebied.

De dichtstbijzijnde woningen van derden liggen op circa 15 meter afstand van het weiland achter de woning Dorpsstraat 67d te Assendelft. De paardenbak ligt op 25 meter van de dichtstbij gelegen woning. Omdat het in dit geval om een hobbymatige activiteit gaat vormt het aspect geluid geen belemmering voor medewerking aan het project.

Geur

Een paardenhouderij is een geuremitterende activiteit die geuroverlast zou kunnen veroorzaken aan geurgevoelige objecten zoals woningen in de nabije omgeving. Door het hobbymatig karakter van de activiteit is de verwachting dat de omwonenden geen geuroverlast van de activiteit zullen ondervinden.

Luchtkwaliteit

De bouw zou door het emitteren van luchtverontreinigende stoffen een negatieve bijdrage kunnen leveren aan de voor de luchtkwaliteit gevoelige objecten in de nabije omgeving. Daarom is het project getoetst aan de Wet Luchtkwaliteit. De Wet Luchtkwaliteit kent enkele specifieke uitzonderingen. Uit de toets blijkt, dat door het project de luchtkwaliteit 'Niet in betekenende mate' negatief wordt beïnvloedt. Het aspect luchtverontreiniging vormt daarom geen belemmering voor het bouwproject.

Natuur

Het project ligt niet in of nabij een van de beschermde natuurgebieden. Het milieuaspect Natuur vormt daardoor geen belemmering voor het bouwproject.

Flora en fauna

Het project vormt geen bedreiging voor de flora- en fauna. Het milieuaspect flora- en fauna vormt daardoor geen belemmering voor het project.

Externe veiligheid

De locatie van het project ligt niet binnen een van de invloedsgebieden zodat het extern veiligheidsaspect geen belemmering vormt voor het project.

Bovengrondse Hoogspanningsleidingen

Het project is niet gelegen binnen een afstand van 119 meter aan weerszijden van het hart van het bovengrondse hoogspanningstracé. Omdat het project niet ligt in het invloedsgebied van hoogspanningleidingen is toetsing aan dit aspect niet aan de orde. Het aspect van elektromagnetische straling afkomstig van hoogspanningsleidingen vormt geen belemmering voor het project.

Ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten.

De gemeente Zaanstad gebruikt voor de beoordeling van vrijstellingen in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' (Wet ruimtelijke ordening), zo veel als mogelijk de systematiek van het boekje 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse gemeenten).

Daarbij houdt zij rekening met de gebiedstypering waarin het project komt. Onderscheid wordt gemaakt in: rustige woonwijk, gemengd gebied (centrumgebied), een gebied met functiemenging, gezonde industrieterrein, bedrijventerreinen, recreatiegebied en natuurgebied.

Het omgevingstype ter plaatse is een gemengd gebied aan de lintbebouwing. In de omgeving van de bouwlocatie bevinden zich woningen en bedrijven. De afstand tussen de bouwlocatie en de dichtstbijzijnde woningen van derden is circa 15 meter.

Uitgaande van de gebiedskenmerken is op de voorgenomen locatie hobbymatig houden van paarden (maximaal 5 paarden) mogelijk.

Ruimtelijke beperkingen als gevolg van luchthaven Schiphol.

Als gevolg van opstijgende en landende vliegtuigen heeft het Rijk ruimtelijke beperkingen opgelegd aan omliggende gemeenten waaronder Zaanstad. De ruimtelijke beperkingen betreffen twee landelijke gebieden en een derde gebied met een hoogtebeperking. Een van de twee gebieden betreft in het Luchthaven Indelingen besluit de kleine strook die loopt over het zuiden van Assendelft, waarin beperkingen gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen als gevolg van het gevaar van incidenten met vliegtuigen. Een veel grotere contour die loopt over de landelijke en bebouwde gebieden van Assendelft, Westzaan en een deel van de Achtersluispolder. Deze contour heeft ruimtelijke en bouwkundige beperkingen opgelegd gekregen en is om de bewoners van deze gebieden te beschermen tegen geluidoverlast. De hoogtebeperking betreft een groot deel van het centrum en het daaronder meer zuidelijk gelegen industriegebied met een maximale hoogte van 150 meter. Het project ligt in het hoogtebeperkingengebied van luchthaven Schiphol, maar overschrijdt de maximale hoogte niet. Het project vormt hiervoor geen belemmering voor een goede ruimtelijke ordening.

Lichthinder

Beoordeling van lichthinder maakt deel uit van een omgevingsvergunning. Lichthinder kan bijvoorbeeld worden veroorzaakt door kassen met kunstverlichting, maar ook door de verlichting van sportvelden enz. Hiervoor zijn regels gesteld in het activiteitenbesluit Wet milieubeheer. Betreft het echter de ruimtelijke scheiding tussen de lichtbron en woningen, dan wordt de beoordeling gedaan op basis van een goede ruimtelijke ordening.

Het aspect lichthinder – niet zijnde een onderdeel van een milieumelding in het kader van het activiteitenbesluit Wet milieubeheer – vormt geen belemmering voor het project aangezien er geen verlichting in de aanvraag is opgenomen.

Milieueffectrapportage (MER)

De Wet milieubeheer kent een aantal regels waaraan getoetst wordt, wanneer een Milieueffectrapportage een verplicht onderdeel is van een bouwproject. Voor dit bouwproject is geen onderzoek nodig in het kader van de MER.

§ 8. 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 aanwezige of naar verwachting aanwezige monumenten in het plangebied.

Voor het besluit tot afwijking van het bestemmingsplan is een/geen milieu-effectrapport of een strategische milieubeoordeling als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer opgesteld.

Een gedeelte van het perceel ligt in een gebied van grote waarde voor de historische geografie. Vanwege de geringe diepte van de ingreep en het ontbreken van IJzertijd en Inheems-Romeinse bewoning is vanuit archeologisch oogpunt is geen bezwaar tegen het plan.

§ 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 zijn de 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 gezien de aard en omvang van de aanvraag.

§ 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.

In het verleden zijn aanvragen voor dit perceel gedaan voor het vestigen van een paardenhouderij. Tegen deze aanvragen zijn zienswijzen ingediend door de omwonenden. Tevens zijn er handhavingsverzoeken ingediend. De huidige aanvraag betreft het hobbymatig houden van paarden waardoor er minder paarden op het perceel gehouden mogen worden. De overlast die de omwonenden ervaren zal hierdoor minder zijn dan wanneer er een paardenhouderij gevestigd wordt.

§ 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 legaliseren van het maken van een paardenbak met hekwerk, het aanbrengen van verharding en het plaatsen van twee bruggen met de bestemming hobbymatig houden van paarden op het perceel schuin achter Dorpsstraat 67 te Assendelft is een gewenste 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

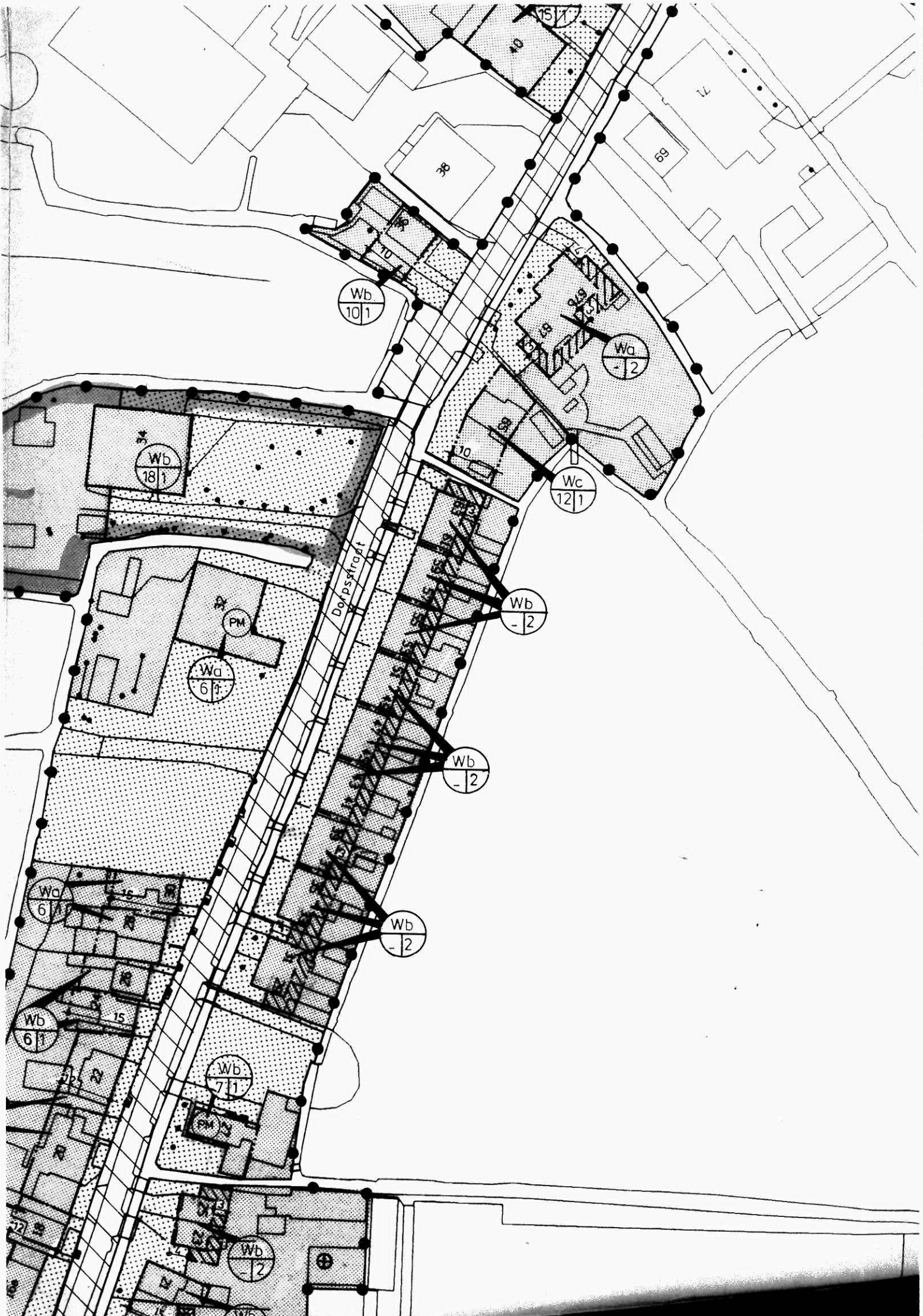


19 JAN. 1999



ARCHITEKTUUR EN STEDEBOUW BV

Rapenburgerstraat 173 Postbus 18190 1001 ZB Amsterdam
 Telefoon 020-6264410 Telefax 020-6264451



Wb
10/1

Wd
-2

Wc
12/1

Wb
18/1

Wb
-2

Wd
6/1

Wb
-2

Wb
-2

Wd
6/1

Wb
6/1

Wb
7/1

Wb
-2

Wb

Dorpsstraat

PM

PM

38

69

71

15/1

40

10

10

10

10

10

15

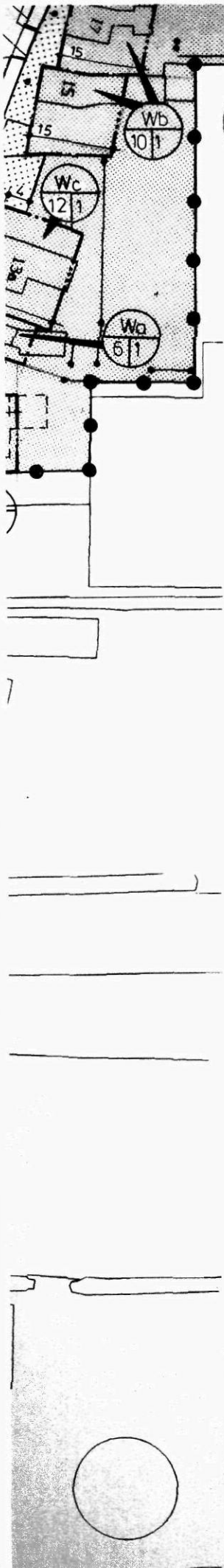
22

22

22

22

22



bestemmingen

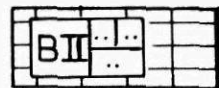
woon doeleinden



woonhuizen met erven

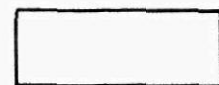
Wa t/m Wd — art. 4

handels- en bedrijfsdoeleinden



bedrijven II — art. 6

maatschappelijke doeleinden



water — art. 9



nutsvoorzieningen — art. 10

verkeersdoeleinden



rijweg — art. 12

afwijkend gebruik toegestaan als:

● detail handel

⊕ klein ambachtelijk bedrijf

VERKLARING

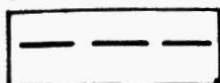
aanduidingen



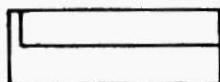
bestaande bebouwing en topografische gegevens



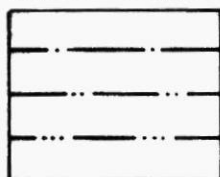
plangrens



bladgrens



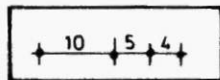
bestemmingsgrens



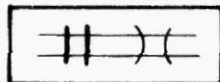
bebouwingsgrens

bebouwingsgrens, naar de weg toegekeerd

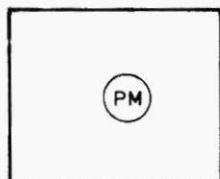
bebouwingsgrens, van de weg afgekeerd



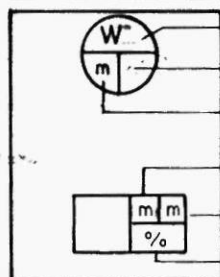
maten in meters



brug / dam met duiker



provinciaal monument



categorie (hoogte) woonhuis

maximaal aantal (aaneen) te bouwen woonhuizen

maximale voorgevelbreedte per woonhuis in meters

maximale goothoogte in meters

maximale bebouwingshoogte in meters

maximaal bebouwde oppervlakte in procenten



erven A (geen gebouwen)



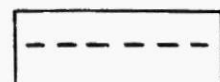
hoofdgebouw en bijgebouwen



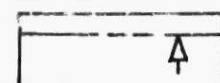
erven B (bijgebouwen)



voor zover gearceerd
goothoogte maximaal 3 meter



grens tussen gebieden met verschillende bepalingen



KE-lijnen, overeenkomstig het 5-banenstelsel (5P)

art. 8 GROENVOORZIENING**1. Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart als zodanig bestemde gronden zijn aangewezen voor de aanleg van bermen, plantsoenen, waterpartijen, fiets- of voetpaden. Deze gronden zijn tevens aangewezen voor de aanleg van speelvoorzieningen.

2. Bebouwingsnormen

Op deze gronden mag niets worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van speelvoorzieningen met een maximale hoogte van 5 m.

art. 9 WATER**1. Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart als zodanig bestemde gronden zijn aangewezen voor de aanleg en instandhouding van waterlopen voor de waterbeheersing en het verkeer over water.

2. Bebouwings- en inrichtingsnormen

Op deze gronden mag niets worden gebouwd, met uitzondering van bruggen, waar dat door een aanduiding op de plankaart is aangegeven, steigers, remmingen, dukdalven, stuwen en overige scheepvaartvoorzieningen.

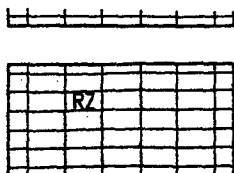
art. 10 NUTSVOORZIENINGEN**1. Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart als zodanig bestemde gronden zijn aangewezen voor het bouwen van een transformatorhuisje en de aanleg van daarbij behorende groenvoorzieningen.

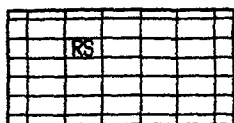
2. Bebouwingsnormen

- a. Op deze gronden mag niets worden gebouwd, met uitzondering van een transformatorhuisje.
- b. De hoogte van het transformatorhuisje mag niet meer dan 3 m bedragen.
- c. De oppervlakte van het transformatorhuisje mag niet meer dan 25 m² bedragen.

01-40025/4



zomerhuisjesterrein.....art. 29

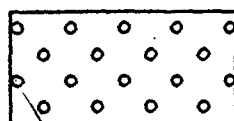


sportvelden.....art. 31

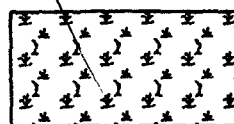


groenvoorzieningen.....art. 32

NATUUR- en LANDSCHAPSDOELEINDEN

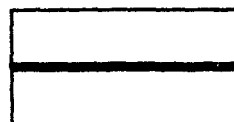


natuurgebieden.....art. 33

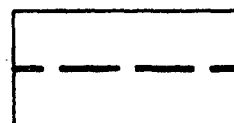


water met bijzondere waarden.....art. 34

VERKEERSDOELEINDEN



rijweg.....art. 35



fietspad.....art. 36

ENKELE GEBIEDEN GOEDKEURING ONTHOUDEN!
ZIE BIJGAANDE STUKKEN

blad 1 van 3 blade

BESTEMMINGSPLAN POLDERGEBIED ASSENDELF

Dienst
Stadsontwikkeling, Milieu en Beheer

STADSKANTOOR

Ebbehout 29
Postbus 1224
Tel. 075-6559111

1507 EA Zaanst.
1500 AE Zaanst.
Faxnr. 075-68163

Vastgesteld door de Raad der Gemeente Zaanstad
op 18 oktober 2001 Nr. 139

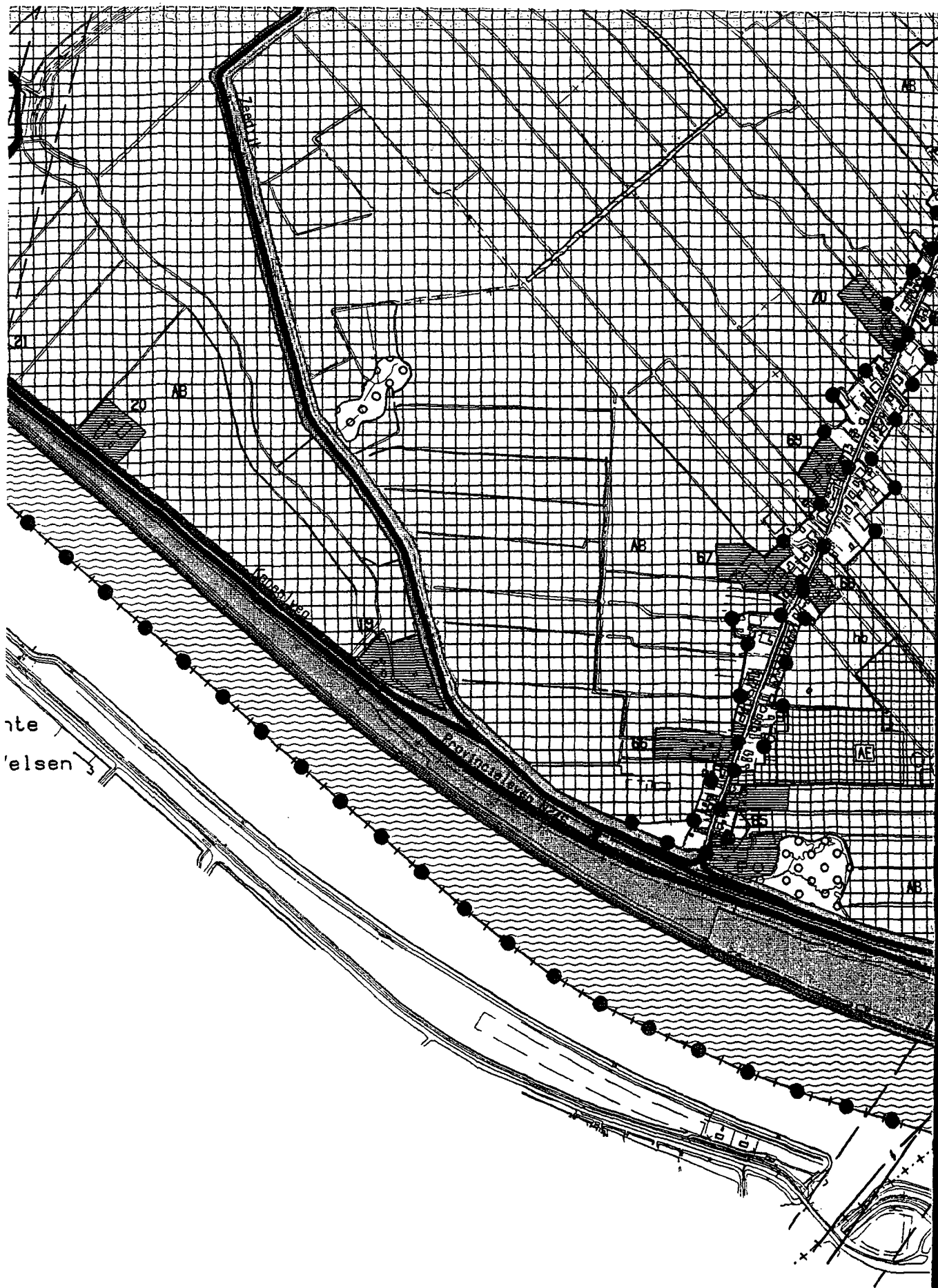
Voorzitter
Secretaris

Goedgekeurd door Ged. Staten van Noord-Holland
2001 Nr.

schaal : 1 : 10.000
reg.nr. : STED 3083

get. : ☒ d.d. nov. 2
gev. : ☒ d.d. juni 2

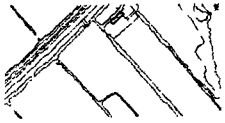
Zaanstad



nte)
elsen }

VERKLARING

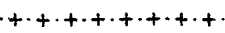
AANDUIDINGEN



bestaande bebouwing en topografische gegevens.....



plangrens.....



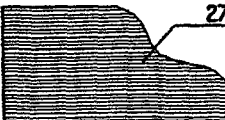
gemeentegrens.....



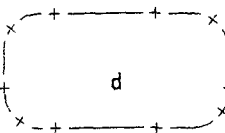
bestemmingsgrens.....



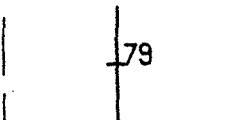
bebouwingsvlak.....



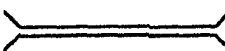
verwijzing naar detail.....



drafbaan.....



straalpad met max. bouwhoogte in meters.....



brug.....

N

wijzigingsbevoegdheid tot natuurgebied.....

*

wijzigingsbevoegdheid tot sportvelden.....

hb

hemelwaterbassins.....

gv

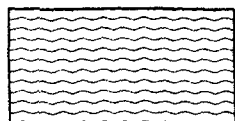
zie art. 21 lid 1e.....

BESTEMMINGEN

MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN



waterstaatsvoorzieningen.....art. 12



water.....art. 14

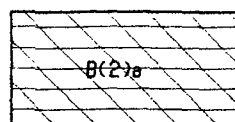


leidingen (hoogspanningsleiding).....art. 16



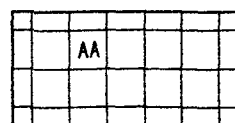
leidingen (aardgastransportleiding).....art. 16

HANDELS- en BEDRIJFSDOELEINDEN

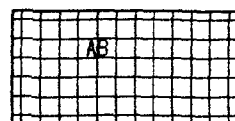


bedrijven.....art. 17

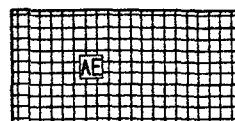
AGRARISCHE DOELEINDEN



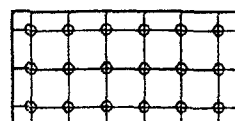
agrarische produktiegebieden, klasse A.....art. 20



agrarische produktiegebieden, klasse B.....art. 21

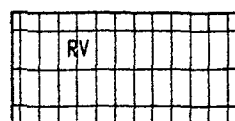


agrarische bouwpercelen.....art. 24

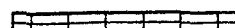


agrarische produktiegebieden met bijzondere waarden..art. 25

RECREATIEVE DOELEINDEN



volkstuinten.....art. 26



Paragraaf 4 Agrarische doeleinden

Artikel 20 Agrarische productiegebieden, klasse A (AA)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Agrarische productiegebieden, klasse A (AA) zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden veehouderijbedrijf.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

Artikel 21 Agrarische productiegebieden, klasse B (AB)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Agrarische productiegebieden, klasse B (AB) zijn bestemd voor:
 - a. 1. de uitoefening van een grondgebonden veehouderijbedrijf;
 2. de uitoefening van een grondgebonden akkerbouwbedrijf;
 - b. het behoud, herstel of de vergroting van de waarden die zijn aangegeven in bijlage III van de voorschriften voor de gronden die met een zwart vlak zijn aangegeven op kaart III behorende bij deze bijlage;
 - c. ter plaatse waar op de plankaart de aanduiding 'd' is aangegeven, gebruik als een drafbaan;
 - d. ter plaatse waar op de plankaart de aanduiding 'hb' is aangegeven, gebruik als twee hemelwaterbassins met een maximale inhoud van 5000 m³ elk ten behoeve van vergroting van waterbergend vermogen en de opslag van gietwater.
 - e. ter plaatse waar op de plankaart de aanduiding 'gv' is aangegeven, gebruik als het stallen en ten verkoop aanbieden van ten hoogste twee grondverzetmachines tegelijkertijd.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

Wijzigingsbevoegdheid in verband met vergroting volwaardig agrarisch bedrijf

3. Burgemeester en wethouders zijn ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd om de bestemming "Agrarische productiegebieden, klasse B (AB)" te wijzigen in de bestemming "Agrarische bouwpercelen (AC)" ten behoeve van vergroting van een bestaand bouwperceel met inachtneming van het volgende:
 - a. de waarden van de gronden als bedoeld in lid 1 onder b mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - b. de noodzaak tot vergroting van het bouwperceel dient te worden aangetoond in verband met een duurzaam bedrijfsperspectief;
 - c. de oppervlakte van het bouwperceel mag na vergroting ten hoogste 1,5 ha bedragen;
 - d. het waterbergend vermogen mag niet onevenredig worden aangepast.

Wijzigingsbevoegdheid verplaatsing agrarisch bouwperceel

4. Burgemeester en wethouders zijn ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd de bestemming "Agrarische productiegebieden, klasse B (AB)" te wijzigen in de bestemming Agrarische Bouwpercelen (AC, artikel 22) ten behoeve van de verplaatsing van een bestaand agrarisch bouwperceel, met inachtneming van het volgende:
 - a. de waarden van de gronden als bedoeld in lid 1 onder b mogen niet onevenredig worden aangetast,
 - b. het totaal aantal agrarische bouwpercelen binnen het bestemmingsplangebied mag niet worden vergroot,
 - c. de totale oppervlakte van het perceel mag ten hoogste 1,5 ha bedragen;
 - d. bij wijziging wordt tegelijkertijd het bestaande bouwperceel van de plankaart verwijderd;

- e. de bedrijfswoning op het nieuwe agrarische bouwperceel dient te zijn gelegen buiten de 50 dB(A)-contour zoals weergegeven op de plankaart (industriegebied Westpoort en gascompressorstation Beverwijk), dient te zijn gelegen buiten de 45 KE contour zoals weergegeven op de plankaart en de geluidsbelasting op de gevel als gevolg van wegverkeer mag een waarde van 50 dB(A) niet overschrijden;
 - f. indien het een te bouwen bedrijfswoning betreft, mag deze uitsluitend worden gebouwd, indien vaststaat dat binnen hetzelfde bouwperceel één of meer andere gebouwen ten behoeve van het desbetreffende agrarische bedrijf zijn gebouwd;
 - g. het waterbergend vermogen mag niet onevenredig worden aangetast.
5. Alvorens toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3 en lid 4 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies gevraagd aan de Dienst Landbouwvoorlichting omtrent het duurzaam bedrijfsperspectief waaronder de volwaardigheid van het te vergroten dan wel te verplaatsen bedrijf.

Wijzigingsbevoegdheid in bestemming "Sportvelden RS"

6. Burgemeester en wethouders zijn ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd om de bestemming "Agrarische productiegebieden, klasse B (AB)" te wijzigen in de bestemming "Sportvelden (RS)" waar dit door de aanduiding * op de plankaart is aangegeven, met inachtneming van het volgende:
- a. de gronden die voor deze wijziging in aanmerking komen, mogen maximaal 3,5 ha beslaan;
 - b. binnen een afstand van 250 m uit het hart van de Dorpsstraat mogen geen gebouwen worden opgericht.

Wijzigingsbevoegdheid in bestemming "Fietspad"

7. Burgemeester en wethouders zijn ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd om de bestemming "Agrarische productiegebieden, klasse B (AB)" te wijzigen in de bestemming "Fietspad" voor zover dit het aanleggen van een fietsverbinding betreft tussen de wegen Drie Morgen en De Wijde Vliet en tussen de wegen Kagerweg en Zeedijk".

Wijzigingsbevoegdheid in bestemming "Voetpad (Vp)"

8. Burgemeester en wethouders zijn ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd om de bestemming "Agrarische productiegebieden, klasse B (AB)" te wijzigen in de bestemming "Voetpad (Vp)" voorzover dit betreft het aanleggen van wandelpaden in het gebied tussen de Dorpsstraat en de Zeedijk.

Artikel 22 Agrarische bouwpercelen (AC)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Agrarische bouwpercelen (AC) zijn bestemd voor:
- a. volwaardige agrarische bedrijven in de grondgebonden veehouderij;
 - b. volwaardige agrarische bedrijven in de grondgebonden akkerbouw;
 - c. niet-grondgebonden agrarische bedrijven waar dat op de detailkaarten met de aanduiding "i" is aangegeven;
 - d. één windturbine ten behoeve van het opwekken van energie, waar dit op detailkaart nr. 57 met de aanduiding "t" is aangegeven;
 - e. bijbehorende verkeers- en groenvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden bebouwd:
- a. gebouwen waaronder begrepen per bestemmingsvlak ten hoogste één bedrijfswoning;
 - b. andere bouwwerken.
3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. het bestemmingsvlak mag voor ten hoogste 70% worden bebouwd;
 - b. per bestemmingsvlak is ten hoogste één agrarisch bedrijf toegestaan;

- c. indien aan de bedenkingen niet tegemoet gekomen wordt, zal de beslissing met redenen omkleed worden;
- d. bij het ter goedkeuring inzenden van wijzigingsplannen zullen ingediende brieven met bedenkingen alsmede daarop gegeven beantwoording ter kennis van Gedeputeerde Staten worden gebracht.

Artikel 41 Karakteristieke bebouwing

Bebouwingsnormen

1. Indien een bouwwerk op de kaart nader is aangeduid als "karakteristiek bouwwerk" dient de uitwendige hoofdvorm van het betrokken bouwwerk, bepaald door goothoogte, nokhoogte, dakhelling, gevelindeling (indien een gevel aan het bouwwerk is te onderscheiden), bestaande bouwmassa en bestaande uiterlijke verschijningsvorm, zoals deze was op het moment van het terinzageleggen van het plan, gehandhaafd te worden.

Vrijstelling

2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 voor het bouwen overeenkomstig hetgeen voor het betrokken bouwwerk is bepaald in de artikelen of indien:
 - a. het bouwwerk teniet is gedaan door een calamiteit en/of
 - b. het bepaalde in het eerste lid niet in redelijkheid kan worden gevergd van de eigenaar en/of gebruiker van het bouwwerk en door middel van financiële tegemoetkomingen of anderszins de onevenredig nadelige gevolgen door de eigenaar en/of gebruiker niet opgeheven kunnen worden.

Artikel 42 Aanlegvergunningen

1. Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op of in gronden met de bestemmingen 'Natuurgebieden', 'Agrarische productiegebieden klasse B (AB)' aangegeven op kaart III behorende bij bijlage III van de voorschriften, 'Agrarische productiegebieden met bijzondere waarden', 'Water met bijzondere waarden', 'Agrarische productiegebieden klasse A (AA)' en 'Leidingen' de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het slopen van bouwwerken;
 - b. het aanleggen van verhardingen;
 - c. het maken van dammen en kaden;
 - d. het ophogen en/of afgraven van grond;
 - e. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen;
 - f. het buiten gebouwen opslaan, deponeren of storten van voorwerpen;
 - g. het planten van groepen bomen, struiken of andere beplantingen;
 - h. het aanbrengen van tekens of afbeeldingen voor commerciële doeleinden;
 - i. het veroorzaken van ontploffingen;
 - j. het graven, uitdiepen, verbreden en dempen van waterlopen;
 - k. het verrichten van proefboringen en andere boringen voor het winnen van of onderzoek naar delfstoffen, bitumina en andere bodemschatten;
 - l. het scheuren van grasland;
 - m. het indrijven van voorwerpen.
2. Geen aanlegvergunning is vereist voor:
 - a. het bouwen van bouwwerken;
 - b. het uitvoeren van normale onderhoudswerkzaamheden of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
 - c. werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het beheer, gericht op het herstel, de instandhouding of de vergroting van de in bijlage III vermelde waarden;
 - d. werken of werkzaamheden waarvoor op grond van de Natuurbeschermingswet een vergunning vereist is of die voorzien zijn in een op grond van die wet vastgesteld beheersplan.
3. Een aanlegvergunning wordt niet verleend als de werken of werkzaamheden:

- a. de in bijlage III genoemde waarden onevenredig zullen aantasten;
- b. de mogelijkheden voor het herstel van de in bijlage III genoemde waarden zullen verkleinen;
- c. de normale agrarische bedrijfsvoering onevenredig zullen belasten.

Adviesprocedure

- 4. Alvorens een aanlegvergunning te verlenen als bedoeld in lid 1, winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval ze advies nodig achten. Indien burgemeester en wethouders afwijken van een in de vorige zin bedoeld advies kan een aanlegvergunning slechts worden verleend, indien vooraf een verklaring van geen bezwaar van gedeputeerde staten is ontvangen.

Artikel 43 Gebruiksvoorschriften

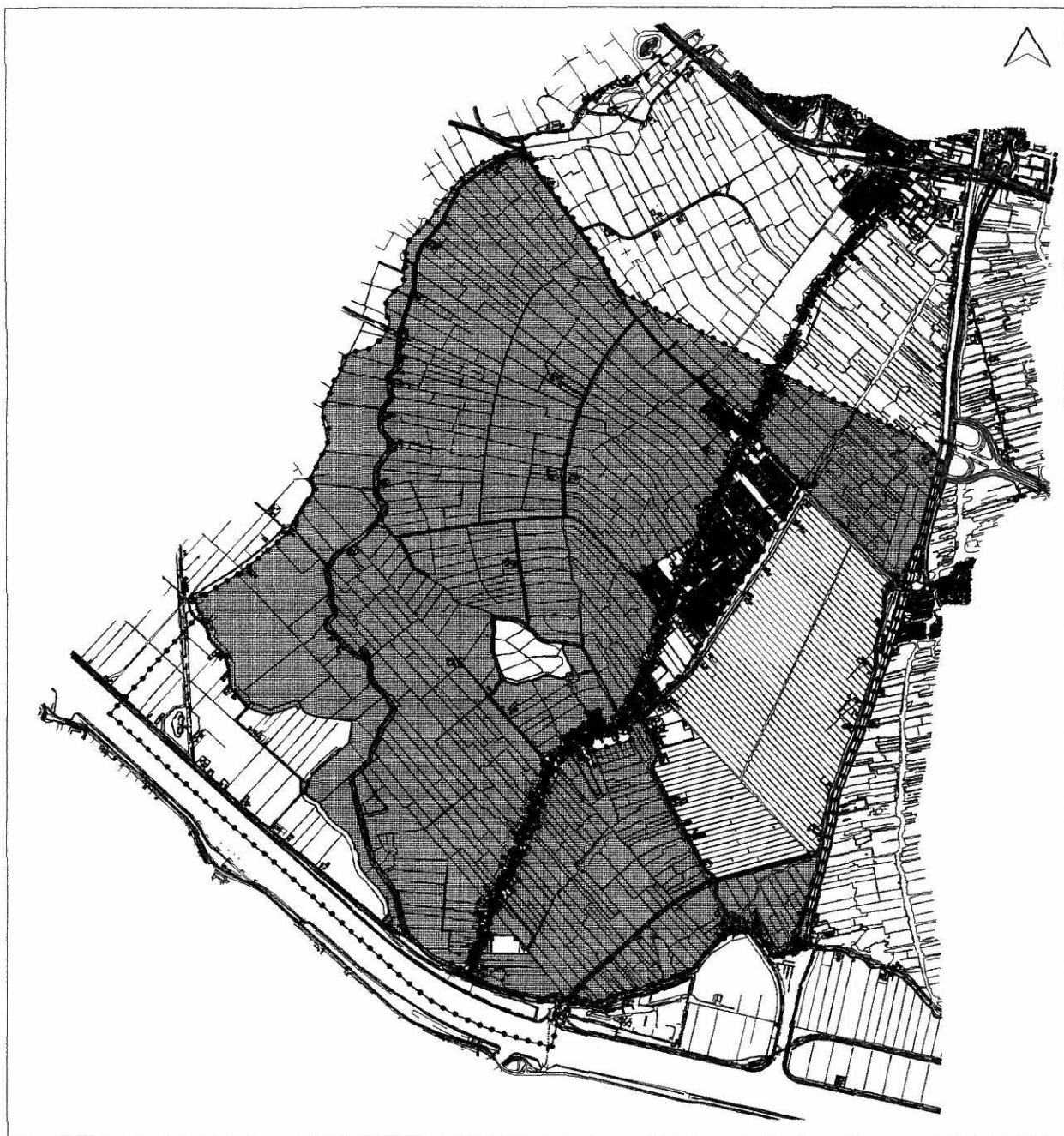
- 1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden en opstallen te gebruiken in strijd met de in het plan aan deze gronden gegeven bestemming.
- 2. Tot een verboden gebruik van gronden wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het voortdurend afgemeerd houden van vaartuigen die zijn bestemd voor het wonen of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten op de gronden waar dit niet uitdrukkelijk is toegestaan;
 - b. het definitief omzetten van gronden in permanent te gebruiken bloembollengrond door de bodemstructuur te veranderen op de gronden met de bestemming 'Agrarische productiegebieden klasse B (AB)';
 - c. gebruik van gronden ten behoeve van seksinrichtingen;
 - d. gebruik van gronden ten behoeve van het bedrijfsmatig stallen van caravans, motorvoertuigen en boten waar dit niet nadrukkelijk is toegestaan.
- 3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 1 als strikte toepassing van dat lid leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 44 Overgangsbepaling voor bebouwing

- 1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan afwijkt van het plan en dat is of wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, mag, mits de bestaande afwijkingen niet worden vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuw of veranderd;
 - b. geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gedaan, mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen twee jaar nadat het bouwwerk is teniet gegaan.
- 2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van vergroting van horizontale en verticale afmetingen die niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte respectievelijk hoogte.
- 3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de termijn genoemd in lid 1 onder b, voor zover dit vanwege een terzake dienende civielrechtelijke procedure noodzakelijk is.

Artikel 45 Overgangsbepaling voor gebruik

- 1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet.
- 2. Wijziging van het in lid 1 bedoelde gebruik is slechts toegestaan, indien hierdoor de bestaande afwijkingen van het plan naar aard of intensiteit niet worden vergroot.



KAART III: ARCHEOLOGISCHE WAARDEVOLLE GEBIEDEN

(naar gegevens van de Archeologische Waardenkaart gemeente Zaanstad 2001)

schaal 1 : 50.000

1. Beschrijving van de bijzondere waarden behorende bij de bestemmingen "Agrarische productiegebieden klasse A (AA)", overeenkomstig artikel 20 en "Agrarische produktiegebieden klasse B (AB)", overeenkomstig artikel 21, binnen de op kaart III aangegeven zone

• **Assendelpolder-west, -oost en deels -zuid**

Ligging: ten westen en oosten van Assendelft (binnen de op kaart III aangegeven zone).

Archeologische waarden:

- In het gebied komen terreinen voor met sporen van bewoning uit de Vroege IJzertijd tot de Romeinse Tijd (ca. 700 v. Chr. – 150 n. Chr.) en vanaf de Middeleeuwen (1000 tot nu). De ontginning van het gebied begon in het oosten en schoof op naar het westen. Vandaar dat de oudste bewoningsresten ten oosten van Assendelft liggen. De Middeleeuwse bewoningsresten liggen aan beide zijden van Assendelft.

2. Beschrijving van de bijzondere waarden behorende bij de bestemming "Agrarische produktiegebieden met bijzondere waarden" overeenkomstig artikel 25.

• **Hoogwatergebied bij De Laaik**

Ligging: ten zuidoosten van De Laaik, gelegen in het gebied, dat begrensd wordt door de Kanaalweg, de Dorpsstraat, de Provinciale weg en de Zaandammerweg.

Natuurwetenschappelijke waarden:

a. Botanische waarden

Het voorkomen van de volgende vegetatietypen:

- minder intensief gebruikte, vochtige en relatief kruidenrijke graslanden. Hoewel een groot deel van de graslanden tot het algemene Poo-Lolietumtype behoort, zijn er verschillende kenmerken van soortenrijkere typen (*Agrostis capillaris*-*Festuca rubra*-type en *Holcus lanatus*-type) te vinden.
- ruige rietvegetaties langs de sloten.

b. Ornithologische waarden

- Het voorkomen van broedgevallen van de weidevogels Kievit, Scholekster, Grutto*.
- Het voorkomen van (mogelijk broedende) watervogels, waaronder Kuifeend en Slobeend.
- De functie van het gebied als pleisterplaats voor de Smient. In de gehele Zuiderpolder en de Assendelveenpolder overwinteren vrij veel Smienten (normale wintermaxima resp. 600 en 200); een deel hiervan (exakte aantallen onbekend) rust en foerageert in het gebied ten zuidoosten van De Laaik. De open landschapsstructuur en de nabijheid van open water (De Laaik) maakt dit deelgebied hier voor geschikt. Hoewel in dit gebied slechts een klein deel van de aantallen Smienten in de gehele Zaanstreek pleistert, is de Zaanstreek internationaal gezien dermate belangrijk voor Smienten (hier overwintert 10 á 15 % van de Noordwesteuropese populatie), dat ook de kleinere pleisterplaatsen beschermd dienen te worden.

* = Rode Lijst-soort, zie pagina 10

Bijlage 2: nieuwe situatie

parkeerplaatsen
(voor vier auto's)

Toegangspad
(ongewijzigd)

obk 395

Dorpsstr.

569

570

199

63

61

59

57

55

53

51

49

47

45

43

41

39

37

35

33

31

29

27

25

23

21

19

17

15

13

11

9

7

5

3

1

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

afastering/waterloop

afastering/waterloop

afastering/waterloop

afastering/waterloop

afastering/waterloop

afastering/waterloop

afastering/waterloop

afastering/waterloop

waterloop

203

B

787

27

25

23

21

19

17

15

13

11

9

7

5

3

1

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

30000

20000

50000

60000

20-5-2011

207

783

11b