

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het ophogen van het perceel en het aanleggen van een bouwweg op de locatie Bus en Dam 7, het perceel achter Dudenpark 31 t/m 49 en Jubelpark 2 t/m 10, te Assendelft.

Dossiernummer: O20121077

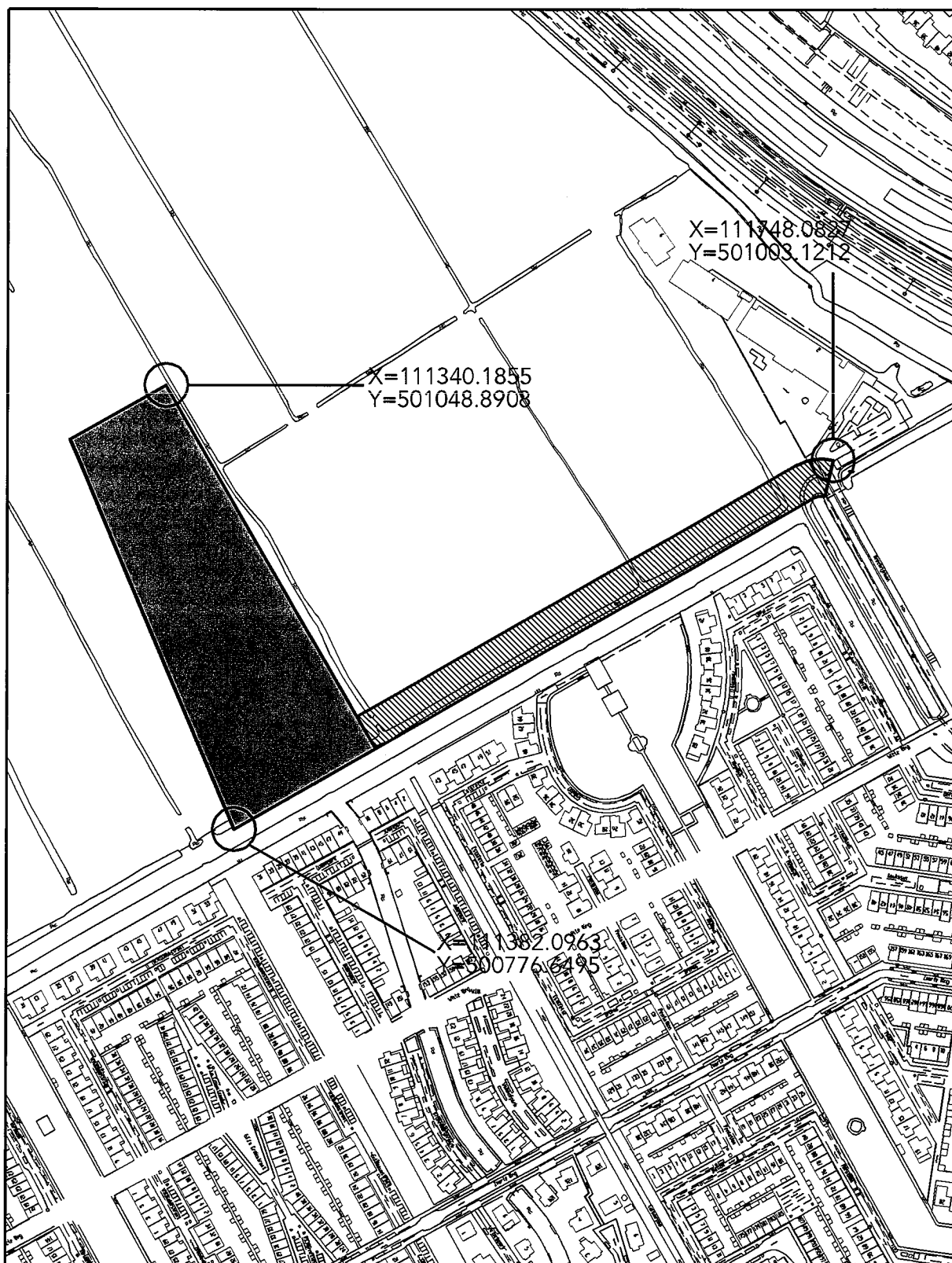
INHOUDSOPGAVE

Overzichtskaart plangebied en omgeving	3
Geometrische plaatsbepaling	4
§ 1. Resultaat en doel	5
§ 2. Planologische regelgeving	5
§ 3. Het besluit tot afwijken van een bestemmingsplan	7
§ 4. Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010 ..	7
§ 5. Stedenbouwkundige aspecten	8
§ 6. Waterhuishouding	9
§ 7. Milieuaspecten	10
§ 8. Archeologische 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

Overzichtskaart plangebied en omgeving



Ligging plangebied in omgeving



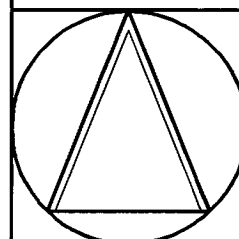
op te hogen perceel



tijdelijke bouwweg

(niet van meten)

schaal 1 : 3500



Assendelft, 04-12-12

§ 1. Resultaat en doel

Omschrijving plan

De aanvraag betreft het ophogen van het perceel en het aanleggen van een bouwweg op de locatie Bus en Dam 7 te Assendelft. Het gaat om het perceel achter Dudenpark 31 t/m 49 en Jubelpark 2 t/m 10. Het betreft een perceel van circa 20.000 m². De ophoging van het perceel dient plaats te vinden ten behoeve van de bouw van een school. De grond moet geruime tijd inklinken. De bouwweg dient om de toevoer van de grond naar het perceel mogelijk te maken. De locatie bevindt zich ten noordwesten van de bestaande woonwijk Saendelft. Hier is de nieuwe woonwijk Kreekrijk geprojecteerd. Onderdeel van deze woonwijk is een schoollocatie nabij de entree van de wijk. Ook zullen de leerlingen van de school, die nu gesitueerd is in de zuidoosthoek van Kreekrijk ('Kreekrijk II') een plek op deze school krijgen.

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 in het plangebied is: het ophogen van het perceel en het aanleggen van een tijdelijke bouwweg, ten behoeve van een school.

§ 2. Planologische regelgeving

De desbetreffende locatie maakt op diverse bestuurlijke niveaus deel uit van verschillende plannen van planologische aard.

• *Rijksbeleid*

In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Hierin schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

• *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. Op 23 mei 2011 hebben Provinciale Staten een 1^e partiële herziening van de Structuurvisie en de bijbehorende Verordening vastgesteld.

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening richt de verordening zich op de inhoud van bestemmingsplannen en van omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, omtrent de daarbij behorende toelichting of onderbouwing, alsmede omtrent de inhoud van beheersverordeningen.

In de PRVS wordt het gebied waarin het onderhavige project is gelegen aangewezen als 'Bestaand bebouwd gebied'. Het onderhavige plan is niet in strijd met het voor dit gebied bepaalde in de PRVS.

• *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. Op 7 juni 2012 is door de gemeenteraad de structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' vastgesteld die op 10 oktober 2012 in werking is getreden.

In de ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' is het gebied rond de onderhavige locatie aangeduid als 'Woongebied', met het profiel 'Stadsrand waterrijk'. Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Kaaik' geldt en heeft hierin de bestemmingen 'Agrarische doeleinden, klasse B' ex artikel 5, 'Gebruik van onbebouwde gronden', ex artikel 14 en 'Werken en/of werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning is vereist', ex art 15. Het plan is in strijd met de bestemming 'Agrarische doeleinden, klasse B'. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Agrarische doeleinden, klasse B' zijn bestemd voor agrarische bedrijfsvoering met de daarbij behorende bouwwerken. Het plan is eveneens in strijd met de bestemming 'Gebruik van onbebouwde gronden'. Het is op grond van artikel 14 lid 3 verboden de in het plan begrepen gronden nadat de bestemming is gerealiseerd te gebruiken voor doeleinden welke niet in overeenstemming zijn met de gegeven bestemming.

Verder is het verboden op of in de op de plankaart als zodanig aangeduide gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) werken en/of werkzaamheden, uit te voeren welke wijziging van de waterstand beogen of ten gevolg hebben.

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, sub a, onder 1° het onderhavige project gerealiseerd kan worden.

Het onderhavige project kan voorts niet worden gerealiseerd met toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 2°, 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 sub a, onder 3° gevoerd dient te worden.

Naast de hierboven vermeld beleidskaders hebben wij voorts getoetst aan het volgende door de gemeenteraad vastgesteld beleid:

Nota woonbebouwing Zaanstad 2012

Deze nota is niet van toepassing op het gevraagd, omdat het project geen woonbebouwing behelst.

Welstandsnota Zaanstad

Deze nota is niet van toepassing op het gevraagde, aangezien het project geen bouwwerk betreft.

Zaans afwegingskader hoogbouw

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

Deze beleidsregel is niet van toepassing op het onderhavige project, aangezien het project geen bouwwerk betreft.

Conclusie

Het project het ophogen van het perceel en het aanleggen van een bouwweg op de locatie Bus en Dam 7, het perceel achter Dudenpark 31 t/m 49 en Jubelpark 2 t/m 10, te Assendelft is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling waarvoor niet wordt afgeweken van deze kaders.

§ 3. Het besluit tot afwijken van een bestemmingsplan

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

De raad kan ingevolge artikel 6.5, derde lid, Bor categorieën van gevallen aangeven waarvoor deze verklaring niet is vereist. Bij besluit van 2 december 2010, onder nummer Z/2010/358180, heeft de raad de volgende categorieën aangewezen:

1. Geen verklaring benodigd
 - a. Aanvragen die passen binnen de 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. Wel een verklaring benodigd
Voorts heeft de raad besloten - m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op de hierboven genoemde aanvragen - het vereiste om een 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) te handhaven voor aanvragen van een WABO vergunning voor zover deze betrekking hebben op:
 - a. het realiseren van meer dan 50 woningen,
 - 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. Overige

Voor alle overige categorieën zal de gemeenteraad afzien van het vereiste om een 'verklaring van geen bedenkingen', tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

Voor het onderhavige project is een 'verklaring van geen bedenkingen' niet vereist omdat het voldoet aan de hierboven uiteengezette criteria, onder 1 sub b, aangezien de raad een Beeldkwaliteitsplan voor Kreekrijk heeft vastgesteld.

§ 5. Stedenbouwkundige aspecten

De aanvraag betreft het ophogen van het perceel en het aanleggen van een bouwweg. De aanvraag is ten behoeve van de realisatie van een school die onderdeel uitmaakt van het totaalplan voor de nieuwbouwwijk Kreekrijk. Voor Kreekrijk is een bestemmingsplan in voorbereiding. Ruimtelijk gezien is het ophogen van de grond en de aanleg van de bouwweg dan ook wenselijk.

Verkeersontsluiting

Voor het aanleggen van de bouwweg en het ophogen van het perceel is vrachtverkeer noodzakelijk. Gezien de locatie van het op te hogen perceel is het onvermijdelijk dat dit verkeer zich ook gedeeltelijk door de woonwijk Saendelft verplaatst.

De huidige oplossing voorziet in een verkeersontsluiting waarbij het vrachtverkeer via de provinciale hoofdinfrastructuur, de N203, de afslag Krommenie neemt en via de Saendelverlaan, de Witte Ring en de Kreekrijklaan de werklocatie bereikt.

Op deze route zijn vier kruisingen, waarvan er 2 kruisingen zijn vormgegeven als rotonde, één als T-

splitsing en de laatste kruising is met een langzaam verkeer voorziening.

Op zowel de twee rotondes als de T-splitsing zijn er geen conflictenpunten met het langzaam verkeer.

Belangrijk punt van aandacht is de laatste kruising met een langzaam verkeer voorziening. Deze ligt aan het einde van de Kreekrijklaan die momenteel als enige verbinding tussen de scholen De Delta en Het Koraal en de wijk Saendelft functioneert. De kruising ligt aan het einde van de Kreekrijklaan en het bouwverkeer kruist hier een parallel lopend fietspad.

Op deze weg is het bij de aanvang en aan het eind van de schooldag bijzonder druk met auto's en langzaam verkeer. Om de verkeersveiligheid op deze locatie ook tijdens de bouwperiode van 4-5 weken te garanderen wordt een proces opgestart waarbij in overleg tussen de gemeente, de aannemer en de school maatregelen worden getroffen om het aantal conflicten tussen de verschillende verkeersdeelnemers te minimaliseren. Door bijvoorbeeld geen bouwverkeer toe te staan rondom de start en het einde van de schooldag.

Door de snelle aansluiting op het hoofdwegennet en het minimaliseren van de risico's op de route is de aanvraag verkeerskundig akkoord.

Parkeren.

Zowel het ophogen van een perceel als het aanleggen van een tijdelijke bouwweg heeft geen gevolgen voor de parkeerdruk. Er is daarom geen parkeereis aan verbonden in de parkeernota Zaanstad.

§ 6. Waterhuishouding

Artikel 3.1.6, lid 1 sub 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 het bouwrijp maken van het perceel zijn verschillende aspecten van de waterhuishouding aan de orde en zal met tijdelijke situatie en de toekomstige situatie rekening gehouden moeten worden. Het moment van bouwrijpmaken is het juiste moment daar aandacht aan te besteden omdat dan omvangrijke graafwerkzaamheden worden uitgevoerd. Verder liggen er mogelijkheden invulling te geven aan de watercompensatie van eerdere bouw van scholen.

De verschillende aspecten zijn:

- de kwantitatieve waterhuishouding moet op orde zijn;
- grondwaterproblemen in de toekomst moeten voorkomen worden.

De verschillende situaties zijn:

- de inrichting en waterhuishouding moet voldoen in de situatie waarbij alleen het perceel van de school is ingericht, er een ontsluitingsweg ligt en de rest van Kreekrijk agrarisch wordt gebruikt;
- de inrichting van het schoolperceel voldoet aan de bebouwde situatie van Kreekrijk.

Op het bouwrijp te maken perceel zal de waterberging gerealiseerd moeten worden voor

- de nieuwe school, het bijbehorend schoolplein en de ontsluitingsweg;
- het verplaatsen van de school Octant in Saendelft Oost, dit conform de watervergunning voor deze school waarin is vastgelegd dat binnen twee jaar compensatie gegraven moet worden;
- de overblijvende school en omliggende verharding in de zuid-oost hoek van Kreekrijk (Kreekrijk I).
Voor deze school was nog geen watercompensatie vereist gezien het tot nog toe tijdelijke karakter van de school.

In de tijdelijke situatie mag de waterhuishouding van andere percelen niet gefrustreerd worden. In de afwatering en ontwatering van de agrarische percelen kan voorzien worden door rond de ophoging een watergang aan te leggen van ongeveer 2 meter breed. De maat van de duikers in de ontsluitingsweg zal in overleg met het hoogheemraadschap bepaald moeten worden.

Het waterpeil in deze situatie is NAP-2,30 (winterpeil) en NAP-2,20 (zomerpeil). In deze situatie moet de watercompensatie gerealiseerd worden om de gevolgen van de verplaatsing van de Octant (200 M2), de toename van verharding van de nieuwe, nog op het onderhavige perceel te bouwen, school, het schoolplein en de ontsluitingsweg en de overblijvende school en plein (Kreekrijk I), De benodigde

watercompensatie voor deze objecten is 12% van de totale verhardingsoppervlakte. De oeverbescherming en taluds zullen gemaakt moeten worden op waterpeil NAP-2,30 maar ook moeten voldoen aan het toekomstige waterpeil van NAP-2,13.

In de definitieve situatie zal de hiervoor beschreven watercompensatie gehandhaafd moeten blijven. Het waterpeil in het nieuwbouwgebied zal NAP-2,13 zijn. Bij deze situatie zal de hoogteligging van het maaiveld (en als afgeleide daarvan het bouwpeil van de nieuwe school,) moeten voldoen aan de ontwateringsnorm van 70 cm, zodat toekomstige problemen met grondwater voorkomen worden. Op het moment dat de geplande overhoogte verwijderd wordt zal gerapporteerd moeten worden over de hoogteligging van het toekomstige maaiveld. Een en ander wordt dus van belang bij de vergunningsaanvraag van het schoolgebouw.

Bij het bouwrijp maken van dit perceel worden sloten gegraven, duikers gelegd en de basis gelegd voor de bouw van de school. Buiten een omgevingsvergunning van de gemeente is ook een watervergunning van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier in Heerhugowaard noodzakelijk. Bij deze vergunning zijn de boven genoemde aspecten van de kwantitatieve waterhuishouding aan de orde. Grondwaterproblematiek en hoogteligging van maaiveld worden beschouwd door de gemeente.

§ 7. Milieuaspecten

Het project is geen milieugevoelig object omdat er geen mensen langdurig verblijven. Een tijdelijke weg is geen inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. De VNG brochure 'bedrijven en milieuzonering' voor het beoordelen, of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening is niet van toepassing.

Een tijdelijke bouwweg kan geluidhinder en stofoverlast bij woningen van derden veroorzaken en heeft invloed op het landschap en flora en fauna. De planlocatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicobron of een hoogspanningsleiding.

Het project is daarom alleen getoetst aan de wet Geluidhinder, de luchtkwaliteitseisen van de wet Milieubeheer, de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet.

Geluid.

Het project bestaat o.a. uit het aanleggen van een bouwweg. De definitieve weg zal te zijner tijd worden aangelegd als weg voor de ontsluiting van de nog te bouwen woonwijk Kreekrijk.

In deze procedure wordt alleen het wegverkeerlawaaï van het bouwverkeer beschouwd. Het wegverkeerlawaaï na voltooiing van de nieuwbouwwijk Kreekrijk, wordt in het bestemmingsplan Kreekrijk behandeld. Het project veroorzaakt 50 vervoersbewegingen met vrachtwagens per dag gedurende de tijd dat het perceel met zand wordt opgehoogd. De wegverkeerslawaaïbelasting van dit bouwverkeer is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Conclusie t.a.v. het milieuaspect geluidhinder:

Het aspect van het geluid vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Luchtkwaliteit

Van onderhavig project is beoordeeld of het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit project valt binnen de werkingssfeer van de AMvB 'Niet In Betekenende Mate bijdragen' waardoor het project automatisch voldoet aan de Wet luchtkwaliteit.

Conclusie t.a.v. het milieuaspect luchtkwaliteit.

Het aspect van de luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Natuur

In de gemeente Zaanstad bevinden zich een aantal natuurgebieden (Natura 2000 gebieden), die, in het kader van de Natuurbeschermingswet '98, zijn aangewezen als beschermd natuurgebied. De bescherming beoogt de instandhouding van flora en fauna en de specifieke leefgebieden. Wanneer er negatieve effecten zijn op het beschermde natuurgebied is een vergunning noodzakelijk.

Toetsresultaat natuur.

Uit de toets blijkt dat het project zich niet in of nabij een Natura 2000 gebied bevindt.

Conclusie t.a.v. het milieuaspect natuur.

Het milieuaspect natuur vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning

Flora en fauna

Tijdens de uitvoering van het project moet het zorgplichtbeginsel van de Flora- en Faunawet in acht worden genomen. Er is een Flora- en Faunaonderzoek uitgevoerd voor het gehele gebied waar de nieuw te bouwen wijk Kreekrijk zal komen. De aanvrager heeft bij het Ministerie van Economische zaken, Landbouw en Innovatie (E,L en I) ontheffing van de Flora en Faunawet aangevraagd. De gegevens van het Flora- en Faunaonderzoek spelen bij die procedure een rol.

Conclusie t.a.v. het milieuaspect flora en faunawet

De aanvrager zal van de omgevingsvergunning voor het onderhavig aangevraagde project pas gebruik kunnen maken als het Ministerie een besluit heeft genomen over het ingediende verzoek en aan de eventueel aan ontheffing verbonden voorwaarden wordt voldaan.

Bodem

De bodem is maximaal licht verontreinigd op dit perceel. In het grondwater kunnen matig verhoogde gehalten met nikkel aangetroffen worden. Voor het ophogen van het perceel zijn er echter geen belemmeringen als gevolg van deze verontreiniging.

Conclusie

Milieuaspecten vormen geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

§ 8. Monumenten, archeologie en cultuurhistorie

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 geen milieu-effectrapport of een strategische milieubeoordeling als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer opgesteld.

Uit archeologisch vooronderzoek is gebleken dat het gebied archeologisch waardevol is. Het betreft een archeologische locatie van hoge waarde, zoals aangeduid op de Provinciale en Gemeentelijke Cultuur Historische Waardenkaart.

Het betreft een bijzondere middeleeuwse vindplaats die behoudenswaardig is. Door de ophoging worden de archeologische vindplaatsen aangetast. Voorafgaand aan het ophogen van de grond van het perceel wordt de op het terrein aanwezige archeologische vindplaats opgegraven volgens het Programma van Eisen (Zaanstad, Assendelft, Kreekrijk schoollocatie, 25-10-2012). De vondsten en documentatie zullen na afloop worden overgebracht naar het gemeentelijk archeologisch depot in Zandijk.

§ 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, sub 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, sub 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, omdat er geen extra kosten voor de gemeente zijn (infrastructuur e.d.) om dit project mogelijk te maken. aangezien de kosten volledig voor rekening van de aanvrager zijn.

§ 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 sub a 3°. In de procedurebepalingen artikel 6.18 Bor, is 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 in artikel 3.1.1 de Bro is voorgeschreven.

Provincie

De provincie heeft bij besluit van 19 oktober 2010, onder nummer 2010-48396, beleidsregels opgesteld inzake de gevallen waarin niet langer noodzakelijk is om vooroverleg te plegen met de provincie over de in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen en (oud) projectbesluiten (door de provincie gezamenlijk aangeduid als "bestemmingsplannen").

Het college heeft conform dit beleid getoetst of het onderhavige besluit in aanmerking komt voor vooroverleg met de provincie.

Dit is hier niet het geval omdat er geen sprake is van strijd met de provinciale verordening of ander beleid. Verder bevindt de onderhavige locatie zich in 'bestaand bebouwd gebied'.

Voorts hebben wij – via een reguliere informatie verstrekking – de provincie op de hoogte gesteld van de onderhavige aanvraag.

Rijk

Het Rijk is per 1 januari 2012 gestopt met het vooraf toetsen van nieuwe gemeentelijke bestemmingsplannen en ruimtelijke plannen van de provincies op strijdigheid met nationale belangen zoals milieuregels. Het ministerie van Defensie, het ministerie van EL&I en Rijkswaterstaat blijven de plannen wel beoordelen op hun eigen directe belangen. De coördinerende rol van de inspectie is ook vervallen. Het onderhavige project raakt de hierboven genoemde belangen niet zodat er geen sprake is van noodzaak tot (voor)overleg.

Hoogheemraadschap

Er is met het Hoogheemraadschap contact geweest over de diverse hierbovengenoemde aspecten van de kwantitatieve waterhuishouding. Een waterwetvergunning van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is voor de uitvoering van het project tevens nodig.

§ 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 wordt voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Awb (Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure). Van het ontwerp-besluit wordt kennisgegeven in het Zaans Stadsblad en in de Staatscourant. Ook worden, indien van toepassing, de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK), belanghebbende gemeenten, eigenaars en beperkt gerechtigden van het desbetreffende perceel op de hoogte gebracht. Ten aanzien van het ontwerp-besluit kan een ieder gedurende de inzagetermijn mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen bij het college. De vastgestelde ruimtelijke onderbouwing wordt samen met het ontwerp-besluit ter inzage gelegd. Mochten hierop zienswijzen worden ingebracht, dan volgt een belangenafweging, waarna het college een besluit neemt.

Er zijn vooralsnog geen signalen bekend dat er in de wijk/ omgeving weerstand tegen het plan zou bestaan. Te zijner tijd zullen de inwoners over het bouwplan voor de school geïnformeerd worden, maar nu dit plan slechts het ophogen van de grond en de aanleg van de bouwweg betreft is dit nog niet aan de orde.

§ 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 ophogen van het perceel en het aanleggen van een bouwweg op de locatie Bus en Dam, het perceel achter Dudenpark 31 t/m 49 en Jubelpark 2 t/m 10, te Assendelft is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan

163903/7

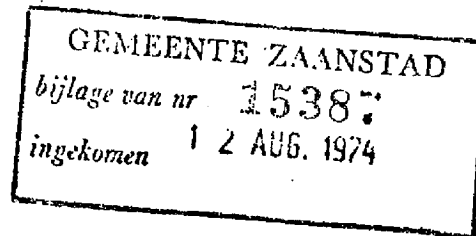
Voorschriften deel
uitmakende van het

Bestemmingsplan "Kaaik" van de
gemeente Assendelft

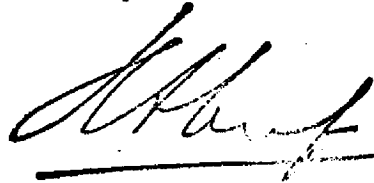
werknr.:

104.203.000

juni 1973



Voor afschrift,
de secretaris van Zaanstad



Artikel 4

Agrarische doeleinden, klasse A (AA)

1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijfsvoering met de daarbij behorende andere bouwwerken, met dien verstande dat:
 - a. op deze gronden geen gebouwen mogen worden opgericht;
 - b. de hoogte van de andere bouwwerken ten hoogste 2.50 m mag bedragen.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 sub a, ten behoeve van een schuur, mits:

Goedkeuring ont-
houden bij K.B. a. voor ieder bedrijf niet meer dan één schuur zal wor-
den ~~opgericht~~;

b. de grondoppervlakte niet meer dan 150 m² bedraagt;

c. de goothoogte niet meer dan 2.50 m bedraagt;

Goedkeuring ont-
houden bij K.B. ~~d. de afstand tot de wegen ten minste 10 m zal bedragen;~~

e. de dakhelling ten minste 25° en ten hoogste 60° zal bedragen.

Artikel 5

Agrarische doeleinden, klasse B (AB)

1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijfsvoering met de daarbij behorende andere bouwwerken, met dien verstande dat:

a. ten behoeve van ieder bedrijf ten hoogste één schuur mag worden opgericht;

b. de hoogte van de andere bouwwerken ten hoogste 2.50 m mag bedragen;

c. de grondoppervlakte van de onder a bedoelde schuur niet meer dan 200 m² zal bedragen;

d. de goothoogte niet meer dan 2.50 m zal bedragen;

Goedkeuring ont-
houden bij K.B. ~~e. de afstand tot de wegen ten minste 10 m zal bedragen;~~

f. de dakhelling ten minste 25° en ten hoogste 60° zal bedragen.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 onder a ten behoeve van de bouw van een tweede schuur, welke overigens moet voldoen aan de in dat lid genoemde normen.

Paragraaf III Voorschriften omtrent ander gebruik van de
grond en het gebruik van opstallen

Artikel 14

Gebruik van onbebouwde gronden

1. Het is verboden de gronden als bedoeld in paragraaf II, voor zover en zolang zij onbebouwd blijven, te gebruiken voor:
 - a. het plaatsen en geplaatst houden van kampeerwagens, kampeertenten en wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
 - b. het opslaan van hout en aannemersmaterialen, kennelijk ten dienste van een aannemersbedrijf;
 - c. het opslaan van gebruikte, dan wel geheel of gedeeltelijk uit gebruikte onderdelen samengestelde voer- of vaartuigen, welke bruikbaar en niet aan hun bestemming onttrokken zijn;
 - d. het al dan niet ten verkoop opslaan van onbruikbare of althans aan hun normale bestemming onttrokken voorwerpen en materialen;
 - e. opslag van puin, vuilnis en andere afvalstoffen.
2. Onverminderd het bepaalde in lid 1 is het bovendien verboden de gronden als bedoeld in artikel 7 te gebruiken:
 - a. voor militaire oefeningen, waarbij gebruik gemaakt wordt van motorvoertuigen;
 - b. als sport-, wedstrijd- of speelterreinen, parkeerterreinen, kampeer- of caravanterreinen, dagcampings, lig- of speelstranden, lig- of speelweiden en zwemgelegenheden;
 - c. voor opslag van een of meer aan hun gebruik onttrokken machines, voer- of vaartuigen dan wel onderdelen daarvan;
 - d. als opslag-, stort- of bergplaats van andere al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of produkten buiten de erven van bedrijfsgebouwen.
3. Het is verboden de in het plan begrepen gronden nadat de bestemming is gerealiseerd te gebruiken voor doeleinden welke niet in overeenstemming zijn met de gegeven bestemming.

4. Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op:

- a. tijdelijke opslag van materialen, welke nodig is voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen;
- b. het storten van puin en andere materialen ter realisering van de in het plan aangewezen bestemmingen;
- c. opslag van voorwerpen, materialen en produkten in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering.

5. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in de leden 1, 2 en 3 indien strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

~~6. Een vrijstelling als omschreven in lid 5 wordt voor de gronden als bedoeld in artikel 15 slechts verleend nadat van gedeputeerde staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van vrijstelling geen bezwaar hebben.~~

Goedkeuring ont-
houden bij KB

Artikel 15

Werken en/of werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning is vereist

1. Het is verboden op of in de op de kaart als zodanig aangeduide gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende andere werken en/of werkzaamheden, geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde, uit te voeren:

Goedkeuring ont-
houden bij KB

~~a. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen, of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;~~

b. werken en/of werkzaamheden, welke wijziging van de waterstand beogen of ten gevolge hebben;

~~c. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;~~

d. Het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

hiel
934
12

Goedkeuring ont-
houden bij KB