

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 (Wabo) voor het verplaatsen en herbouwen van een stolpboerderij, het verwijderen van meerdere schuren en het bouwen van een schuurwoning op de locatie Bus en Dam 3 te Assendelft

*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W nr. BV.020130838*

24 MRT 2015

De Secretaris

Dossiernummer: O20130838/O20130839

*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W nr. BV.020130839*

24 MRT 2015

De Secretaris

Sector Omgevingsvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht
Oktober 2014

**OMGEVINGS
VERGUNNING**

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 Inleiding.....	4
1.1 Omschrijving van het project.....	4
1.2 Ligging en begrenzing van het project.....	4
1.3 Conclusie.....	5
Hoofdstuk 2 Bevoegd gezag en procedure	5
2.1 Bestemmingsplan.....	5
2.2 Procedure.....	6
2.3 Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo.....	6
Hoofdstuk 3 Procedureel beleid	6
3.1 Raadsbeleid / Verklaring van geen bedenkingen.....	6
3.2 Beleid college van B&W.....	7
Hoofdstuk 4 Beleidskaders ruimtelijk beleid algemeen onderbouwd	8
4.1 Rijksbeleid.....	8
4.2 Provinciaal beleid.....	8
4.3 Gemeentelijk beleid.....	9
Bestemmingplan (zie paragraaf 2)	9
Hoofdstuk 5 Maatschappelijk draagvlak van het project.....	9
Hoofdstuk 6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten.....	10
Hoofdstuk 7 Water.....	12
Hoofdstuk 8 Milieuaspecten.....	12
8.1 Gemeentelijk (milieu)beleid	12
8.2 Geluid.....	12
8.3 Geur.....	13
8.4 Luchtkwaliteit.....	13
8.5 Externe veiligheid	13
8.6. Bovengrondse Hoogspanningsleidingen	13
8.7 UMTS- en GSM antennes.....	13
8.8 Inzameling huishoudelijk afval.....	14
8.9 Milieueffectrapportage (MER).....	14
Hoofdstuk 9 Natuurwaarden	14
9.1.Natuurbeschermingswet en Ecologische hoofdstructuur.....	14
9.2 Flora- en faunawet	14
9.3 Weidevogelgebied	15

Hoofdstuk 11 Grondexploitatie	16
Hoofdstuk 12 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	16
12.1 Provincie.....	17
12.2 Rijk.....	17
12.3 Hoogheemraadschap	17
Hoofdstuk 13 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden	17
Hoofdstuk 14 Uitvoerbaarheid	17
Hoofdstuk 15 Conclusie	18
Bijlage Vigerende bestemmingsplan.....	19
Bijlage 3: Onderbouwing Nut en Noodzaak, Ruimtelijke Kwaliteit en Vogelweideleefgebied, september 2014	
Bijlage 3.1. Aanvullend document toelichting nut en noodzaak , december 2014	
Bijlage 3.2 Aanvulling op de Ruimtelijke onderbouwing tbv het project het verplaatsen en herbouwen van een stolpboerderij, het verwijderen van meerdere schuren en het bouwen van een schuurwoning op de locatie Bus en Dam 3 te Assendelft, december 2014	
Bijlage 3.3. Overzicht cultuurhistorische woningen en stolpen aan Bus en Dam	
Bijlage 3.4. Kaart met de ligging van het plangebied in relatie woonwijk Kreekrijk	
Bijlage 3.5.Foto van de picknickplaats Bus en Dam met zicht op de stolp Bus en Dam 3	
Bijlage 3.6.Overzicht te verwijderen schuren	
Bijlage 3.7. Relatie plangebied met Bestaand Bebouwd Gebied	
Bijlage 3.8. Publicatie op de website Provincie NH, recreatie De Omzoom	
Bijlage 3.9.Verbeelding Kreekrijk en recreatieve fietspaden	
Bijlage 3.10 Relevante onderdelen uit het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Zaanstad	
Bijlage 3.11 Brief van directeur van Welstand Zorg Noord Holland, d.d. 25 september 2013	
Bijlage 3.12 Twee kaartjes van Hoogheemraadschap ter zake doortrekken sloot	
Bijlage 4 'Oriënterend onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en PRV art. 25'Quick	
Bijlage 5 Verklaring van geen bezwaar van Ministerie, d.d. 4 juli 2014	
Bijlage 6 Verslag klankbordgroep 'RUIMTE EN WONEN' van 28-8-2014	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Omschrijving van het project

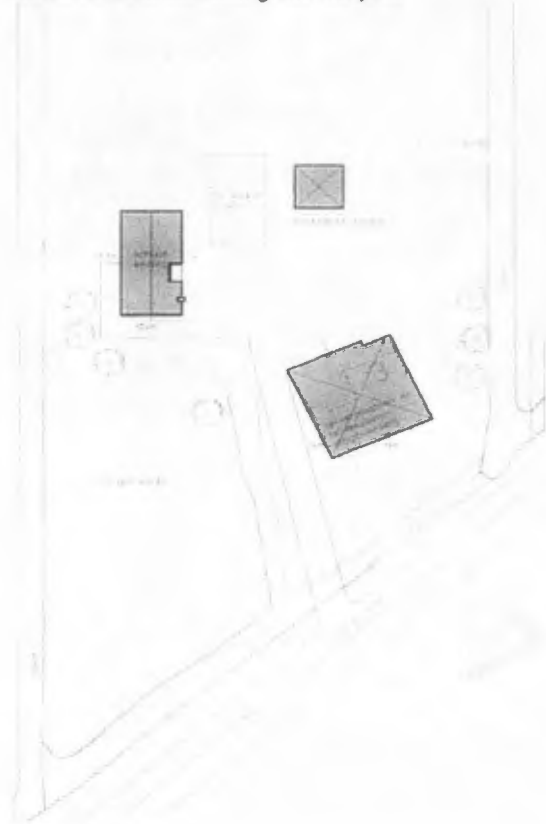
Initiatiefnemers hebben het perceel Bus en Dam 3 te Assendelft, met de zich daarop bevindende stolpboerderij, schuren en overige aanhorigheden eind 2012 gekocht.

Het plan omvat het verplaatsen en verbouwen van de stolp, het oprichten van een schuurwoning, de renovatie van de historische kapberg en het slopen van de andere nog in het perceel aanwezige bouwwerken. Verder wordt het erf heringericht, een sloot gegraven en een dam met duiker gebouwd.

Op het moment van aankoop door de initiatiefnemers was er sprake van een boerderij/agrarisch bedrijf. De stolpboerderij is in het bestemmingsplan aangeduid als "Karakteristiek". Daarnaast is het pand meegenomen in de inventarisatie "historische agrarische bebouwing" en daarmee aangeduid als potentieel beeldbepalend.

Zowel de boerderij als de overige bouwwerken verkeren in slechte staat.

Schematische afbeelding van het plan



1.2 Ligging en begrenzing van het project

Het plangebied is gelegen op de locatie Bus en Dam 3, te Assendelft. De locatie bevindt zich in het landelijk gebied, in de uiterste noordhoek van Zaanstad. Het perceel wordt begrensd door de bebouwing van Krommenie in het noordwesten en Assendelft en ook door de nieuwbouw van Kreekrijk in het zuidwesten. Bus en Dam kan als een buurtschap worden gezien. Het is een van oudsher agrarisch gebied met een eigen geschiedenis. In het agrarische gebied staan overwegend grote boerderijen (vaak stolpen). Een deel van de stolpen is in de loop der jaren verloren gegaan. Daarnaast liggen er verspreid woningen, voornamelijk met zadeldak. Er is sprake van een bebouwingsconcentratie van woningen en agrarische stolpen vergelijkbaar met een bebouwingslint.

Kaart regionale ligging



1.3 Conclusie

De herinrichting en verbouwing van het perceel Bus en Dam 3 is een ruimtelijke verantwoorde ontwikkeling, aangezien het niet in strijd is met het gemeentelijke en provinciaal beleid is en daarnaast passend is binnen de huidige ontwikkelingen in dit gebied. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt deze conclusie puntsgewijs onderbouwd.

Hoofdstuk 2 Bevoegd gezag en procedure

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage is het college van Burgemeester en wethouders van Zaanstad het bevoegd gezag om op de omgevingsvergunning te beslissen. Het onderhavige project is getoetst aan het bestemmingplan.

2.1 Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Assendelft' geldt en heeft hierin de bestemmingen 'Tuin', ex artikel 16, 'Wonen', ex artikel 23, 'Waarde Archeologie-5', ex artikel 29 en de 'Algemene aanduidingsregels' ex artikel 35 Luchtvaartverkeerszone 1(35.4) en Luchtvaartverkeerszone 2 (35.5) van de planvoorschriften. Het bouwplan is hiermee in strijd om de volgende redenen:

Het plan is in strijd met de bestemming 'Wonen' omdat er deels buiten het bouwvlak wordt gebouwd. Verder mag de maximale goothoogte 3,00 meter + m.v. en de maximale hoogte 12,00 meter + m.v. bedragen. De aangevraagde goothoogte is circa 3,65 meter en de maximale hoogte circa 12,28 meter.

Verder is het plan in strijd met de bestemming 'Tuin'. Deze gronden zijn bestemd voor:

- a. voor- en zijtuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. wonen slechts voor zover dit plaatsvindt binnen de bijbehorende bouwwerken in de vorm van een erker en voor zover aan en ten behoeve van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden met de bestemming 'Wonen';
- c. (openbare) nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- d. water;
- e. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

Een deel van de woonstolp wordt op deze gronden gebouwd.

Het plan is voorts in strijd met de bestemming 'Algemene aanduidingsregels'. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone-1', is het bepaalde in artikel 2.2.1, lid 4 van het Luchthavenindielingsbesluit van toepassing. Op deze locatie mogen in beginsel geen nieuwe woningen worden gebouwd.

Onder hoofdstuk 8 (geluid) wordt verder ingegaan op dit onderdeel.

Tenslotte geldt op deze locatie de bestemming 'Archeologie-5'.

In hoofdstuk 10 (archeologie) wordt verder ingegaan op dit onderdeel.

2.2 Procedure

Het bestemmingsplan bevat geen bepalingen op grond waarvan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1° van de Wabo 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° van de Wabo, aangezien het niet past in de in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, aangewezen categorieën van gevallen.

Uit het voorgaande vloeit voort dat voor de onderhavige gewenste ontwikkeling een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3° van de Wabo gevoerd dient te worden.

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 dient een goede ruimtelijke onderbouwing van het project te bevatten. 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).

2.3 Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo

Voor het onderhavige plan wordt voldaan aan de plicht om 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 ruimtelijke onderbouwing te behandelen. In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing worden alle relevante aspecten behandeld die in bovengenoemde artikelen zijn opgenomen als voorwaarden van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Hoofdstuk 3 Procedureel beleid

3.1 Raadsbeleid / Verklaring van geen bedenkingen

Artikel 6.5 van het Bor bepaalt:

1. Voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet, wordt de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

2. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

3. De gemeenteraad kan categorieën van gevallen aanwijzen waarvoor deze verklaring niet is vereist.

Bij besluit van 2 december 2010 (geregistreerd onder nummer Z/2010/358180), laatst gewijzigd op 23 januari 2014 en in werking getreden op 24 januari 2014 (geregistreerd onder nummer 2014/9982), heeft de

raad haar beleid inzake het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen vastgesteld (Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010).

De raad heeft besloten:

1. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5. derde lid Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist:
 - a) Aanvragen die passen binnen ter visie liggende ontwerpbestemmingsplannen;
 - b) Aanvragen die passen binnen door de raad vastgesteld beleid, een stedenbouwkundige visie, een masterplan of een 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 dat omschreven doel.
2. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5. eerste lid Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' wel is vereist:
 - a) Het realiseren van meer dan 50 woningen, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op 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, voor zover hiervoor een afwijking van het bestemmingsplan nodig is.
3. Alle overige categorieën van gevallen wijst de gemeenteraad aan als categorieën waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

Het onderhavige project valt onder de categorie 3 en dat betekent dat een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

3.2 Beleid college van B&W

Bij besluit van 27 oktober 2010 onder nummer Z/2010/348720 heeft het college het beleid vastgesteld inzake het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen (Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010).

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 project past in de beleidsregel onder punt 1 aangezien hier sprake is van woningbouw.

Hoofdstuk 4 Beleidskaders ruimtelijk beleid algemeen onderbouwd

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

4.1 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.

Het onderhavige project is niet in strijd met de hierboven vermelde rijksuitgangspunten.

4.2 Provinciaal beleid

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 (hierna: PRV) vastgesteld waarin het provinciale beleid en de provinciale belangen nader geconcretiseerd zijn. Deze zijn op 3 november 2010 in werking getreden. Nadien is de PRV een aantal maal gewijzigd. De laatste wijziging is vastgesteld in februari 2014 en in werking getreden op 8 maart 2014.

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.

Het perceel Bus en Dam 3 ligt voor de toepassing van de PRV deels in het gebied aangeduid als 'bestaand bebouwd gebied' (BBG) – voorzover het bouwvlak van het bestemmingsplan betreft - en deels in het landelijk gebied – voor het deel dat buiten het bouwvlak is gelegen.

Het gebied wordt verder in de PRV aangeduid als Weidevogelgebied.

Indien bij een ontwikkeling sprake is van uitbreiding van bestaande verstedelijking in het Landelijk gebied, dient aan de voorwaarden uit artikel 13, 14, 15 en 17 van de PRV wordt voldaan.

Initiatiefnemers hebben voor dit project een uitgebreide motivering opgesteld waarin de 'nut en noodzaak' van deze ontwikkeling is uiteengezet. Voorts is in dat stuk een paragraaf 'ruimtelijke kwaliteit: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie' opgenomen. Het document onder de titel: '*Nut en Noodzaak, Ruimtelijke Kwaliteit en Vogelweideleefgebied, sept 2014*' wordt bij deze ruimtelijke onderbouwing als bijlage gevoegd en maakt hier integraal onderdeel van uit.

In de provinciale verordening wordt voorts gesteld dat in gevallen van extra woningen in het landelijk gebied, er regionaal moet worden afgestemd. Voor de stadsregio Amsterdam (SRA) gebeurt dat via de ambtelijke klankbordgroep (KBG) ruimte en wonen. De KBG is binnen de SRA een bestaand overlegorgaan dat ook ingezet wordt voor de regionale afstemming voor bouwen buiten BBG. Op 28 augustus 2014 is een positief advies uitgebracht. Het verslag van dit overleg is eveneens als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Tenslotte is het perceel gelegen in het gebied dat aangeduid is als Weidevogelgebied. In artikel 25 wordt bepaald dat in beginsel nieuwe bebouwing of een uitbreiding daarvan, anders dan binnen een bestaand bouwblok, niet toegestaan is. Dit geldt echter niet indien de ingreep geen verstoring van het weidevogelleefgebied veroorzaakt (artikel 25, lid 3 onder d).

In hoofdstuk 9 wordt, met verwijzing naar een natuuronderzoek: 'Oriënterend onderzoek' in het kader van de Flora- en faunawet en PRV art. 25', gemotiveerd waarom hier geen sprake is van verdere versterking van de beschermde natuurwaarden.

4.3 Gemeentelijk beleid

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 'recreatiegebied buitenstedelijk'.

Het agrarisch gebied tussen Saendelft en de toekomstige wijk Kreekrijk en de Communicatieweg zal in de toekomst meer voor opvang van recreatie dienen. In het bestemmingsplan is het mogelijk om wandel en fietspaden door het boerenland aan te leggen. Het landelijke gebied rond de nieuwe woonwijken heeft in toenemende mate de waarde als gebied waar naast landbouw ook invulling van recreatieve functies gewenst is.

Het project draagt, ondanks dat de schuurwoning buiten het bouwterrein wordt gebouwd, bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het landschap om de volgende reden:

1. Het agrarisch bedrijf is beëindigd en de gebouwen zijn in verval. Met het bouwplan verandert deze situatie. Er komt een nieuwe functie (en economische drager) die bijdraagt aan behoud en herstel van het landschap. Verrommeling en versnippering wordt zo voorkomen. Er ontstaat een situatie van een compact erf dat in een open agrarisch gebied ligt. Voor de inrichting van het erf is het handboek 'ontwerp uw eigen erf' gebruikt (uitgegeven door landschap Noord Holland), dat richtlijnen geeft voor de traditionele inrichting van een erf bij een stolp. In verband met het weidevogelleefgebied zal hoog opgaande beplanting verwijderd worden. Het vrije zicht naar het achtergelegen veenweidelandschap en het slotenpatroon blijft bestaan.
2. Een vernieuwde stolp met woonschuur in een agrarische setting en erfinrichting is recreatief aantrekkelijk. De stolpboerderijen zijn structuurbepalende elementen in het Noord Hollandse landschap. Bus en Dam ligt aan een regionale fietsroute die met dit bouwplan aantrekkelijk blijft. Voor de toekomstige bewoners van Kreekrijk heeft de stolpboerderij ook waarde omdat het vanuit de wijk met mogelijk een stadsrandpark goed zichtbaar is.
3. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt gezien is het voorts wenselijk dat een agrarische erfsetting behouden blijft. Het beleid van Gemeente Zaanstad is hier eveneens op gericht. In dat kader wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Zaanstad. Voor Bus en Dam 3 gelden de ontwerpprincipes voor "boerenerven", zie hierboven onder punt 1. Voor boerenerven (agrarische bouwpercelen en woonpercelen in het open gebied) wordt in dit beleid aangegeven dat het zaak is nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk in de bestaande ruimtelijke structuur van (boeren)erven te plaatsen.

Bestemmingplan (zie paragraaf 2)

Hoofdstuk 5 Maatschappelijk draagvlak van het project

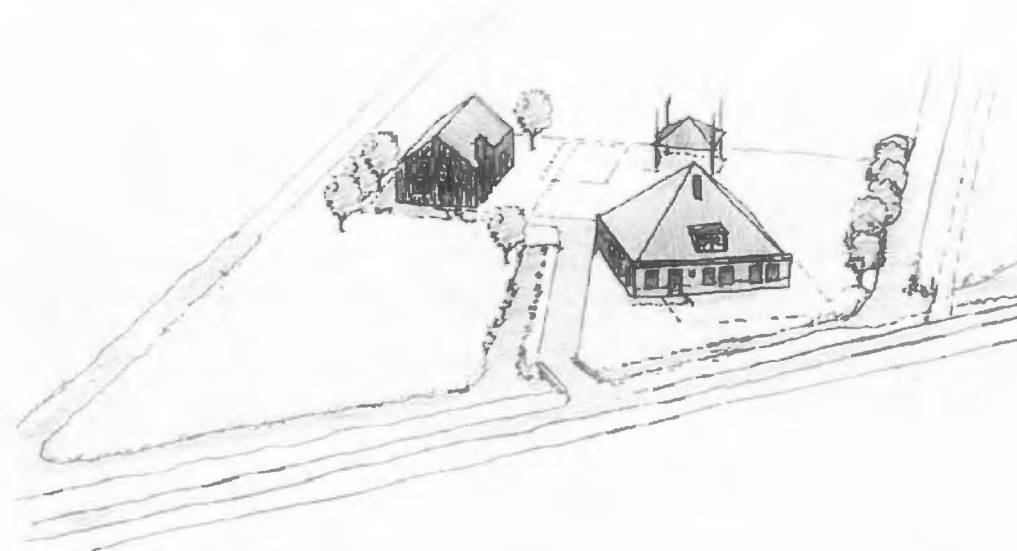
Gelet op de verspreiding van de bebouwing in het gebied (boerderijen) en op zoals hierboven omschreven ontwerpprincipes voor 'boerenerven' is de verwachting dat het project door de buurt als passend en als positief wordt ervaren. Immers de situatie is nu zo dat er sprake is van verval van de bebouwing. Met deze ontwikkeling komt daar een eind aan. De verschillende bouwwerken op het perceel worden gerenoveerd, ver- en herbouwd.

Initiatiefnemers zijn geboren en getogen op Busch en Dam te Uitgeest. Men is eveneens enthousiast dat oud-bewoners van Busch en Dam de kans aangrijpen om terug te keren naar het buurtschap. Met de

buren/buurt is op informele wijze gesproken over de bouwplannen. Het algemeen beeld is dat er positief gereageerd wordt op het project. Vooral nog zijn er geen negatieve geluiden uit de omgeving bij ons ingebracht.

Hoofdstuk 6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

Impressie van het project na uitvoering



De stolpboerderij aan het Bus en Dam 3 is geen monument. Wel is het silhouet van de stolpboerderij van waarde en draagt het bij aan de herkenbaarheid van het cultuurhistorische landschap van de Zaanstreek. Dit wordt bevestigd en ondersteund door de regeling die in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. Om karakteristieke stolpen te behoeden voor (gehele) sloop maakt het bestemmingsplan mogelijk de woning op te delen in twee zelfstandige woningen.

In het beeldkwaliteitsplan Buitengebied zijn ontwerpprincipes opgenomen voor boerenerven. Voor boerenerven (agrarische bouwpercelen en woonpercelen in het open gebied) wordt aangegeven dat het zaak is nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk in de bestaande ruimtelijke structuur van (boeren)erven te plaatsen. Het beeld van de boerenerven wordt bepaald door de voorzijde van het boeren erf, de erfbeplanting en het zicht op het omliggende gebied aan beide zijden.

Het hoofdgebouw, in dit geval de stolp, is qua typologie, positie, vorm en uitwerking het belangrijkste gebouw op het erf. De schuur (2e woning) ligt op de achtergrond. De onderlinge afstand tussen de gebouwen is beperkt. Tezamen met de erfinrichting is er sprake van een duidelijk herkenbaar geheel (ensemble): één.

Door verschuiven van het bouwvlak en het weer opbouwen van de stolp kan cultuurhistorisch waardevolle bebouwing behouden blijven.

Aanvrager kiest ervoor de huidige stolp af te breken en het vierkant enkele meters zijwaarts en naar achter te verplaatsen, de bestaande indeling te behouden en het sobere beeld en de bestaande detaillering zoveel mogelijk in tact te houden. Door de verplaatsing kan de oorspronkelijke kavelsloot weer hersteld worden.

Het verschuiven van het bouwvlak op voorgestelde wijze en het weer opbouwen van de stolp sluit aan bij de doelstelling uit het bestemmingsplan Landelijk gebied Assendelft: behouden van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Welstandsnota Zaanstad

Het welstandsadvies vindt plaats in het kader van de beoordeling van bouwactiviteiten. Het onderliggende besluit beperkt zich voornamelijk tot de (noodzakelijke) ruimtelijke afwijking. Aangezien echter de Welstandscommissie nauw betrokken is bij de ontwikkeling van het project, nemen wij hierover in het kort de welstandsoverwegingen op.

Bij aanvang, in het vooroverleg, betrof het plan de sloop van alle bebouwing op het terrein (inclusief de 'beeldbepalende stolpboerderij') en het plaatsen van een grote nieuwbouwsloop geschikt voor twee woningen, voorzien van bijbehorende gevelindelingen en hedendaagse voorzieningen als dakkapellen en garages.

De welstandscommissie heeft hierop negatief geadviseerd, gezien de bijzondere kwaliteiten van de bestaande stolp in relatie tot zijn bijzondere ligging in het landschap nabij de Stelling van Amsterdam. De commissie was er niet van overtuigd dat de keuze voor een nieuwbouwsloop met twee woningen daarin, aanvaardbaar was omdat (te)veel van de bijzondere karakteristieken van de bestaande setting verloren zouden gaan.

Het voorliggende bouwplan is een gevolg van een reeks gesprekken met de initiatiefnemer en de afdelingen erfgoed en stedenbouw van de gemeente Zaanstad.

In de gebiedsgerichte welstandscriteria staat dat de nadruk ligt op de inpassing van de bebouwing en de erven in het open landschap. De inzet voor de Noorder IJ- en Zeedijk is het behoud van de dijk als doorgaand landschappelijk element. In het bestemmingsplan is de stolp aangeduid als 'Karakteristiek'. Daarnaast is het pand meegenomen in de inventarisatie 'historische agrarische bebouwing' en daarmee aangeduid als potentieel beeldbepalend.

De stolp is in slechte bouwtechnische staat en zal worden gereconstrueerd/herbouwd op een verschoven locatie op het erf teneinde meer afstand te krijgen tot de openbare weg.

Bij de herbouw van de stolp zullen authentieke elementen terugkomen, waaronder: de typische ligging van de stolp op het erf, het originele houten vierkant, de volledig piramidale dakvorm, de sobere gevelindeling, de darsdeuren en de opkamer met bijbehorende ramen.

Het verwijderen van de aanbouw achter de stolp maakt dat de vierkante verschijningsvorm van de stolp nog beter tot uiting komt.

De welstandscommissie heeft er op aangedrongen niet twee woningen in de stolp te realiseren maar de tweede woning in een schuurgebouw te realiseren. Dit maakt het mogelijk om de gevelindeling en de kap sober en de raampartijen beperkt te houden. De aanwezige schuren en loodsen van recente datum worden verwijderd. De schuren zullen vervangen worden door één schuur die dienst zal doen als schuur en woning. De bestaande kapberg wordt gerenoveerd. Ook zal de erfsloot ter plaatse van de weg worden ontgraven en zal het erf worden ingericht conform de streekeigen agrarische erfenissen. Door de herbestemming tot één woning kan de kleine en eenvoudige stolp tamelijk onaangetast worden herbouwd. De commissie hecht hier grote waarde aan. Hoewel de stolp niet als monument is aangemerkt acht de commissie juist deze wat jongere en 'eenvoudige' stolp door zijn bescheiden archetypische karakter en setting kwetsbaar. De tweede woning wordt gerealiseerd in een hedendaagse woonschuur, uitgevoerd als heldere bouwmasa met tentdak en houten gevelbekleding. Vanaf de dijk is sprake van een gesloten schuur. De gevel naar het landschap heeft een volledig glazen teruggelegde pui. De commissie is van mening dat dit een goed voorbeeld zal zijn van een hedendaagse woonschuur met een historische contour maar een eigentijdse uitwerking. Door de verschuiving van de stolp, het behoud van de kapberg en de plaats van de woonschuur ontstaat een natuurlijk en compact erf dat zich logisch voegt in het landschap.

Hoofdstuk 7 Water

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.

Dit houdt in dat een verantwoording dient te worden afgelegd van het onderzoek naar en het integrale beleid betreffende de afstemming van het ruimtelijk beleid met het waterbeleid. Alle relevante facetten van het waterbeheer in relatie met de ruimtelijke ordening dienen in beeld te worden gebracht, zoals de waterkwantiteit (vernatting of verdroging) en de waterkwaliteit, alsmede functies die aan in het plangebied voorkomend water worden toegekend. De aandacht dient zich zowel tot het grondwater als het oppervlaktewater te richten.

Bij beschouwing van de consequenties van het plan voor de waterhuishouding zijn de volgende items van belang:

- beïnvloedt het plan een kering of dijk;
- worden er sloten gedempt of sloten verlegd;
- is de toename van verhard oppervlakte (daken en openbare weg) meer dan 800 m² en;
- beïnvloedt het plan het onderhoud van watergangen.

Ten aanzien van de toename van verhard oppervlakte merken wij op dat gelet op de te slopen bebouwing er geen netto toename plaatsvindt.

Ten aanzien van de aanleg van de sloot en duiker, heeft initiatiefnemer contact gehad met het Hoogheemraadschap. Het doortrekken van de sloot is besproken met de rayonbeheerder van Assendelft. Dit is vervolgens intern besproken en het Hoogheemraadschap kan zich in het plan vinden. De nieuwe situatie is weergegeven in twee kaarten die als bijlagen bij de omgevingsvergunning worden opgenomen. Initiatiefnemer dient wel een aparte Watervergunning bij het Hoogheemraadschap aan te vragen.

Ten aanzien van het lozen van afvalwater merken wij op dat in de Bus en Dam geen riool ligt. Voor ieder woonhuis zal een 6m³ septictank bestaande uit drie compartimenten gerealiseerd moeten worden. Het toiletwater zal moet lozen in deze septictanks. Het overige afvalwater kan samen met het regenwater geloosd worden in de sloot.

Hoofdstuk 8 Milieuaspecten

De volgende milieuaspecten hebben wij in de beoordeling van het project betrokken:

8.1 Gemeentelijk (milieu)beleid

Het gemeentelijke beleid is er op gericht het leefklimaat voor de burgers in Zaanstad te verbeteren. De doelstellingen hiervoor zijn in de ruimtelijke milieuvisie Zaanstad opgenomen, vastgesteld op 24 september 2009 door de gemeenteraad. Het betreft een tweetal grote doelstellingen:

het aantal milieubelaste woningen terug te dringen van 60.000 naar 30.000 woningen vóór 2010
In 2020 klimaatneutrale gemeente te zijn.

Onder milieubelaste woningen wordt verstaan: woningen die in een overmatig geluid- of geurbelaste omgeving liggen, alsmede woningen waar bewoners zich in een 'matig of onaanvaardbaar verantwoord leefklimaat' bevinden op basis van een 'goede ruimtelijke ordening'. Ook worden daaronder gerekend: bewoners die een matig leefklimaat ondervinden als gevolg van emissies van luchtverontreinigende stoffen of een hoog risico's als gevolg van vervoer van, of handelingen met gevaarlijke stoffen in het kader van de 'externe veiligheid'. Ook andere milieugevoelige projecten worden op de zelfde wijze als de woningen op een goede leefomgeving getoetst.

Het klimaatbeleid wordt verder uitgewerkt in het Integraal Klimaatprogramma Zaanstad 2010-2020.

8.2 Geluid

Wet geluidhinder.

Het project is getoetst aan de Wet geluidhinder en het Bouwbesluit 2012

De woningen zijn geluidgevoelig, en liggen binnen de geluidszone van Schiphol en de Weg Bus en Dam. Ten aanzien van het wegverkeerslawaai blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de woningen lager zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder van 48 dB. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Luchthavenindelingsbesluit

Doordat de planlocatie binnen de gele contour van het luchthavenindelingsbesluit ligt (zie bestemmingsplan toetst) kan de omgevingsvergunning pas worden afgegeven nadat een verklaring van geen bezwaar door de Minister I&M is afgegeven.

Op 4 juli 2014 heeft de Inspectie Leefomgeving en Transport Ministerie van Infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar afgegeven.

8.3 Geur

Geuroverlast kan niet alleen tot irritaties leiden, maar ook aanleiding zijn van psychosomatische klachten. Er is geen specifieke wetgeving die geuroverlast tegengaat.

Het project is geurgevoelig, maar er wordt geen geuroverlast verwacht omdat er geen geur emitterende bedrijven in de nabijheid liggen.

Voor dit project vormt het milieuaspect 'geur' derhalve geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

8.4 Luchtkwaliteit

De voor de luchtkwaliteit gevoelige objecten kunnen, als zij in de nabijheid van drukke wegen of industrie worden gesitueerd, een te zware belasting ondervinden van luchtverontreinigende stoffen. Het project is getoetst aan de Wet Luchtkwaliteit.

Uit de toets blijkt dat door het project de luchtkwaliteit geen of niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor dit project vormt het milieuaspect van de luchtkwaliteit geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

8.5 Externe veiligheid

Na de ramp met vuurwerk in Enschede is er specifieke aanvullende wetgeving ontworpen om gebeurtenissen zoals deze te voorkomen en/of de mogelijke gevolgen zo klein mogelijk te houden. De wetgever onderkent een aantal activiteiten zoals de opslag, het vervoer en/of de handeling van gevaarlijke stoffen die risico's met zich mee brengen binnen bepaalde invloedsgebieden. Voor Zaanstad zijn deze activiteiten: risicovolle bedrijven BEVI en BRZO inrichtingen, risicovolle installaties zoals windturbines en transportroutes voor gevaarlijke stoffen, over de weg, het Noordzeekanaal en via hogedruk aardgastransportleidingen. Voorts kent Zaanstad een veiligheid- en een beperkingengebied als gevolg vliegtuigbewegingen van en naar de luchthaven Schiphol.

De locatie van het project ligt niet in het invloedsgebied van een van de hiervoor genoemde risicobronnen. Toetsing van dit milieuaspect is daarom niet aan de orde. Voor dit project vormt het aspect van externe veiligheid daarom geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

8.6. Bovengrondse Hoogspanningsleidingen

Uit statistisch onderzoek is gebleken dat kinderen die lange tijd op korte afstand van de hoogspanningsleidingen wonen als gevolg van de elektromagnetische straling een verhoogd gezondheidsrisico lopen. De gemeente Zaanstad heeft op 05-02-2004 het beleid hoogspanningsleidingen en UMTS-antennes vastgesteld. Voor dit project vormt het aspect van elektromagnetische straling afkomstig van hoogspanningsleidingen geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning omdat er geen hoogspanningsleiding in de buurt is.

8.7 UMTS- en GSM antennes

Hoewel het nog steeds een punt van een maatschappelijke discussie is en het tot op heden niet bewezen is dat de straling van antennes voor het netwerk van mobiele telefoons gezondheidsschade toebrengt aan de gebruikers, is dit aspect toch getoetst. Uit onderzoek is gebleken, dat het bouwproject niet in strijd wordt gebouwd met de regels (in het horizontale vlak dan 3 meter en in de overige richtingen op 0,5 meter tussen een UMTS of GSM antenne en een of meerder woningen. Voor het project vormt het milieuaspect

'elektromagnetische straling afkomstig van UMTS- en GSM antennes' daarom geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

8.8 Inzameling huishoudelijk afval

Uit de bijgeleverde informatie valt op te maken dat aangesloten kan worden op de voor die wijk reguliere inzamelmethode en er voldoende ruimte in het bouw- of aanlegplan is gereserveerd voor het manoeuvreren en legen van de afvalbakken en containers. Het project voldoet aan de gemeentelijke regels t.a.v. de inzameling van huishoudelijk afval.

8.9 Milieueffectrapportage (MER)

De Wet milieubeheer kent een aantal regels waaraan getoetst wordt of een milieueffectrapportage een verplicht onderdeel is van een project. Voor dit project is geen onderzoek nodig in het kader van de MER, omdat het een zeer kleinschalig project betreft.

Hoofdstuk 9 Natuurwaarden

9.1. Natuurbeschermingswet en Ecologische hoofdstructuur

In de gemeente Zaanstad bevindt 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. Bijvoorbeeld door het voorkomen of terugdringen van stikstofdeposities op natuurgebieden die al een hoge stikstofbelasting hebben. Of het voorkomen van lichthinder of een te hoge geluidbelasting in gebieden waar dieren leven die daar gevoelig voor zijn. Indien er negatieve effecten zijn op het beschermde natuurgebied is een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk.

De voorgenomen werkzaamheden zijn van relatief kleinschalig karakter en op dusdanige afstand van beschermde natuur- en EHSgebieden dat negatieve effecten (externe werking) kunnen worden uitgesloten.

9.2 Flora- en faunawet

De Flora- en Faunawet ziet toe op de bescherming van beschermde planten en dieren en kent een zorgplicht voor al het leven.

Voor de nieuwe schuurwoning wordt geen object afgebroken dat onderzocht moet worden op de aanwezigheid van bedreigde diersoorten.

Er worden wel een paar andere schuren gesloopt en een sloot gegraven.

Vanwege de ligging van het perceel in het provinciaal aangewezen weidevogelgebied (ex artikel 25 PRV), is een quick-scan natuurwaarden uitgevoerd (zie bijlage QuickScan Bus en Dam 3 te Assendelft, Oriënterend onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en PRV art. 25). Ten aanzien van de beschermde flora en fauna blijkt dat er rekening moet worden gehouden met het voorkomen van de rugstreeppad.

Voor zwaardere en strikt beschermde zoogdieren (Ff-wet, tab.2,3) geldt verder dat op basis van de huidige verspreiding, habitatpreferentie, en ontbreken van sporen gesteld kan worden dat deze momenteel geen gebruik maken van het plangebied of de directe omgeving hiervan.

Aan de omgevingsvergunningen worden de volgende voorschriften verbonden, zoals deze in het onderzoek worden voorgesteld:

- vóór de werkzaamheden aanvangen een paddenscherp aan te brengen ten einde bevolking van de bouwplaats door de rugstreeppad tegen te gaan en zo schade aan de populatie te voorkomen,
- de werkzaamheden zo veel mogelijk buiten het vogelbroedseizoen van 15 maart tot 15 juli uit te voeren,
- voor bescherming van de weidevogels geldt dezelfde restrictie ten aanzien van het broedseizoen, maar dan moet een straal van 100 meter aangehouden worden vanaf het te slopen object,
- voorafgaand aan de werkzaamheden een nestcontrole uit te voeren in bomen, struiken, hagen en gebouwen teneinde in het kader van de algemene zorgplicht verstoring van flora- en fauna te voorkomen,
- de aanleg van de watergang zo veel mogelijk buiten de gevoelige periode voor het aquatisch leven uit te voeren. De voorkeursperiode om de werkzaamheden uit te voeren is september-oktober.

9.3. Weidevogelgebied

De locatie Bus en Dam is gelegen in het provinciaal aangewezen weidevogelgebied (ex artikel 25 PRV). Artikel 25 lid 1 PRV bepaalt dat:

Een (bestemmings)plan dat betrekking heeft op weidevogelleefgebieden voorziet niet in: a de mogelijkheid van nieuwe bebouwing, anders dan binnen een bestaand bouwblok of een uitbreiding daarvan.

De sloop en nieuwbouw van de stolp kan plaatsvinden zonder voorafgaande effecttoets, conform de bepalingen in artikel 25, lid 1a omdat dit binnen een bestaande bouwblok plaatsvindt. De nieuwbouw van de woonschuur is op een locatie voorzien die buiten het huidige bouwvlak ligt.

Artikel 25, lid 3 onder d bepaalt, in afwijking van lid 1, dat nieuwe ontwikkelingen wel zijn toegestaan indien de ingreep netto geen verstoring van het weidevogel gebied geeft.

In lid 4 wordt omschreven onder welke omstandigheden dit mogelijk kan worden gemaakt

Hieronder wordt aangegeven hoe aan de bepalingen van lid 4 wordt voldaan .

Te verwachte effecten

De veranderingen ten aanzien van de huidige situatie bestaan uit een toename in optische en geluidsverstoring door de toevoeging van een woonbestemming. Deze toename zal echter beperkt zijn omdat deze zich concentreert op de locatie waar reeds verstoring vanuit ging. Tevens geldt dat de locatie en de directe omgeving aannemelijk een matige functie heeft voor weidevogels. De grootschalige ontwikkeling van de woonwijk Kreekrijk leidt tot een verdere, sterke afname van de geschiktheid van de directe omgeving voor weidevogels. Gelet op de huidige stand van zaken leiden de beoogde ontwikkelingen niet tot een significante (=meetbare) afname van het weidevogelgebied. Conform artikel 4, lid a van de PRV worden enkele voorstellen gedaan om de beperkte effecten te mitigeren en/of te compenseren door een kwaliteitsverbetering uit te voeren. Deze zullen als voorschriften in de omgevingsvergunning worden opgenomen.

Mitigerende maatregelen

- Indien werkzaamheden in het broedseizoen (15 maart - 15 juli) worden uitgevoerd wordt eerst een nestcontrole uitgevoerd in een straal van 100 meter van desbetreffend object.
- De verlichting op de locatie dient zodanig te worden ingericht dat er geen verstoring optreedt voor rustende vogels en overige fauna. Tevens geldt hier dat lichtverstoring gedurende de sloop- en bouwwerkzaamheden dient te worden voorkomen. De werkzaamheden worden uitsluitend uitgevoerd tussen zonsopkomst en zonsondergang.

Compenserende maatregelen

- In het kader van de kwaliteitsverbetering worden de hogere bomen op het perceel geveld. Hoge bomen in een weidegebied zijn geliefde uitkijkposten voor roofvogels. Het wegnemen van deze bomen heeft indirect een positief effect op de aanwezigheid van weidevogels en hun reproductiesucces.
- De initiatiefnemers dragen zorg voor een passende inrichting van de locatie waarvan tenminste gewaarborgd is dat deze geen effect of een positief effect heeft op het voorkomen van weidevogels. Het perceel wordt dusdanig met vegetatie ingericht dat optische verstoring geminimaliseerd wordt. (zie voorgestelde erf-inrichting).

Conclusie:

Met het project wordt voldoende rekening gehouden met aanwezige en te beschermen natuurwaarden waaronder de weidevogels.

Hoofdstuk 10 Monumenten en archeologie

10.1 Monumenten

Zoals hierboven beschreven in hoofdstuk 6 wordt in het bestemmingsplan de stolp aangeduid als 'Karakteristiek'. Daarnaast is het pand meegenomen in de inventarisatie 'historische agrarische bebouwing' en daarmee aangeduid als potentieel beeldbepalend. Onder het kopje 'welstandsadvies' wordt hierboven geschetst hoe in het project rekening gehouden is met deze waarden.

10.2 Archeologie

In het geldende bestemmingsplan is het projectgebied aangewezen als 'archeologische waarden 5' ter bescherming van de archeologische waarden.

Dit betekent dat voor bouw en aanleg in beginsel een archeologisch vooronderzoek nodig is om te kunnen vaststellen of ter plaatse archeologische waarden in de bodem zitten, waar deze zich bevinden en op welke wijze daarmee rekening moet worden gehouden.

Een vooronderzoek houdt in het zetten van boringen en eventueel het graven van één of meerdere sleuven.

Gelet hierop is op het project geadviseerd door de gemeentelijke archeoloog

Dit advies luidt als volgt:

Slechts indien er sprake is van graafwerkzaamheden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld is een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Wanneer de bodem wordt opgehoogd met 50 cm grond en daar vervolgens een fundering in wordt gelegd, die ongeveer 80 cm diep wordt, zal het maaiveld maar 30 cm diep worden verstoord. Er wordt dan voor de gebouwen geen grondwerk verricht op een diepte van 0,50 m beneden maaiveld.

In de omgevingsvergunning voor de bouw activiteit (volgende fase) zal deze ophoging moeten blijken uit de ingediende tekeningen en zal bovendien als voorschrift in de vergunning worden opgenomen. Een kelder of zwembaden of andere verstoringen bij de gebouwen die dieper gaan dan 0,50 m beneden maaiveld worden daarbij niet inbegrepen.

Ten aanzien van het realiseren van de sloot en de duiker zal een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd voor de 'aanleg activiteit'. Deze aanvraag dient dan wel te worden vergezeld van een verkennende archeologisch onderzoek.

Hoofdstuk 11 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 zonder 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. Het project heeft namelijk geen ingrijpende infrastructurele gevolgen. De aansluiting van het perceel op de infrastructuur, voor zover nodig, geschiedt op kosten van en door de initiatiefnemer.

Hoofdstuk 12 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, dat van toepassing is op grond van artikel 5.20 Bor jo artikel 3.1.6, lid 1 sub c Bro.

12.1 Provincie

De provincie heeft bij besluit van 8 mei 2012 beslist onder nummer 2012-17090 (Besluit beperking vooroverleg ruimtelijke ordening 2012), de Noord-Hollandse gemeenten te berichten dat in nader aangegeven gevallen geen vooroverleg meer nodig is over projectbesluiten, bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen. Het college heeft conform dit beleid getoetst of het onderhavige besluit in aanmerking komt voor vooroverleg met de provincie.

Ten behoeve van dit project is overleg met de provincie gehouden. Zowel in het kader van het vooroverleg als ook daarna bij de definitieve aanvraag. De provincie is gevraagd om te adviseren en mee te denken over dit project enerzijds door de initiatiefnemers zelf en anderzijds door het bevoegd gezag, het college van B&W. Deze ruimtelijke onderbouwing, inclusief bijlagen, is voorafgaande aan de ter inzage legging ter informatie aan de Provincie gezonden.

Per brief van 14 januari 2015 heeft de Provincie positief geadviseerd over dit project.

12.2 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 (Energie) en Rijkswaterstaat blijven de plannen wel beoordelen op hun eigen directe belangen.

Het onderhavige project raakt de hierboven genoemde belangen niet zodat er geen sprake is van noodzaak tot (voor)overleg.

12.3 Hoogheemraadschap

Sinds april 2012 heeft het hoogheemraadschap de digitale toets in werking. Op de site 'www.de watertoets.nl' wordt zichtbaar of een ruimtelijk plan raakt aan belangen van HHNK (watersysteem, waterkering, persleiding enz.). Indien daartoe aanleiding is, wordt contact opgenomen met het hoogheemraadschap.

In hoofdstuk 5 is ingegaan op dit onderwerp.

Hoofdstuk 13 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden

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. Ook het eventueel van toepassing zijn van een inspraakprocedure wordt in deze paragraaf onderbouwd.

Een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan of beheersverordening 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.

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.

In 2005 is met de invoering van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure in afdeling 3.4 Awb, de in het toenmalige art. 6a WRO voorgeschreven inspraakprocedure komen te vervallen. Ingevolge de op artikel 150 Gemw gebaseerde gemeentelijke inspraakverordening kan een inspraakprocedure op een voorontwerp van een buitenplanse afwijking (zoals onderhavige) worden voorgeschreven. Voor dit plan is de inspraakprocedure niet van toepassing verklaard.

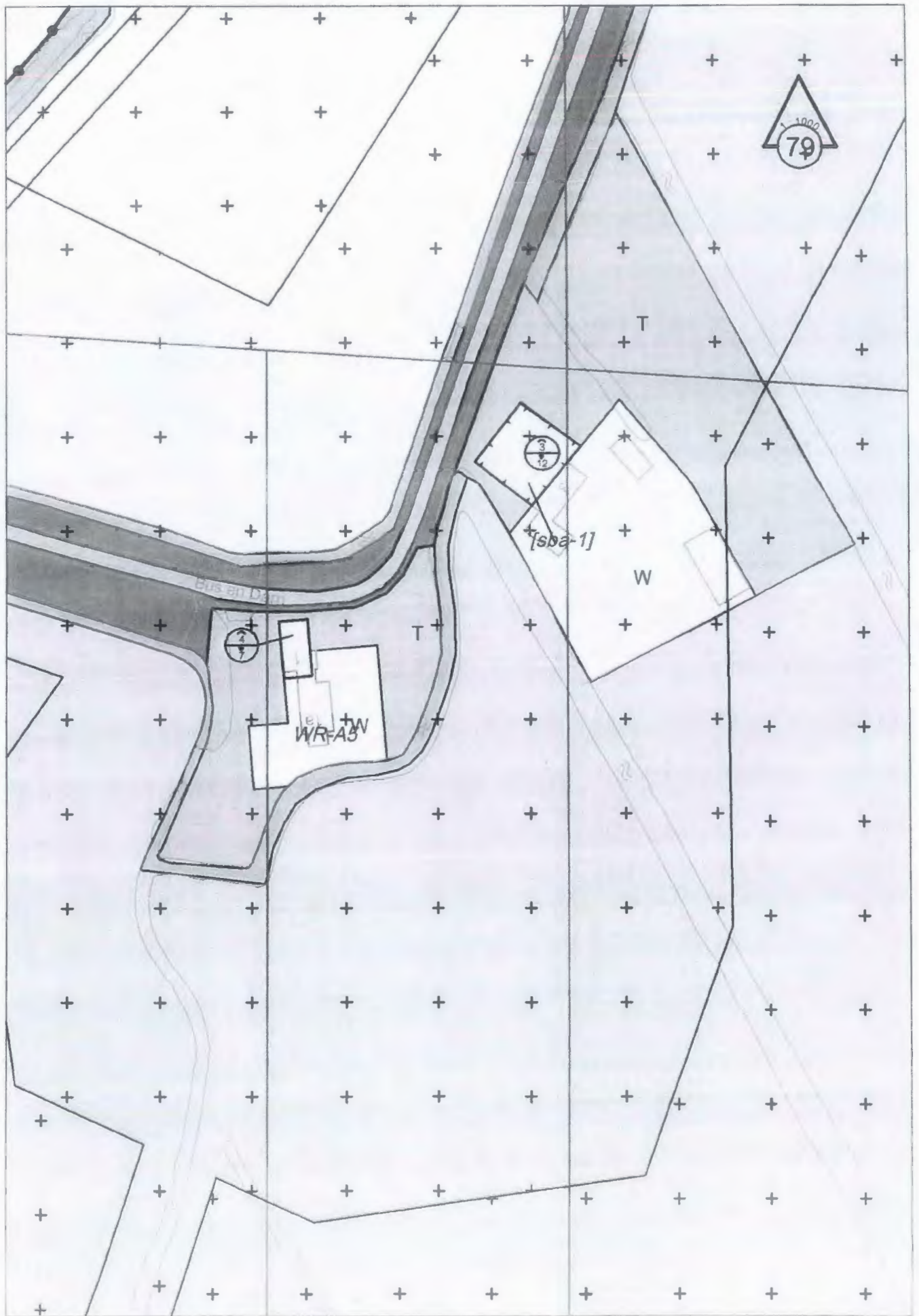
Hoofdstuk 14 Uitvoerbaarheid

Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat de (economische) uitvoerbaarheid van het project op problemen zou stuiten dan wel onmogelijk zou zijn.

Hoofdstuk 15 Conclusie

Het project het verplaatsen en herbouwen van een stolpboerderij, het verwijderen van meerdere schuren en het bouwen van een schuurwoning op de locatie Bus en Dam 3 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 Vigerende bestemmingsplan



Artikel 16 Tuin

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voor- en zijtuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. wonen, slechts voor zover dit plaatsvindt binnen de bijbehorende bouwwerken in de vorm van een erker en voor zover gebouwd aan en ten behoeve van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden met de bestemming Wonen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'atelier' tevens voor een atelier;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' uitsluitend een bijgebouw;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' tevens voor het behoud van cultuurhistorische waarden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport -rijbak' tevens voor een (paarden)rijbak.
- g. (openbare) nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water;
- j. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Erkers

Op en onder de in lid 16.1 genoemde gronden zijn slechts bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er sprake is van een vlakke voorgevel;
- b. de breedte van de erker niet meer dan 66 % van de breedte van de voorgevel van het bijbehorende woning mag bedragen;
- c. de voorzijde van de erker mag niet meer dan 50% van de diepte van de afstand tussen de voorgevelrooilijn tot perceelsgrens beslaan en niet meer dan 1,5 m voor de voorgevel zijn gelegen;
- d. de hoogte van de erker mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van de bijbehorende woning +0.30 m bedragen;
- e. een afdak boven de voordeur verbonden met de erker is toegestaan tot een maximum van de diepte van de betreffende erker.

16.2.2 Rijbak

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport -rijbak' tevens voor een (paarden)rijbak; ' gelden de volgende regels:

- a. rijbakken dienen zo dicht mogelijk achter de bestaande bebouwing gerealiseerd te worden, grenzend aan de eigen woonbestemming;
- b. de voorziening moet minimaal 400 m² en maximaal 1200 m² bedragen.
- c. de afstand tussen rijbak en woning van derden bedraagt minimaal 25 m;
- d. bij de rijbak mogen ten hoogste 6 lichtmasten worden geplaatst met een maximale hoogte van 6 m;
- e. de lichtbundel van de lichtmasten dient volledig op de rijbak gericht te zijn en is alleen toegestaan tussen 7:00-23:00 uur;
- f. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden ten aanzien van de instandhouding of het herstel van de habitattypen en soorten, waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd in het ontwerpbesluit en/of het aanwijzingsbesluit voor het Natura 2000-gebied 'Polder Westzaan'

16.2.3 Voorwaarden voor verlening

Bij toepassing van het bepaalde in lid 16.2.2 wordt getoetst of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. het bebouwingsbeeld van het aangrenzende gebied;
- b. de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;
- c. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen;
- d. het openbare karakter van het aangrenzende gebied.

16.2.4 Erfafscheiding

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' is aan de wegzijde een erfafscheiding van maximaal 2 meter toegestaan.

Artikel 23 Wonen

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. recreatief medegebruik in de vorm van 'bed & breakfast' tot maximaal 6 kamers;
- c. hobbymatige paardenhouderij;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' tevens het stallen van caravans;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' tevens voor het behoud van cultuurhistorische waarden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' tevens een kapsalon;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' geldt de afwijkmogelijkheid zoals bedoeld in artikel 23.3.1 ten behoeve van splitsing tot twee volwaardige woningen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 4' tevens voor de verkoop van motorfietsonderdelen (waaronder motorfietsbanden) via internet, alsmede de montage van motorfietsonderdelen;
- i. ter plaatse van de functieaanduidingen zoals in de tabel genoemd: tevens een bedrijfsactiviteit met SBI-code zoals hierna in de tabel genoemd:

Functieaanduiding	Bedrijf	SBI code
Specifieke vorm van wonen 1	metaalbedrijf	2562.2
Specifieke vorm van wonen 2	aannemersbedrijf	41, 42, 43.3
Specifieke vorm van wonen 3	fokken en houden van graasdieren	0143

- j. water;
- k. tuin- en groenvoorzieningen;
- l. openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- m. bijbehorende en ondergeschikte verharde en onverharde paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- n. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Gebouwen ten behoeve van wonen

Op en onder de in lid 23.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bestaande aantal woningen per bouwvlak mag niet worden uitgebreid;
- b. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte resp. bouwhoogte toegestaan;
- d. dakkapellen in het voordakvlak of in een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1 de hoogte niet meer dan 1,75 m bedraagt;
 - 2 de zijkant meer dan 0,50 m van de woningscheidende muur of van de zijkant van het dakvlak is gelegen;
 - 3 de bovenkant meer dan 0,50 m van de nok is gelegen;
 - 4 de voet tussen 0,50 m en 1 m boven de goot is gelegen;
 - 5 de breedte bedraagt niet meer dan 50% van de voorgevel met een maximum breedte van 4,50 m;

6. de breedte bedraagt niet meer dan 70% van de zij- en achtergevel;
7. niet meer dan 2 dakkapellen per dakvlak van de woning zijn toegestaan;
8. bij het plaatsen van 2 dakkapellen deze op één lijn en met een minimale tussenruimte van 0,60 m geplaatst moeten worden.

23.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m met dien verstande dat erf- en terreinafscheidingen gelegen vóór (het verlengde) van de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 m;
- b. de maximale bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. voor het bouwen van een dakterras gelden de volgende voorwaarden:
 1. het dakterras wordt vanuit de woning ontsloten;
 2. op het dakvlak is alleen een bouwwerk, geen gebouw zijnde, toegestaan in de vorm van een terrasafscherming;
 3. het onder 2. bedoelde bouwwerk is maximaal 1,5 m hoog;
 4. zowel het onder b. bedoelde bouwwerk als het dakterras liggen minstens 1 meter terug ten opzichte van de voorgevel;
 5. als de zijgevel gericht is naar het openbaar toegankelijk gebied, ligt het onder 2. bedoelde bouwwerk en het dakterras minstens 1 meter terug ten opzichte van de zijgevel;
 6. als het dakterras op een bijbehorend bijgebouw is gelegen en vanuit een kap wordt ontsloten, is de toegang geregeld via een dakkapel of dakloggia;
 7. als het dakterras op een bijbehorend bijgebouw is gelegen en het terras vanuit een rechte gevel wordt ontsloten, is de toegang geregeld via de bestaande, eventueel aangepaste gevel zonder verdere uitbreidingen.

23.2.3 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. binnen de bouwvlakken en op de bij de woning behorende erven die liggen binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
- b. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50% van het achter de achtergevel van het bouwvlak gelegen deel van de in lid 23.1 bedoelde gronden tot een maximum van 75 m². Indien het oppervlak van het erf achter de achtergevel van de woning meer is dan 300 m², mag maximaal 100 m² worden bebouwd;
- c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal de hoogte van de eerste verdiepingvloer van de woning + 0,30 m;
- d. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk is gelijk aan of kleiner dan die van de woning;
- e. de nok van een bijbehorend bouwwerk ligt minstens 1,50 m onder de nok van de woning;
- f. dakkapellen op dakvlakken aan openbaar toegankelijk gebied gelegen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de hoogte niet meer dan 1,75 m bedraagt;
 2. de zijkant meer dan 0,50 m van de erfafscheiding of zijkant van het dakvlak is gelegen;
 3. de bovenkant meer dan 0,50 m van de nok is gelegen;
 4. de voet tussen 0,50 m en 1 m boven de goot is gelegen;
 5. de breedte bedraagt niet meer dan 50% van de voorgevel met een maximum breedte van 4,50 m;
 6. de breedte bedraagt niet meer dan 70% van de zij- en achtergevel;
 7. niet meer dan 2 dakkapellen per dakvlak zijn toegestaan;
 8. bij het plaatsen van 2 dakkapellen deze op één lijn en met een minimale tussenruimte van 0,50 m geplaatst moeten worden.
- g. bijbehorende bouwwerken moeten ten minste 3 m achter de voorgevelrooi lijn liggen of, indien grenzend aan openbaar toegankelijk gebied, in het verlengde van de zijgevel;
- h. bijbehorende bouwwerken gebouwd aan de eerste bouwlaag met een diepte van maximaal 3 m achter de oorspronkelijke achtergevellijn zijn toegestaan;
- i. naast de woning gelegen bijbehorende bouwwerken zijn alleen toegestaan aan één zijde

- van de woning niet grenzend aan openbaar toegankelijk gebied;
- j. de maximale breedte van naast de woning gelegen bijbehorende bouwwerken is 60% van de breedte van de woning met een maximum van 5 m.

23.2.4 Rijbak voor hobbymatig gebruik

Voor het bouwen van rijbakken gelden de volgende regels:

- a. de voorziening is bedoeld voor maximaal 5 paarden;
- b. rijbakken dienen achter de bebouwing gerealiseerd te worden en *binnen* het bestemmingsvlak;
- c. de voorziening moet minimaal 400 m² en maximaal 1200 m² bedragen;
- d. de afstand tussen rijbak en woning van derden bedraagt minimaal 50 m;
- e. bij de rijbak mogen ten hoogste zes lichtmasten worden geplaatst met een maximale hoogte van 6 m;
- f. de lichtbundel van de lichtmasten dient volledig op de rijbak gericht te zijn en is alleen toegestaan tussen 7:00-23:00 uur.

23.2.5 Uitzonderingen bouwregels

De bouwregels genoemd in lid 23.2.3 zijn niet van toepassing voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken als:

- a. ten tijde van de aanvraag een (vergunde) trendsetter in hetzelfde bouwvlak of bij gelijke architectuur in de nabije omgeving aanwezig is. In dat geval wordt aangesloten bij de trendsetter voor zover deze meer mogelijkheden biedt;
- b. er sprake is van een medische indicatie: in dat geval wordt maatwerk geboden waar bij ondergeschiktheid van het bijbehorend bouwwerk ten opzichte van het hoofdgebouw uitgangspunt blijft;
- c. de bestaande goot- en bouwhoogte hoger is dan is toegestaan; dan is deze maat maximaal toegestaan.

23.3 Afwijken van de bouwregels

23.3.1 Afwijken splitsing woning

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het binnenplans afwijken van het bepaalde in lid 23.2.1, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1', voor splitsing van de woning in twee separate zelfstandige woningen, mits:

- a. door de splitsing maximaal twee zelfstandige en volwaardige woningen ontstaan;
- b. indien wordt aangetoond dat er sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en dit bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing, is een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- c. de vestiging van de nieuwe woning geen onevenredige beperking oplevert van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. de nieuwe woning aanvaardbaar is uit oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- e. het bestaande architectonische karakter van de boerderij en de daaraan verbonden cultuurhistorische waarden niet worden aangetast;
- f. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden ten aanzien van de instandhouding of het herstel van de habitattypen en soorten, waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd in het ontwerpbesluit en/of het aanwijzingsbesluit voor het Natura 2000-gebied 'Polder Westzaan'

23.3.2 Afwijken met betrekking tot dakkapellen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 23.2.3 onder c en het bepaalde onder 23.2.3 onder f, ten behoeve van het plaatsen van dakkapellen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend toegepast nadat er is getoetst aan de redelijke eisen van welstand en hierop een positief advies is gegeven;

- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
- het bebouwingsbeeld;
 - de gebouwtypologie;
 - gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen;
 - het openbare karakter van het aangrenzende gebied.

Artikel 29 Waarde - Archeologie 5 (dubbelbestemming)

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5 (dubbelbestemming)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Waar een basisbestemming, aangegeven op de verbeelding, samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

Voor zover op de verbeelding nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangegeven, is de volgende voorrangsregeling van toepassing:

- a. in de eerste plaats de regels van artikel 31 ('Waterstaat - Waterkering');
- b. in de tweede plaats de regels van artikel 24 ('Leiding - Gas');
- c. in de derde plaats de regels van artikel 25 ('Leiding - Hoogspanningsverbinding');
- d. in de vierde plaats de regels van artikel 30 ('Waarde- Natuur');
- e. in de vijfde plaats de regels van artikel 26 ('Waarde - Archeologie 1');
- f. in de zesde plaats de regels van artikel 27 ('Waarde - Archeologie 2');
- g. in de zevende plaats de regels van artikel 28 ('Waarde - Archeologie 3');
- h. in de achtste plaats de regels van artikel 29 ('Waarde - Archeologie 5').

29.2 Bouwregels

29.2.1 Vaststelling archeologische waarden

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt door de aanvrager een rapport overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

29.2.2 Voorwaarden voor verlening

Indien uit het archeologisch rapport zoals bedoeld onder lid 29.2.1 blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door de vergunde werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden en/of (te laten) onderzoeken door een deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

29.2.3 Uitgezonderde bouwwerkzaamheden

Het onder lid 29.2.1 bepaalde is niet van toepassing in geval van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor:

- a. de bouw van bouwwerken, waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,50 m onder het maaiveld;
- b. de bouw van een bouwwerk waarvan de maximale of totale oppervlakte kleiner is dan 0 m²;
- c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd.

29.3 Nadere eisen

Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen gesteld worden ten aanzien van de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden aangewezen voor Waarde - Archeologie 5 (dubbelbestemming) indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

29.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

29.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de bestaande situatie of toestand van de gronden op een diepte vanaf 50 cm wijzigen of te verstoren.

29.4.2 Uitzondering

Het in lid 29.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens verleende vergunning;

29.4.3 Vergunning

De in lid 29.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

29.4.4 Vaststelling archeologische waarden

De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

29.4.5 Voorwaarden voor verlening

Aan de omgevingsvergunning kan één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

29.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, te wijzigen, in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door één of meerderde bestemmingsvlakken met dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5 (dubbelbestemming) van de verbeelding te verwijderen of te verkleinen, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in de bescherming van deze waarden

Artikel 35 Algemene aanduidingsregels

35.1 Geluidzone - industrie 1

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Geluidzone – industrie 1' is gelegen de geluidzone 'geluidzone Bedrijvenpark Westzanerpolder', zoals vastgesteld bij Koepelbestemmingsplan bedrijvenpark Westzanerpolder op 27 juni 2002, welke gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en instandhouding van de geluidruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

35.2 Geluidzone - industrie 2

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Geluidzone – industrie 2' is gelegen de geluidzone 'Westpoort te Amsterdam', zoals vastgesteld op 23 juni 1993 bij Koninklijk Besluit, welke gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en instandhouding van de geluidruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

35.3 Geluidzone - industrie 3

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Geluidzone - industrie 3' is gelegen de geluidzone van 'Gascompressorstation Beverwijk', welke gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en instandhouding van de geluidruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

35.4 Luchtvaartverkeerzone - luchtvaartverkeerzone 1

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - luchtvaartverkeerzone 1' is gelegen het gebied waarop het bepaalde in artikel 2.2.1 lid 4 van het Luchthavensindelingsbesluit van toepassing is en hier geldt een hoge geluidsbelasting waardoor geen nieuwe woningen, woonwagens, scholen en gezondheidszorggebouwen zijn toegestaan. Met een verklaring van geen bezwaar is nieuwbouw van geluidgevoelige bebouwing wel mogelijk.

35.5 Luchtvaartverkeerzone - luchtvaartverkeerzone 2

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - luchtvaartverkeerzone 2' is gelegen het gebied waarop het bepaalde in artikel 2.2.2 van het Luchthavenindelingbesluit van toepassing is en hier een hoogtebeperking van 150 m geldt.

35.6 Luchtvaartverkeerzone - luchtvaartverkeerzone 3

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - luchtvaartverkeerzone 3' is gelegen het gebied, waarop het bepaalde in artikel 2.2.1 lid 3 van het Luchthavenindelingbesluit van toepassing is, en hier gelden beperkingen vanuit het oogpunt van externe veiligheid, waardoor geen nieuwe woningen, woonwagens, scholen en gezondheidszorggebouwen zijn toegestaan.

35.7 Luchtvaartverkeerzone - luchtvaartverkeerzone 4

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - luchtvaartverkeerzone 4' is gelegen het gebied, waarop in artikel 5.23 lid 1 van de Wet luchtvaart van toepassing is en waar een VDF peilinstallatie en locator is opgesteld. Binnen de straal van 500 m (VDF) en 200 m (locator) geldt een toetsingshoogte van 0 m. Ingeval de beoogde maximale hoogte van een (bouw)plan een toetsingsvlak van de communicatie-, navigatie- of surveillanceapparatuur van Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL) doorsnijdt dient advies te worden ingewonnen bij LVNL (of diens rechtsopvolger) over het effect hiervan op de goede werking van betreffende apparatuur.

35.8 Natura 2000

35.8.1 Aanduidingsbeschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Natura 2000' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen (primaire bestemming) bestemd voor:

- a. de instandhouding van Natura 2000 gebied "Polder Westzaan" (als bedoeld in het aanwijzingsbesluit Polder Westzaan) van de navolgende kwalificerende soorten en natuurlijke habitattypen:

Kwalificerende soorten	Natuurlijke habitattypen
H1134 Bittervoorn H1149 Kleine modderkruiper H1318 Meermeermuis H1340 Noordse woelmuis (prioritair) A021 Roerdomp A292 Snor	H1330 Atlantische schorren (<i>Glauco-Puccinellietalia maritimae</i>) H4010 Noord-Atlantische vochtige heide met <i>Erica tetralix</i> H6430 Voedselrijke zoomvormende ruigten van het laagland, en van de montane en alpiene zones H7140 Overgangs- en trilvenen

- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke waarden en/of natuurwaarden.

35.8.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de bouwregels bij de andere in het plan opgenomen bestemmingen geldt dat slechts gebouwd mag worden indien geen sprake is van significant negatieve en/of negatieve effecten als bedoeld in de Natuurbeschermingswet 1998 op de in lid 35.8.1 genoemde kwalificerende soorten en natuurlijke habitattypen.

35.8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is, al dan niet in afwijking van het bepaalde ingevolge de basisbestemming(en), verboden zonder een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, mits geen sprake is van significant negatieve en/of negatieve effecten als bedoeld in de Natuurbeschermingswet 1998 op de in lid 35.8.1 genoemde kwalificerende soorten en natuurlijke habitattypen

- a. het verzetten of vergraven van grond van meer dan 100 m³ per perceel of op een diepte van meer dan 0,60 m beneden maaiveld:

- b. de aanleg van drainage ongeachte de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een al bestaande drainage;
- c. het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren;
- d. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of bemaling.

35.9 Wro-zone - wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de bestemming 'Agrarisch met Waarden - 1 (Omzoom)' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'.

35.10 Vrijwaringszone - weg

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone-weg' geldt een bouwverbod voor nieuwe gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en een verbod tot uitbreiding van de bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Dit verbod geldt niet voor gebouwen en bouwwerken welke nodig zijn voor het wegverkeer, zoals geluidwerende voorzieningen.

NUT EN NOODZAAK

en

RUIMTELIJKE KWALITEIT

en

WEIDEVOGELLEEFGEBIED

ter zake

BOUWPLAN BUS EN DAM 3, ASSENDELFT

Inhoudsopgave

	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 De aanvraag	
1.2 Ligging plangebied	
2. SITUATIE	3
2.1 Huidige situatie	
2.2 Toekomstige situatie	
3. PROVINCIAAL BELEID	5
3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)	
3.2 Bestaand Bebouwd Gebied.	
3.3 Nut en Noodzaak	
3.3.1. Vanuit de wens om het gebied te transformeren	
3.3.2 Vanuit cultuurhistorisch perspectief	
3.3.3 Vanuit de maatschappelijke wens om een stolp en agrarische erfsetting te behouden	
3.3.4 Vanuit landschappelijk perspectief	
3.3.5 Vanuit financieel perspectief	
3.3.6 Vanuit de (privé)belangen van initiatiefnemers	
3.3.7 Vanuit de noodzakelijke gewijzigde indeling van het erf	
4. RUIMTELIJKE KWALITEIT	12
4.1 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie	
4.2 Stolpboerderijen	
5. WEIDEVOGELLEEFGEBIED	14
Bijlagen	16

1. INLEIDING

1.1 De aanvraag

De aanvraag betreft het verplaatsen en herbouwen van een stolpboerderij, het verwijderen van meerdere schuren en het bouwen van een schuurwoning.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen op de locatie Bus en Dam 3, te Assendelft. Bus en Dam kan als een buurtschap worden gezien. Het is een van oudsher agrarisch gebied met een eigen geschiedenis. In het agrarische gebied staan overwegend grote boerderijen (vaak stolpen). Een deel van de stolpen is in de loop der jaren verloren gegaan. Daarnaast liggen er verspreid woningen, voornamelijk met zadeldak. Er is sprake van een bebouwingsconcentratie van woningen en agrarische stolpen vergelijkbaar met een bebouwingslint.

Als **bijlage 1A en 1B** worden foto's overgelegd van cultuurhistorische woningen en stolpen die zich aan Bus en Dam bevinden. De locatie ligt voorts nabij de locatie waar de woonwijk Kreekrijk gerealiseerd gaat worden. Het bestemmingsplan Kreekrijk is op 15 mei 2014 vastgesteld. **Bijlage 2** toont de ligging van het plangebied in relatie tot de te realiseren woonwijk Kreekrijk. De picknickplaats Bus en Dam, welke mede mogelijk is gemaakt door de Provincie Noord-Holland, kijkt direct uit op de locatie van het plangebied (**bijlage 3**).

2. SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Initiatiefnemers - twee broers die zijn geboren en getogen in het buurtschap Bus en Dam, alsmede hun vriendinnen - hebben de locatie Bus en Dam 3 met de zich daarop bevindende stolpboerderij, schuren en overige aanhorigheden eind 2012 gekocht.

Op het moment van aankoop door de initiatiefnemers was er sprake van een boerderij/agrarisch bedrijf. De stolpboerderij is in het bestemmingsplan aangeduid als "Karakteristiek". Daarnaast is het pand meegenomen in de inventarisatie "historische agrarische bebouwing" en daarmee aangeduid als potentieel beeldbepalend.

De stolpboerderij met aanhorigheden is ook daadwerkelijk ingedeeld als agrarisch bedrijf. In het voorgedeelte van de stolpboerderij is een klein woongedeelte. Het resterende gedeelte van de stolp

bestaat uit hooizolder, dars en koeienstal. Daarnaast is er een schuur met melklokaal, een werktuigenschuur (stalen verroeste romneyloods) en een teerschuur, waar gereedschappen werden opgeslagen. Zowel de stolp als de bedrijfsgebouwen zijn door ouderdom, het gebruik en slecht onderhoud in verval geraakt. De huidige stolp is ongeveer 100 jaar oud, verkeert in slechte bouwtechnische staat, is niet geïsoleerd en voldoet niet aan de eisen van deze tijd.

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemers zijn vanaf begin 2013 met de Gemeente Zaanstad in overleg over het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. Daarbij is voor beide partijen het uitgangspunt geweest dat de agrarische setting, waaronder een stolpboerderij, behouden blijft. In nauw overleg met de gemeente en de welstandscommissie is een bouwplan tot stand gebracht waarin alle partijen zich kunnen vinden en waarbij een stolpboerderij en een agrarische erfsetting - alsmede daaraan verbonden cultuurhistorische waarden - behouden blijven.

Het plan omvat de herbouw van de in verval geraakte stolp, de renovatie van de historische kapberg uit 1965, de opschoning van het erf door het verwijderen van meerdere schuren, welke worden vervangen door één enkele woonschuur. De volgende schuren zullen verwijderd worden:

- a. Vrijstaande uit betonblokken opgetrokken schuur, het melklokaal (5 x 8 meter)
- b. Geteerde schuur (9 x 4 meter)
- c. Uit golfplaten opgetrokken romneyloods (7,6 x 15 meter)
- d. Aanbouw aan de achterzijde van de stolp (4 x 12 meter)

Totaal behelst dit 225 m².

De schuren zullen worden vervangen door één schuur die dienst zal doen als schuur en woning. Deze schuurwoning krijgt het aanblik van een boerenschuur. De totale oppervlakte van dit gebouw bedraagt 185 m². Het aantal vierkante meters bebouwing neemt dus aanzienlijk af. De stolp zal opnieuw worden opgebouwd, waardoor deze ook voor de toekomst behouden blijft.”

Het aantal vierkante meters bebouwing neemt dus aanzienlijk af. De stolp zal opnieuw worden opgebouwd, waardoor deze ook voor de toekomst behouden blijft.

Bijlage 4 geeft een overzicht van de schuren die verwijderd zullen worden. De te verwijderen schuren zijn in het rood weergegeven.

Bijlage 5 geeft een visualisering van de toekomstige situatie.

3. PROVINCIAAL BELEID

3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland 2040 (hierna; “de Structuurvisie”) is vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 16 februari 2010 en aangenomen door Provinciale Staten op 21 juni 2010. De Structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Noord-Holland. De provincie is veelzijdig met een aantal belangrijke economische motoren van Nederland, bruisende steden, natuurparken, het strand en open grasland vol weidevogels. Dit bijzondere karakter wil de provincie bewaken.

In de Structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met deze ontwikkelingen en keuzes omgaat en schetst ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien.

De provincie heeft drie hoofdbelangen die samen de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de provincie Noord-Holland. Één van de hoofdbelangen betreft de ruimtelijke kwaliteit. Dit belang is uitgewerkt en hieraan zijn instrumenten gekoppeld die door de provincie worden ingezet om het belang tot uitvoering te brengen.

Het hoofdbelang Ruimtelijke kwaliteit kan als volgt worden onderverdeeld:

- Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschap;
- Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden;
- Behoud en ontwikkeling van groen om de stad.

3.2 Bestaand Bebouwd Gebied

In de Structuurvisie is onder artikel 9 aangegeven wat onder “Bestaand Bebouwd Gebied” (hierna; “BBG”) moet worden verstaan. Het gaat om feitelijk bestaande bebouwing ten behoeve van alle stedelijke functies (bijvoorbeeld wonen, werken, verkeer en stedelijk groen) die op de kaart behorende bij Structuurvisie is aangegeven. Daarnaast betreft het BBG onder meer ook de bestaande of de bij een, op het moment van inwerkingtreden van de verordening, geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing.

Het plangebied ligt in het landelijk gebied Assendelft. **Bijlage 6** maakt inzichtelijk dat de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing in het plangebied op de kaart bij de Structuurvisie gedeeltelijk als

BBG is aangegeven. Bebouwing is op grond van het geldend bestemmingsplan Landelijk Gebied Assendelft in het gehele bouwvlak in het plangebied toegestaan. Op grond van provinciale regels wordt het gehele bouwvlak dan ook als BBG aangemerkt.

Een gedeelte van de toekomstige bebouwing ligt buiten BBG. Nieuwe ontwikkelingen buiten BBG beoordeelt de Provincie Noord-Holland op grond van het aantonen van nut en noodzaak en de provinciale eisen aan ruimtelijke kwaliteit (onder andere de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie). In de volgende paragraaf zal worden ingegaan op de nut en noodzaak van het bouwplan.

3.3 Nut en Noodzaak

In deze paragraaf wordt de nut en noodzaak van het bouwplan uiteen gezet. Hierbij wordt ook ingegaan op de locatie van de terug te bouwen stolp en schuurwoning.

De nut en noodzaak vloeit voort uit de volgende omstandigheden;

- 3.3.1. Vanuit de wens om het gebied te transformeren
- 3.3.2 Vanuit cultuurhistorisch perspectief
- 3.3.3 Vanuit de wens (van de gemeente) om een stolp en agrarische erfsetting te behouden
- 3.3.4 Vanuit landschappelijk perspectief
- 3.3.5 Vanuit financieel perspectief
- 3.3.6 Vanuit de (privé)belangen van initiatiefnemers
- 3.3.7 Vanuit de noodzakelijke gewijzigde indeling van het erf

3.3.1 Vanuit de wens om het gebied te transformeren

De bestemming van het plangebied zoals opgenomen in het bestemmingsplan was op het moment van aankoop door initiatiefnemers "Agrarische Doeleinden, klasse C (AC)". Gelet op de functies en inrichting van de aanwezige bebouwing is er feitelijk nog altijd sprake van een agrarisch bedrijf. Zo is er in het voorgedeelte van de stolpboerderij een klein woongedeelte. Het resterende gedeelte van de stolp bestaat uit hooizolder, dars en koeienstal. Daarnaast is er een schuur met melklokaal, een werktuigenschuur (stalen verroeste romneyloods) en een teerschuur, waar gereedschappen werden opgeslagen.

Gedurende het jaar 2013 en het overleg tussen de gemeente en de initiatiefnemers is er een nieuw bestemmingsplan aangenomen, zijnde het Bestemmingsplan Landelijk Gebied Assendelft. Dit bestemmingsplan is op 9 oktober 2013 gepubliceerd en in werking getreden. Vooruitlopend op de wens van initiatiefnemers om het agrarisch bedrijf voor bewoning geschikt te maken, is de

bestemming Agrarische Doeleinden, klasse C (AC) reeds gewijzigd in "Wonen". Het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming is ook overeenkomstig de wens van gemeente Zaanstad. In dat kader speelt mee dat achter de stolpboerderij de woonwijk Kreekrijk gerealiseerd gaat worden. Door omzetting naar een woonbestemming hoeft er geen rekening te worden gehouden met een agrarische hinder- en milieucirkel. Bovendien is de wijziging naar een woonfunctie wenselijk omdat het provinciaal en gemeentelijk beleid er op gericht is om het gebied naar een recreatiegebied te transformeren, althans toegankelijk te maken voor recreatie middels de aanleg van fiets- en wandelpaden en aanleg van kleinschalige recreatieve voorzieningen.

Bijlage 7 betreft een publicatie op de website van de Provincie Noord-Holland over recreëren tussen Beverwijk en Zaanstad, waaronder "De Omzoom".

Bijlage 8 betreft een verbeelding van Kreekrijk alsmede mogelijke recreatieve fietspaden.

Het bouwplan sluit dus nauw aan bij de wens om in de nabije omgeving een nieuwe woonwijk te realiseren en bij de wens om het gebied (in de nabije toekomst) te transformeren naar recreatiegebied.

3.3.2 Vanuit cultuurhistorisch perspectief

Bus en Dam is ontstaan aan de voet van de dijk, langs een smalle meekronkelende weg met gevarieerde beplanting. Het is een van oudsher agrarisch gebied met een eigen geschiedenis. In het agrarisch gebied staan overwegend grote boerderijen (vaak stolpen). Een deel van de stolpen is in de loop der jaren reeds verloren gegaan. Daarnaast liggen er verspreid woningen, voornamelijk met zadeldak. Er is aldus sprake van een bebouwingsconcentratie van boerderijen en woningen vergelijkbaar met een bebouwingslint. De kleurstellingen in aardkleuren passen goed bij het landelijk karakter.

Het plan voorziet er in dat er een stolpboerderij en een agrarische erfsetting - alsmede daaraan verbonden cultuurhistorische waarden - behouden blijven. Vanuit historisch perspectief gezien is dit gewenst. Doordat het bouwplan de aanblik van een agrarisch erf krijgt, voorziet het plan in behoud en ontwikkeling van Noord-Hollands cultuurlandschap. Aldus komt het plan tegemoet aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de Structuurvisie.

Het realiseren en behouden van een cultuurhistorische agrarische erfsetting wordt bereikt door het hanteren van enkele heldere uitgangspunten. Doordat de stolp door slechts één gezin bewoond gaat worden blijft het mogelijk om de gevelindeling sober en de raampartijen beperkt te houden. Dit past bij een stolp, aangezien van oudsher enkel de voorzijde wordt bewoond en de overige zijden

als stal/schuur dienen met een beperkte hoeveelheid kleine ramen. De stolp wordt herbouwd zonder de aanbouw die thans achter stolp geplaatst is. Hierdoor komt de vierkante verschijningsvorm van de stolp nog beter tot uiting. De schuurwoning krijgt de vorm en aanblik van een agrarische schuur. Dit draagt ook bij aan het handhaven van het agrarisch karakter.

Ook de Welstandscommissie is uitgesproken positief over het proces en het resultaat van de aanvraag. In dat kader wordt ook verwezen naar de brief die de heer drs. Ing. J. Mühren, directeur van WZNH (Welstand Zorg Noord Holland) ter zake heeft geschreven (bijlage 9). De heer Mühren benoemt onder andere dat; *“De stolp en het erf bijdragen aan de herkenbaarheid van het cultuurhistorische landschap van de zeedijk in de Zaanstreek. Door herbouw van de stolp kan dit goede voorbeeld van een eenvoudige stolpboerderij behouden blijven. De opschoning en herinrichting van het erf en de toevoeging van de hedendaagse woonschuur dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het landschap”*.

De huidige stolp is aangeduid als ‘Karakteristiek’. Daarnaast is het pand meegenomen in de inventarisatie ‘historische agrarische bebouwing’ en daarmee aangeduid als potentieel beeldbepalend. Door een nagenoeg identieke stolp terug te plaatsen kan dit behouden blijven. Ook het beleid van de gemeente Zaanstad is gericht op het in stand houden van (karakteristieke) stolpen. Bovendien wordt de cultuurhistorie eer aangedaan doordat bij de realisatie van het bouwplan veel authentieke elementen terugkomen, waaronder; het 100% puntdak, de “eigenwijze” typische ligging van de stolp, de darsdeuren, de sobere gevelindeling, de opkamer en bijbehorende ramen en het gebruik van het originele houten vierkant.

Het plan voorziet in het in stand houden van bijzondere cultuurhistorische waarden die het ensemble van de stolpen aan Bus en Dam heeft, hetgeen ook expliciet is erkend door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Inspectie Leefomgeving en Transport. In dat kader wordt verwezen naar haar beslissing van 4 juli 2014, middels welke beslissing een verklaring van geen bezwaar voor het bouwplan is afgegeven (bijlage 10).

3.3.3 Vanuit de maatschappelijke wens om een stolp en agrarische erfsetting te behouden
Vanuit cultuurhistorisch oogpunt gezien is het wenselijk dat een agrarische erfsetting behouden blijft. Het beleid van Gemeente Zaanstad is hier eveneens op gericht. In dat kader wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Zaanstad, welk plan op 3 september 2009 door de Raad van de gemeente Zaanstad als beleidsregel is vastgesteld. Voor Bus en Dam 3 gelden de ontwerpprincipes voor “boerenerven”. Voor boerenerven (agrarische bouwpercelen en woonpercelen in het open gebied) wordt in dit plan aangegeven dat het zaak is nieuwe

ontwikkelingen zoveel mogelijk in de bestaande ruimtelijke structuur van (boeren)erven te plaatsen (bijlage 11). Het plan voorziet hierin.

3.3.4 Vanuit landschappelijk perspectief

De huidige agrarische bedrijfsbebouwing in het plangebied is in verval geraakt. Het Provinciaal beleid is er op gericht en schept ook mogelijkheden om storende bebouwing na bedrijfsbeëindiging te verwijderen. Het bouwplan voorziet in opschoning van het erf door het verwijderen van de storende, in verval geraakte schuren en bijgebouwen, waaronder de (verroeste) metalen romney-loods. Dit komt de leefbaarheid van het buurtschap ten goede en hierdoor wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan de landelijke omgeving. Bovendien leidt sloop van de bestaande bebouwing en realisatie van het planvoornemen er toe dat het bebouwd oppervlak op het perceel wordt verkleind.

3.3.5 Vanuit financieel perspectief

Het behoud van een historisch agrarische erfsetting, een stolpboerderij, alsmede het daarbij behorende originele houten vierkant is maatschappelijk gewenst. De nieuwbouw van de stolp, alsmede het onderhoud van het gebouw en het grote terrein is voor een enkel huishouden echter niet te financieren. In artikel 17 lid 3 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening wordt onder meer om die reden specifiek stilgestaan bij de mogelijkheid van splitsing van een karakteristieke stolpboerderij, zolang geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de boerderij. In kwestie is er - juist om het sobere en het oorspronkelijk karakter van de stolp te behouden - in overleg met de gemeente en de welstandscommissie voor gekozen om een schuurwoning te plaatsen naast de stolpboerderij.

De aanschaf van de stolp en aanhorigheden heeft ruim EUR 450.000,- gekost. De stolp is in dusdanige staat dat nieuwbouw noodzakelijk is. Het terugbouwen van een stolp van 16 bij 16 meter waarbij oude elementen - zoals het originele houten vierkant - in de nieuwe stolp verwerkt worden is significant duurder dan de bouw van een normaal woonhuis en zal meer dan EUR 500.000,- kosten. De totale kosten, die aldus richting EUR 1.000.000,-, gaan zijn door één huishouden niet te financieren. De realisatie van een tweede woning op het terrein is randvoorwaarde om de kosten van aanschaf en bouw over twee financiële huishoudens te kunnen verdelen en het daarmee mogelijk te maken dat er een stolp wordt teruggebouwd.

3.3.6 Vanuit de (privé)belangen van initiatiefnemers

Initiatiefnemers Allard en Bernard Glijnis zijn geboren en getogen op Busch en Dam 6 in Uitgeest. Hun ouders hebben een melkveehouderijbedrijf op dit adres. Dit melkveebedrijf zal worden

voortgezet door de oudste broer van de heren Glijnis. Na het verlaten van hun ouderlijke woning zijn Allard en Bernard Glijnis tijdelijk in het dorp Uitgeest gaan wonen. Dit toen al met de wens om ooit terug te keren naar het landelijk gebied waar zij zijn opgegroeid..

Er is sprake van een sterk sociale band bij de familie Glijnis. De nabij gelegen melkveehouderij speelt daarin een belangrijke rol. Hoewel de initiatiefnemers niet in loondienst zijn bij de melkveehouderij, assisteren zij met grote regelmaat op de momenten van (piek)drukke tijdens de seizoensgebonden werkzaamheden. Dit kent een sterk ad hoc karakter waarbij de beperkte afstand tussen Bus en Dam 3 en Busch en Dam 6 van significante waarde is.

Beide broers hebben een vaste vriendin en zijn voornemens een gezin te starten na realisatie van het bouwproject. Zowel de beide broers als de vriendinnen werken 4 à 5 dagen per week. Met het oog op flexibiliteit en kostenbewustzijn zijn er concrete plannen om bij kinderen het werk zo in te richten dat men afwisselend op elkaars kinderen kan passen. Ook hier geldt dat het op korte afstand van elkaar wonen van significante waarde is.

3.3.7 Vanuit de noodzakelijke gewijzigde indeling van het erf

Initiatiefnemers hebben bijzondere aandacht besteed aan de indeling van het erf. Het creëren van een historisch agrarische erfsetting dat zich logisch voegt in het landschap is daarbij het uitgangspunt geweest. Met de huidige opzet zijn initiatiefnemers daarin geslaagd. Initiatiefnemers komen bovendien tegelijkertijd tegemoet aan de wensen en eisen van deze tijd.

De opzet van agrarische bedrijven kenmerkt zich door een ruim erf¹. Dit is ook terug te vinden het Bestemmingsplan Kaaik, welke bestemmingsplan tot en met 2013 gold. Uit de verbeelding van het bestemmingsplan blijkt dat het bouwvlak van de boerderij Bus en Dam 3 de gehele breedte van de kavel omvat (**bijlage 12**). Bij de huidige opzet is bewust, vanuit historisch perspectief, met dit bouwvlak rekening gehouden. In dat kader kan ook benoemd worden dat ligboxen en/of schuren met regelmaat op een zogenaamde tweede voet geplaatst worden². Bebouwing ligt iets terug op ruime kavels. De nadruk ligt op het zicht op de bouwwerken vanuit de openbare ruimte met inbegrip van het landschap, de functionele ordening van het erf en het onderscheid in architectuur tussen woning en bijgebouwen. De voorgevels van bebouwing zijn gericht op de weg³. Het erfpad wordt niet op de erfranden aangelegd. Bovendien is doorzicht over het erf(pad) gewenst⁴.

¹ Vgl. Welstandsnota Zaanstad 2013, Object Boerderijen

² Vgl. "Boerenerven in West-Friesland, richt uw eigen *wurft* in", uitgave van Landschap Noord-Holland

³ Vgl. Welstandsnota Zaanstad 2013

⁴ Vgl. "Ontwerp uw eigen erf, maak van uw erf het visitekaartje van de gemeente Zaanstad", handboek van de gemeente Zaanstad 2014

Het verplaatsen van de stolp

De huidige stolp staat pal aan de weg Bus en Dam. De afstand tot aan de weg bedraagt minder dan 6 meter (bijlage 13). Het plan voorziet er in dat de stolp 8 meter naar achteren wordt verplaatst en 3 meter oostelijker. In overeenstemming met de wens van de gemeente en de welstandscommissie blijft de stolp wel schuin op de kavel staan. Daarmee behoudt de stolp zijn typische “eigenwijze” ligging.

Het verplaatsen van de stolp is nuttig en noodzakelijk;

- In dat kader wordt verwezen artikel 6 lid 1 sub e van het bestemmingsplan Kaaik (bijlage 1). Uit dit artikel blijkt dat de afstand van gebouwen tot de weg ten minste 10 meter zal bedragen. Dit illustreert ook dat bij de inrichting van agrarische erven in principe een ruime afstand tot de weg wordt vrijgehouden.
- De Nota Woonbebouwing Zaanstad 2012 schrijft een straatprofielbreedte van ten minste 20 meter voor. In de huidige situatie, met de stolp (te) dicht op de weg, is hier niet aan voldaan.
- Het voornemen van de gemeente is om het gebied tot een recreatiegebied te transformeren. In dat kader bestaat ook het voornemen van de gemeente om een fietspad, dan wel wandelpad aan te leggen, welke pal langs het perceel van Bus en Dam 3 zal lopen. De hierop betrekking hebbende situatieschets is als **bijlage 8** overgelegd. Door de stolp naar achteren en meer naar het oosten te verplaatsen komt deze verder van het toekomstige pad te liggen.
- Bijkomend voordeel van het naar achteren verplaatsen van de stolp is dat vóór de stolp, parallel aan de Bus en Dam, de hoogwatersloot weer kan worden doorgetrokken. Omdat de stolp te dicht op de weg staat was er eenvoudigweg geen ruimte voor het doortrekken van de sloot vóór de stolp langs. Het doortrekken van de hoogwatersloot sluit aan bij de wens van het waterbeheer (het Hoogheemraadschap) (**bijlage 14**).
- Ook het handboek van de gemeente Zaanstad schrijft bij agrarische gebouwen voor dat er een afstand van ten minste 10 meter tussen de weg of sloot enerzijds en de bebouwing anderzijds wordt aangehouden⁵.

Het verplaatsen van de stolp is naar maatstaven van deze tijd dus een logische, wenselijke en noodzakelijke stap.

De locatie van de schuurwoning

⁵ Vgl. “Ontwerp uw eigen erf, maak van uw erf het visitekaartje van de gemeente Zaanstad”, handboek van de gemeente Zaanstad 2014

Aangezien de stolp naar achteren verplaatst wordt, komt deze nabij de te verwijderen romneyloods te staan. Hierdoor is er geen reële mogelijkheid om de nieuw te bouwen schuurwoning op de plek van thans bestaande (romneyloods)bebouwing terug te bouwen. De bebouwing zou dan (veel) te dicht op elkaar komen te staan. Dit is direct in strijd met het uitgangspunt van de ruime opzet van agrarische bedrijven. Bovendien zal er alsdan sprake zijn van de situatie van wonen achter wonen, hetgeen ongewenst is. Juist bij lintbebouwing, dient bebouwing ten behoeve van bewoning niet achter, maar naast bijbehorende bebouwing geplaatst te worden. Mede doordat de voorgevel van de te bouwen schuurwoning direct gericht is op de weg, wordt voldaan aan de eisen van welstand. Ten slotte is van belang dat door de verplaatsing van de bebouwing de gewenste doorzichten naar de achterliggende weilanden gerealiseerd worden (**bijlage 15**). Het plan voorziet immers in het opschonen van het erf en het verwijderen van de storende zicht blokkerende bebouwing (**bijlage 16**). Reden waarom de schuurwoning op de locatie komt te staan zoals aangegeven op de situatieschets. De locatie van de schuurwoning valt overigens binnen het agrarische bouwvlak zoals dat tot en met 2013 gold in het bestemmingsplan Kaaik.

Resumé nut en noodzaak uit hoofde van de indeling van het erf

Uit het vorenstaande volgt dat de stolp naar maatstaven van deze tijd verplaatst dient te worden. Gelet op de verplaatsing van de stolp, dient de overige terug te bouwen bebouwing ook op te schuiven. Dit resulteert er in dat schuurwoning gebouwd wordt op de locatie zoals aangegeven in de situatieschets. Initiatiefnemers realiseren op deze wijze een historisch agrarische erfsetting dat zich logisch voegt in het landschap.

4. RUIMTELIJKE KWALITEIT

4.1 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De provincie wil de kwaliteit en diversiteit van het Noord-Hollands landschap en de dorpen behouden en ontwikkelen. Daarom heeft het begrip ruimtelijke kwaliteit een belangrijke plek gekregen in de Structuurvisie en de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (PS d.d. 21 juni 2010), hierna te noemen “de Leidraad.”

Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is “ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit”. Dat betekent aandacht voor de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en de dorpen. Deze kwaliteiten dienen als uitgangspunt voor ruimtelijke plannen te worden genomen.

De uitgangspunten zoals beschreven in de Leidraad zijn bij dit bouwplan in acht genomen en worden gerespecteerd, hetgeen ook blijkt uit hetgeen beschreven is in de voornoemde paragrafen. Onder andere is rekening gehouden met de karakteristieke agrarische eigenschappen van de landelijke omgeving Bus en Dam, alsmede met het in stand houden van de bijzondere cultuurhistorische waarden die het ensemble van de stolpen aan Bus en Dam heeft.

4.2 Stolpboerderijen

Vanzelfsprekend gaat de Leidraad ook specifiek in op stolpboerderijen⁶; De stolpboerderij is het meest identiteitsbepalende historische boerderijtype in Noord-Holland, vooral voor Noord-Holland boven het Noordzeekanaal. Met uitzondering van aan de stolp verwante boerderijen in de provincie Friesland komt de stolp als boerderijtype buiten de provincie Noord-Holland niet voor. De stolp is daarmee identiteitsbepalend voor Noord-Holland (identiteitsdrager). De stolpboerderij kenmerkt zich door een vierkant houtskelet dat dient als draagconstructie voor een hoog piramidevormig dak. De ruimte binnen het vierkant dient voor hooiberging, daaromheen zijn de ruimten gegroepeerd voor mens en dier. Op de stolpboerderij bestaan diverse varianten: de stolp met dubbel vierkant, de langhuisstolp en de stolp van het Wieringer type. De stolpboerderij komt voor in diverse uitvoeringen van klein en zeer eenvoudig tot groot en zeer rijk. Stolpen zijn gebouwd vanaf 1600 tot in het Interbellum. Veel stolpen zijn na de Tweede Wereldoorlog verdwenen. Zo telde Noord-Holland in 1950 ongeveer 10.000 stolpen, anno 2009 zijn dat er nog 5000. Hiervan zijn er 400 beschermd; 4600 zijn niet beschermd. Het aantal stolpen, en daarmee de identiteitsbepalende waarde voor Noord-Holland, neemt gestaag af. Het Noord-Hollandse landschap wordt steeds minder bepaald door deze identiteitsdragers.

Het bouwplan voorziet onder andere in herbouw van de stolpboerderij, waardoor dit identiteitsbepalend bouwtype ook voor de toekomst behouden blijft. Bij de herbouw wordt de oorspronkelijke maatvoering in acht genomen (16 bij 16 meter), en komen authentieke elementen terug, zoals het originele houten vierkant en de sobere gevelindeling. Door de verschuiving van de stolp, het behoud van de kapberg en de plaats van de woonschuur ontstaat een natuurlijk en compact erf dat zich logisch voegt in het landschap. De stolp en het erf dragen bij aan de herkenbaarheid van het cultuurhistorische landschap in de Zaanstreek, hetgeen volledig onderschreven wordt door de WZNH (Welstand Zorg Noord Holland) (vergelijk bijlage 9)

Het bouwplan voldoet aan de uitgangspunten zoals beschreven in de Leidraad.

⁶ Ter zake wordt verwezen naar paragraaf 5.6 van de Leidraad

5. WEIDVOGELLEEFGEBIED

Het te realiseren bouwplan ligt in het weidevogelleefgebied ex artikel 25 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Overeenkomstig Artikel 25 lid 3 sub d van de Verordening is de erfindeling zo samengesteld dat er netto geen verstoring van het weidevogelleefgebied optreedt. Zo neemt het aantal vierkante meters bebouwing met 40 m². af en wordt er met de erfbeplanting rekening gehouden met de weidevogels. Bij de erfindeling is zorgvuldig rekening gehouden met de omstandigheid dat er sprake is van weidevogelleefgebied. In dat kader wordt er geen hoog opgaande beplanting, waar zich roofdieren in zouden kunnen verschansen, toegepast. Rondom de stolp en schuurwoning wordt weidegras aangelegd. Ecologisch onderzoek bevestigt dat er netto geen verstoring van het weidevogelleefgebied optreedt. Het hierop betrekking hebbende onderzoeksrapport wordt als **bijlage 17** overgelegd.

De locatie van het bouwplan ligt in een transitiegebied. Enerzijds is er sprake van meer en meer verstedelijking met de komst van een nieuwe woonwijk op ongeveer 170 meter afstand (**bijlage 18**), daarnaast is er sprake van agrarisch weidevogelleefgebied. Om ook voor de toekomst de agrarische setting te behouden en daarmee bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde is initiatief vanuit de markt noodzakelijk. Het bouwplan voorziet hierin. Dit wordt onder andere bevestigd door drs. Ing. J. Muhren, directeur van WZNH (Welstand Zorg Noord Holland). Hij benoemt onder andere dat; *“De stolp en het erf bijdragen aan de herkenbaarheid van het cultuurhistorische landschap van de zeedijk in de Zaanstreek. Door herbouw van de stolp kan dit goede voorbeeld van een eenvoudige stolpboerderij behouden blijven. De opschoning en herinrichting van het erf en de toevoeging van de hedendaagse woonschuur dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het landschap”*. Het bouwplan draagt bij aan een substantiële verbetering van in de directe omgeving daarvan aanwezige natuurkwaliteiten van het landschap zoals bedoeld in artikel 25 lid 3 sub c.

Omdat het bouwplan netto geen verstoring van het weidevogelleefgebied geeft, behoeven er geen compensatiemaatregelen te worden toegepast. Initiatiefnemers benadrukken dat ze zich - mede door hun agrarische achtergrond - betrokken voelen bij het welzijn van de weidevogels. Op de hiervoor genoemde melkveehouderij van hun broer wordt reeds op allerlei manieren gewerkt aan de verbetering van het leefmilieu van de weidevogels. Zo wordt er op een deel van de in bezit zijnde gronden een beheerregime gevoerd. Daarnaast wordt er actief gezocht naar nesten, welke vervolgens worden gemarkeerd om aantasting te voorkomen. Het achterliggende perceel bij de

stolp is bij aanschaf van de stolp in handen gekomen van de Melkveehouderij Glijnis. Dit perceel blijft agrarische weidevogelgrond en op dit perceel wordt eveneens actieve nestbescherming toegepast.

De familie Glijnis is in hoge mate maatschappelijk betrokken. Zo is er in 2014 een bijdrage geleverd aan de wandelroute “Vogelrijckpad”, door een lengte van twee kilometer aan boerenlandpad open te stellen voor publiek (**bijlage 19**). Dit wandelpad is ten tijde van het broedseizoen van de vogels gesloten.

6. CONCLUSIE

De conclusie is dat plan past binnen het provinciaal beleid.

Aanvullend document toelichting nut en noodzaak

Project Bus en Dam 3

Nut en noodzaak

Door meerdere factoren, zoals schaalvergroting in de landbouw, agrarische bedrijfsbeëindiging, verstedelijking en oxidatie van het veen staat de kwaliteit van het landschap in dit deel van provincie Noord Holland onder druk. De overheden trekken zich terug om financieel bij te dragen aan instandhouding van die kwaliteit. Een mooi en goed gebruikt landschap met voldoende economische dragers levert een grote maatschappelijk waarde, het is onder meer een voorwaarde voor het vestigingsklimaat van de metropoolregio Amsterdam, het genereert inkomsten uit de recreatieve sector en het zorgt voor behoud van het culturele erfgoed. De aanvraag moet in deze context worden gezien.

Maatschappelijk gezien is ter beoordeling van de nut en noodzaak van het bouwplan van belang:

1. Voor de herbouw van de stolp is een grote (particuliere) investering nodig die zich terugverdient door het toestaan van de bouw van een schuurwoning. Daarmee is dus ook verzekerd dat dit voormalige agrarische bedrijf (in een andere vorm) behouden blijft en daarmee ook de kwaliteit van het landschap.
2. Er is een maatschappelijk recreatief belang. Bus en Dam ligt aan een regionale fietsroute langs de Stelling van Amsterdam en lange afstand wandelpaden. Naar verwachting wordt de fietsroute steeds drukker (met e- bikes en meer ouderen). De vernieuwde stolp met woonschuur in een agrarische setting is recreatief aantrekkelijk, omdat mensen graag een historisch en verzorgd landschap zien. Voor de toekomstige bewoners van Kreekrijk heeft de stolpboerderij ook landschappelijke waarde omdat het erf vanuit de wijk goed zichtbaar is.
3. Er is een cultuur (historisch) belang. De stolpboerderijen zijn structuurbepalende elementen in het Noord Hollandse landschap. De stolpen bepalen sterk de identiteit van het gebied bij Bus en Dam. Het is dus zeer wenselijk om de stolp te behouden.

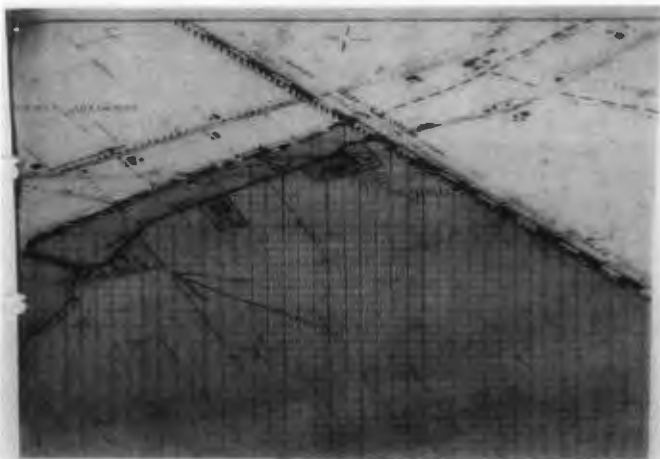
Toets op de Ruimtelijke kwaliteit

Beschrijving van de ruimtelijke kwaliteit:

Bus en Dam ligt in het grensgebied tussen enerzijds het zeekleigebied (de Kilzone) en anderzijds het veengebied (de Omzoom). Het gebied heeft van oudsher een ruimtelijke en functionele samenhang door de openheid en het agrarische gebruik (akkerbouw en veeteelt).

De naam voor het buurtschap Bus en Dam is waarschijnlijk kort na de aanleg van de Nieuwendam in 1357 ontstaan. Bus en Dam is ontstaan aan de voet van de dijk, langs een smalle meekronkelende weg met gevarieerde beplanting. Het is een van oudsher agrarisch gebied met een eigen geschiedenis. Later is het gebied de Stelling van Amsterdam aangelegd. Het gebied ligt aan de oostelijke rand van het OERIJ. In het veenweidegebied bij de Omzoom zijn nog oude kreekruggen te zien die na het inklinken van het veen nu boven het maaiveld uitsteken. De oude scheepvaartroute tussen het IJ en Alkmaar, het Cromme IJ, slibte na bedijking en afdamming dicht en de Kil is daarvan het restant.

De Omzoom is een onderdeel van de Assendelver polder en is een veenontginningslandschap. Het landschap is open en de randen worden gemarkeerd door dijken, stadranden en woonlinten. Door de iets dichtere randen is de openheid van het gebied goed waar te nemen. Bus en Dam vormt een rand van het open gebied, een lage dijk met boerderijen en erfbeplantingen. De boerderijen liggen in een losse ritmiek langs de dijk. Tussen de erven is vrij zicht naar het agrarisch gebied. Karakteristiek voor het veenontginningslandschap zijn de lange rechte sloten die zijn ontstaan na de ruilverkaveling en de opstreckende verkaveling. In de Omzoom is het veenpakket niet dik en zijn de sloten recht en rationeel ingericht in vergelijking met de watergangen in het diepere veengebied waar veel meer water is. Bij Bus en Dam doorsnijdt het zeekleilandschap met de Kil het veenpolderlandschap in een smalle strook. Westelijk van Bus en Dam ligt de polder Uitgeest, een open polder met een onregelmatige verkaveling die is ontstaan uit de kreken van het voormalige IJ dat in open verbinding stond met de Zuiderzee.



Een beeld van de bebouwingsritmiek uit het Bestemmingsplan Kaaik uit 1973

In het Beeldkwaliteitsplan Zaanstad zijn criteria vastgesteld voor inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen. In het gebied rond Bus en Dam moet de ruimtelijke werking van de dijken goed kunnen worden beleefd. Vanaf de dijken is het wenselijk om het open veenweidegebied, de rechte sloten en de lange kavels te ervaren. Bij transitie van de boerenbedrijven is het wenselijk dat de boerenerven het beeld van de Kilzone/de Omzoom blijven bepalen. Nieuwe ontwikkelingen op boerenerven moeten binnen de bestaande bebouwingsritmiek plaatsvinden. Daarmee blijven voldoende doorzichten naar het open achterland.



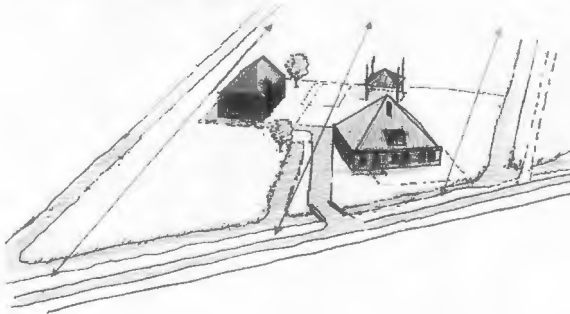
Het zeekleilandschap van de Kilzone, met locatie Bus en Dam 3



Het veenweidegebied van de westelijke Omzoom, met locatie Bus en Dam 3

Toets effecten in relatie tot Provinciale Ruimtelijke Verordening art 15:

- Het bouwplan sluit aan bij de kernkwaliteiten van het landschapstype van de veenweidepolders. De boerenerven dienen als rand van het open veenweidegebied. De bouwwerken zorgen voor massa op het erf en dragen zo ruimtelijk bij aan de begrenzing van het open veenweidegebied. De boerenerven markeren tegelijkertijd de historische structuurlijn van de dijk, het Kilgebied, en verdedigingswerken van de Stelling van Amsterdam. De uitbreiding van het erf past in de ritmiek van de boerenerven aan Bus en Dam.
- Er is geen belemmering van het zicht op het open veenweidegebied. Binnendoor het erf is een zichtlijn en aan beide randen van het erf is vrij zicht langs de watergangen en oevers. Er worden meerdere bestaande zichtbelemmerende bouwwerken verwijderd. De stilte neemt in vergelijking met een functionerend boerenbedrijf niet af en is er weinig verschil in effecten op donkerte/duisternis.



- De historische structuurlijn wordt door het bouwplan beter zichtbaar omdat het erf 'in oude staat' wordt teruggebouwd en de ontsierende schuren worden gesloopt.
- Met de herbouw van de stolp blijven de cultuurhistorische objecten behouden die momenteel een bijzondere waarde vertegenwoordigen in het ensemble van stolpen aan Bus en Dam. Door de sloop van de schuren komt de herbouwde stolp fraaier in zijn omgeving te staan. Het erf wordt naar principes van een streekeigen erfsetting ingericht.
- Er wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap. De transformatie van het boerenbedrijf naar een woonfunctie is een ontwikkeling van deze tijd. Door de vorm waarin het bouwplan gestalte krijgt (behoud van de stolp op een traditionele erf) blijft de geschiedenis en de leesbaarheid van het landschap in stand.
- Aan de architectuur ter plaatste is aandacht besteed met de inrichting van het erf. Voor de inrichting van het erf is het handboek 'ontwerp uw eigen erf' gebruikt (uitgegeven door

landschap Noord Holland), dat richtlijnen geeft voor de streekeigen inrichting van een erf bij een stolp.

- De bestaande kwaliteiten van het gebied nemen toe. Het agrarisch bedrijf is beëindigd en de gebouwen zijn in verval. Met het bouwplan verandert deze situatie. Er komt een nieuwe functie (en economische drager) die bijdraagt aan behoud en herstel van het landschap. Verrommeling, versnippering en verpaupering van het gebied liggen op de loer en dit bouwplan voorkomt verder verval. Voor de recreatie is behoud van de landschappelijke kwaliteit van groot belang omdat Bus en Dam / Stelling van Amsterdam onderdeel is van drukke fiets- en wandelroutes. Het zicht vanaf Bus en Dam wordt aantrekkelijker omdat de stolp in oude glorie wordt hersteld in een setting van een boerenerf. Het toekomstige uitzicht voor bewoners uit Kreekrijk zal ook aantrekkelijk zijn omdat de stolp als een landmark blijft bestaan in het open landschap.

**Aanvulling op de Ruimtelijke onderbouwing tbv het project
het verplaatsen en herbouwen van een stolpboerderij, het verwijderen van
meerdere schuren en het bouwen van een schuurwoning op de locatie Bus en
Dam 3 te Assendelft**

Provinciaal beleid

In de PRVS wordt het gebied waarin het onderhavige project is gelegen (deels) aangewezen als 'Landelijk gebied' en deels als Bestaand Bebouwd Gebied.

Een omgevingsvergunning kan voorzien in uitbreiding van woningbouw wanneer aan de voorwaarden uit artikel 13 PRV wordt voldaan. Deze voorwaarden zullen achtereenvolgens worden besproken.

Artikel 13, lid 2 sub a en b PRV: In overeenstemming met de provinciale woonvisie 2010-2020 en provinciale woningbouw- monitor en prognose

- Voor dit punt wordt verwezen naar de afstemming binnen de stadsregio Amsterdam in het KBG. Op 28-8-2014 is een door deze klankbordgroep een positief advies afgegeven (zie bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing).

Artikel 13, lid 2 onder c PRV: nieuwe woningbouw kan niet worden gerealiseerd als alternatieven mogelijk zijn met herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen het BBG

1. Korte omschrijving van het plan in relatie tot artikel 13

De agrarische bedrijfsvoering is gestopt. Er is sprake van transformatie van agrarisch naar wonen. Het perceel is door initiatiefnemers aangekocht tbv van bewoning door beide broers, geboren en getogen in Bus en Dam.

Het plan voorziet in een dubbele woonfunctie in twee aparte gebouwen (herbouwde stolp en schuurwoning) waarvan de laatste zich buiten het bebouwingvlak bevindt. De stolp wordt in oude stijl herbouwd en komt vrij op het erf te staan, iets verder van de weg.

Het netto bebouwd oppervlak op het perceel wordt verkleind. Er worden verschillende gebouwen verwijderd van in totaal 225m². De nieuwe schuurwoning is 185 m². Dit betekent dat netto het bouwvolume afneemt.

Om de herbouw van de stolp en sanering van het erf financieel mogelijk te maken is het noodzakelijk om twee woningen te realiseren.

2. Argumenten om uit te wijken buiten BGG in relatie tot artikel 13

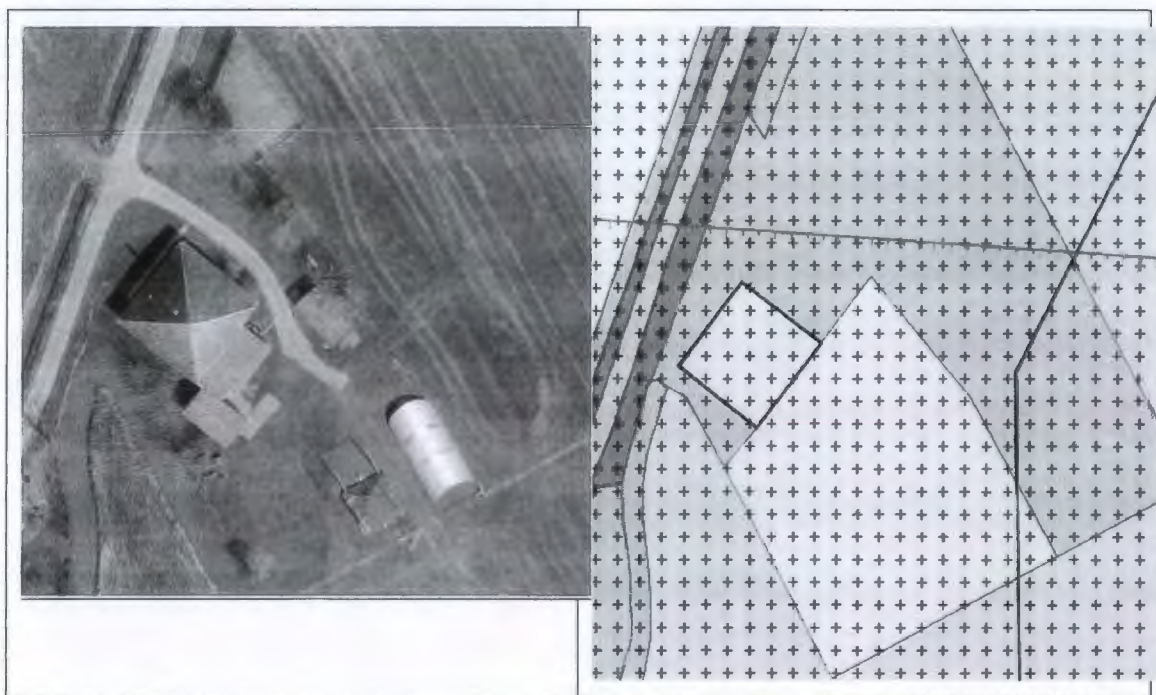
De reden voor het toevoegen van nieuwe woningbouw buiten het bestaande bouwvlak is gelegen in de volgende doorslaggevende argumenten:

- Ruimtelijk passen twee woningen met twee bergingen of één vrijstaande stolp met losse bijgebouwen niet tot nauwelijks in het bestaande woonvlak. Voor de hooiberg (historisch van belang) is dan sowieso geen ruimte meer. Zie ook onderstaand figuur.
- Behoud van de stolp is maatschappelijk en historisch dringend gewenst. Met behoud wordt ook bedoeld dat de stolp vrij ligt ten opzichte van de bijgebouwen. De stolp als vierkant komt dan goed tot uiting.
- Er is ten opzichte van de huidige situatie meer ruimte nodig om een authentiek groen voorerf te creëren met een wegsloot, zoals dat kenmerkend is voor een voorerf van een stolpboerderij in het veenweidegebied. Daarvoor is het noodzaak om de stolp naar achteren te verplaatsen.
- De stolp ligt op minder dan 6 meter van de weg. Vanuit oogpunt van een goed woonklimaat, in verband met de verkeersbelasting, is het wenselijk dat de afstand van gebouwen tot de weg tenminste 10 meter bedraagt conform het beleid voor het

buitengebied. Met de bouw van de wijk Kreekrijk zal het verkeer bij Bus en Dam sterk toenemen.

- Bewoning van de stulp door twee gezinnen (intensivering) met de daarbij behorende losse bijgebouwen is niet wenselijk. Het is van belang dat het monument in zijn oorspronkelijke vorm behouden blijft. Doordat de stulp door één gezin bewoond wordt, is het mogelijk om de gevelindeling sober en de raampartijen beperkt te houden. Daarnaast wordt de bergingsbehoefte – zoals traditioneel, in de boerderij - inpandig opgelost.
- Transformatie van de oude schuren in een woning of bijgebouwen is gezien de grootte en kwaliteit van bestaande opstallen niet mogelijk en wenselijk.

In onderstaand figuur de bestaande situatie en het bestemmingsplan, met in geel het bouwvlak.



Bylage 3.3.



Busch en Dam 8



Busch en Dam 10



Busch en Dam 9



Busch en Dam 5, 6

Voorbeelden van gebouwen binnen het bebouwingslint Bus en Dam, Assendelft



Bus en Dam 3, Assendelft



Bus en Dam 1, Assendelft



Bus en Dam 5, Assendelft



Bus en Dam 7, Assendelft



Bus en Dam 9, Assendelft

Ruimtelijkeplannen.nl

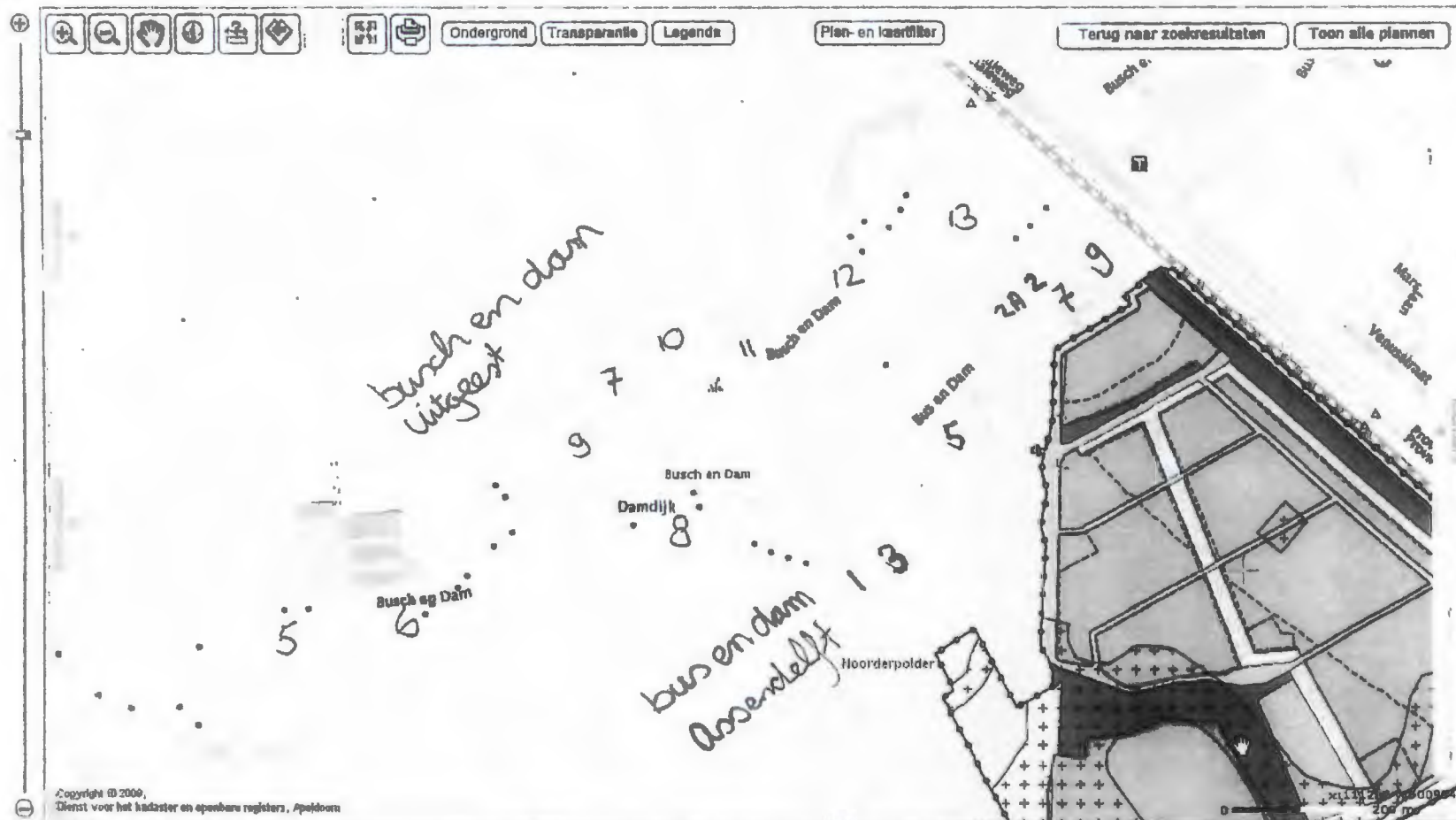
Particulieren | Ga naar professionals

Home Een plan bekijken

Help FAQ Contact

Bestemmingsplannen | Structuurvisies | Algemene regels overheden

Huidige kaart: Bestemmingsplannen



Bylage 3.4





Kreekrijk

Overzicht Hogere Waarden

N203 met maatregelpakket

Legenda

Aan te vragen hogere waarden
maximale geluidbelasting (dB)

- 49: aantal woningen 11
- 50: aantal woningen 8
- 51: aantal woningen 1
- 52: aantal woningen 2
- 54: aantal woningen 8
- 55: aantal woningen 27
- 58: aantal woningen 1
- overige bebouwing



282005: Kreekrijk

Datum: 1-7-2013

Schaal: 1:4,579

Formaat: A3



De Helle 22, 3732 HM De Bilt
Postbus 308, 3780 AZ De Bilt
T +31 30 320 74 44
F +31 30 320 03 94
info@grontmij.nl
www.grontmij.nl

© Grontmij Nederland for all content and data



By 3.5

Picknickplaats Busch en Dam

Nieuwendam

Rond het jaar 1000 ontstond bij overstromingen de Cromme Oel, een verbinding tussen de veenstroom de Schermer in het noorden en het zuidelijk gelegen IJ. De keizeroute looppasier langs de vaar van de Nieuwendam (1957). In de dam werd een schutsluis gebouwd, zodat scheepvaart over de Cromme IJ nog mogelijk bleef. Steden als Alkmaar, Haarlem, Gouda en Leiden betaalden mee aan het onderhoud van de sluis. In deze belangrijke scheepvaartroute. Tot het jaar 1564 was er een open sluis, zodat op grote schaal (in oia, zaln) kon worden gevangen. De visrechten brachten de heren van Agendelftsjaal (1111) het wat'carolusgoldagel in het laatste. In het jaar 1565 werd de sluis definitief gesloten. Toen in 1713 zuidelijke de z.g. Nieuwendijk werd aangelegd, verloor de Nieuwendam zijn zwarende functie. Van de roemrijke waterweg de Cromme IJ is nu nog slechts een smalle sloot over. Ten zuiden van de dam is aansluiting van het Willem de Vlaming doorgegaan, waardoor het land hoger werd. Om verdroging te voorkomen werd in 1731 bij de Nieuwendam een watermolen gebouwd, genaamd "De Waterdief". Deze verdroogde het land om de molen water stak uit de Cromme IJ.

Stelling van Amsterdam

Vanaf deze plek, een klein wandelpad, naar drie veldpartijen voor de Stelling van Amsterdam aan te bevelen. Aan de zuidzijde van de dam bevindt zich een kruitmagazijn. Lopend langs de Legendijk in noordelijke richting ligt Fort aan den Ham en de bijbehorende steunbatterij. Het fort is gebouwd tussen 1896 en 1903 en ligt in de Sector Zaandam langs het IJspoor tussen Krommenie en Uitgeest. Het is nu een knus museum wat verschil

len de periodes van de jonge (2021) en de Nederlandse militaire geschiedenis. Tient door middel van exposities en historisch ingerichte ruimtes. De nadruk ligt op de periode "Stelling van Amsterdam" waar dit fort deel van uitmaakt. Fort aan den Ham is zeker een bezoek waard, voor openstijdingen kijk op de website www.fortaanham.nl



De Stelling van Amsterdam staat sinds 1996 op de Unesco Werelderfgoedlijst. De Stelling is een 35 kilometer lange verdedigingslinie. Deze ring rond Amsterdam bestaat uit 46 forten en batterijen, die rond 1900 werd aangelegd om de hoofdstad bij vijandelijke aanvallen te kunnen verdedigen. De Stelling is een staalje Hollands waterbouwkundig vernuft van onderwaterzettingen en een ingenieus logistiek systeem. Tijdens de twee Wereldoorlogen werd de Stelling wel in staat van verdediging gebracht, maar er hoefde nooit daadwerkelijk gevochten te worden. Veel van de forten en batterijen hebben nu een andere bestemming gekregen bijvoorbeeld horeca, sauna of wijnhandel.

Voor meer informatie over de Stelling van Amsterdam: zie de website www.stellingvanamsterdam.nl

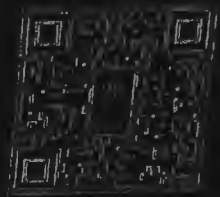
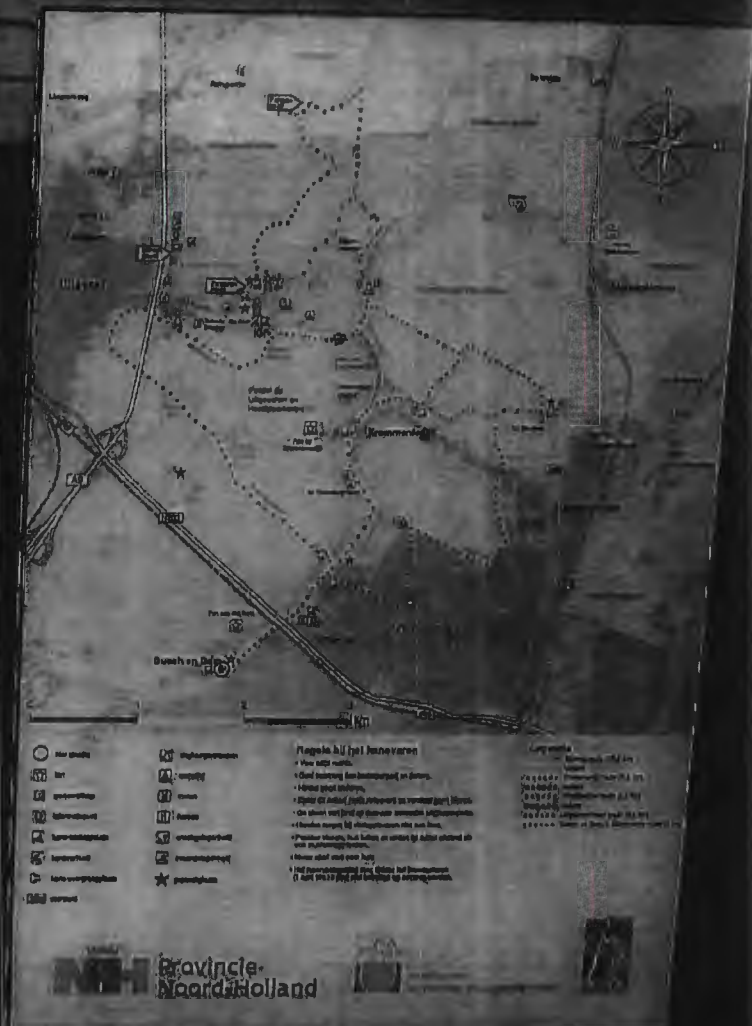


United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization



Stelling van Amsterdam (Werelderfgoed sinds 1996)

Dit bord is mede mogelijk gemaakt door de Provincie Noord-Holland.





Bylage 3.6

Google

Bus en Dam 3, Assendelft



Kaarten en tekst dienen in samenhang te worden gelezen.
Aan afzonderlijke kaarten kunnen geen rechten worden ontleend.

KAART 2: BESTAAND BEBOUWD GEBIED (BBG)

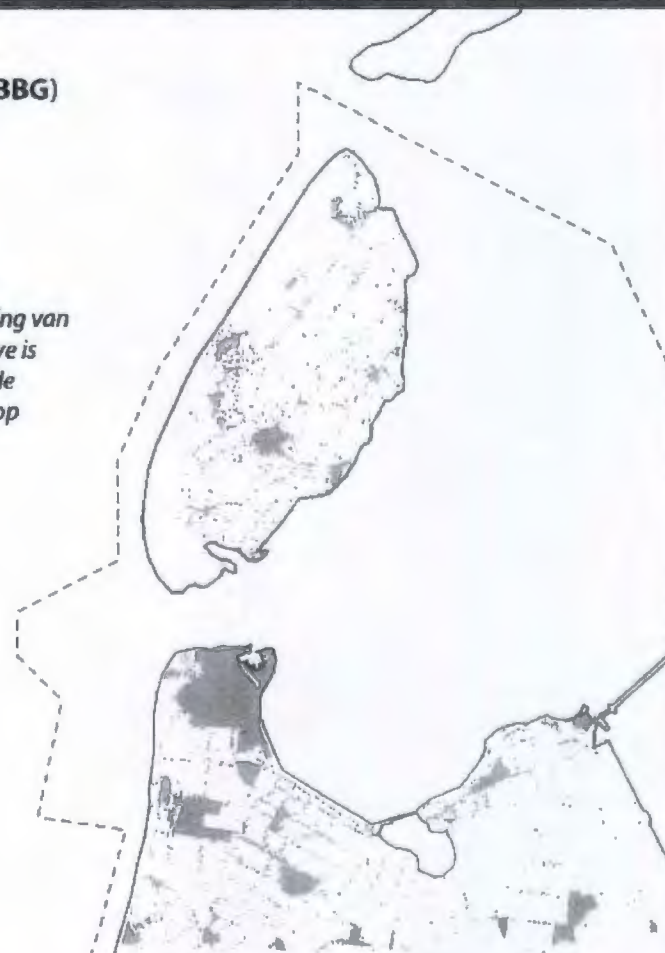
behorende bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

Vastgesteld door PS 03.02.2014

■ BBG Illustratief *

■ Transformatiegebied - meervoudig

** De BBG weergave op deze kaart is alleen illustratief.
De tekst in de verordening is leidend voor de begrenzing van
Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Deze kaartweergave is
gebaseerd op artikel 9 uit de PRV en op de vastgestelde
gemeentelijke bestemmingsplannen zoals die staan op
ruimtelijkeplannen.nl*



► PDF-bestanden maken

▼ Bestanden verzenden

☐ Adobe SendNow Online gebruiken

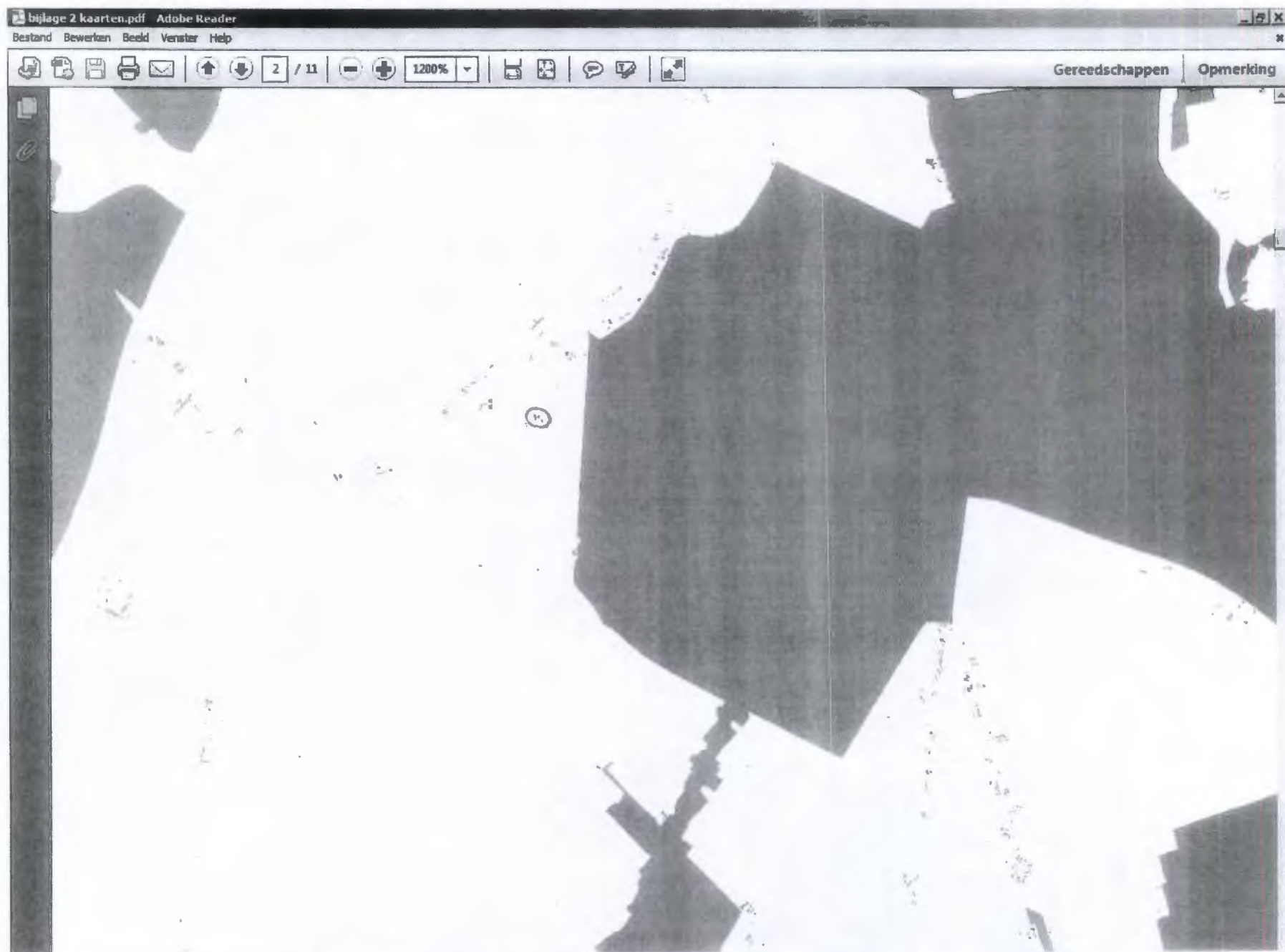
☒ Bijvoegen bij e-mail

Selecteer bestand:

bijlage 2 kaarten behoren bij Provinciale Rul...

1 bestand / 8.16 MB

Toevoegen



Binnen Dam 3

Ruimtelijkeplannen.nl

Particulieren | Ga naar professionals

Home | Een plan bekijken ▶

Help | FAQ | Contact

Bestemmingsplannen | Structuurvisies | Algemene regels overheden |

Huidige kaart: Algemene regels overheden



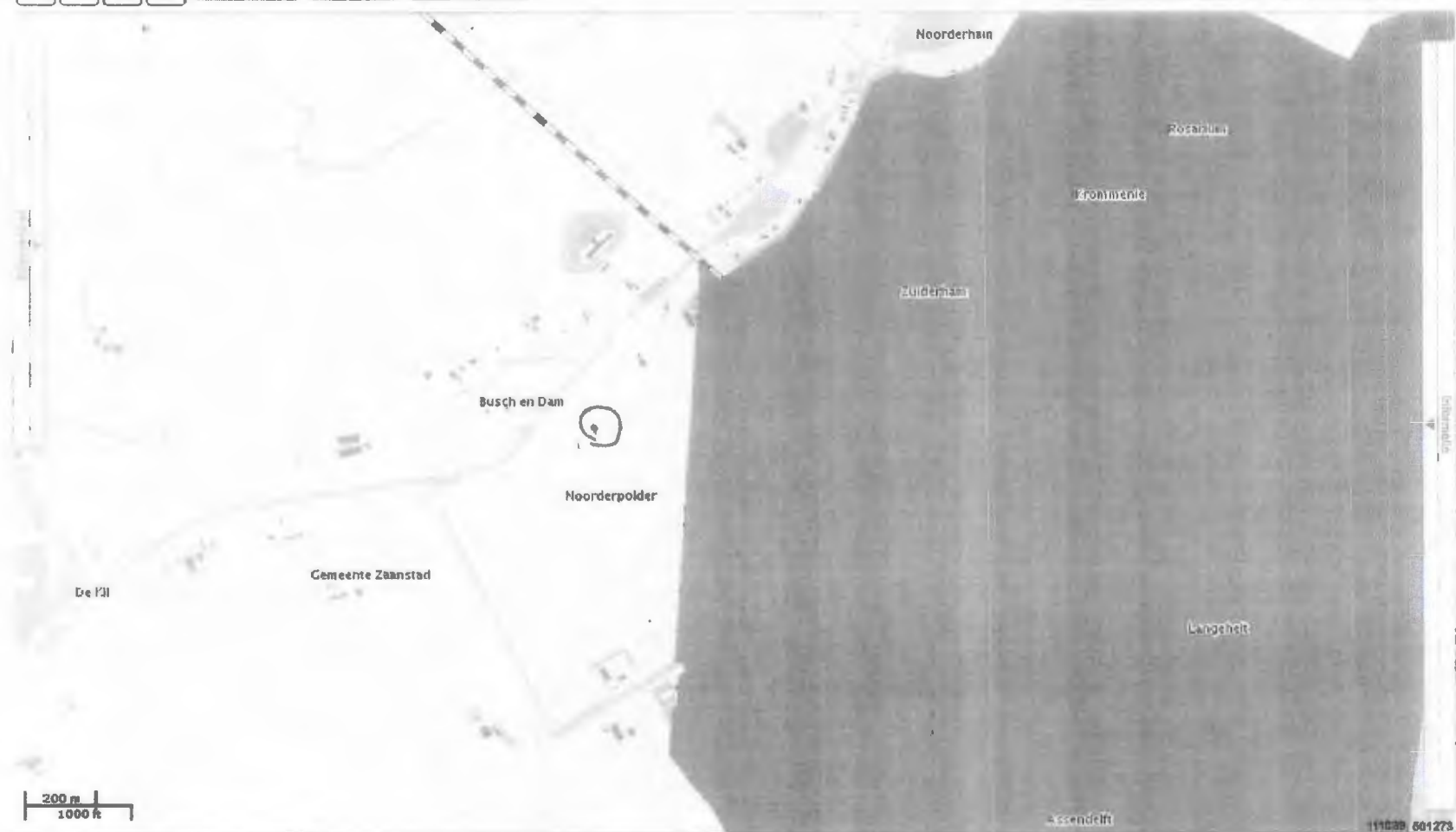
Ondergrond

Kaartfilter

Transparantie

Tenug naar zoekresultaten

Toon alle plannen



Ruimtelijkeplannen.nl

Particulieren | Ga naar professionals

Home | Een plan bekijken ▶

Help | FAQ | Contact

Bestemmingenplannen | Structuurvisies | **Algemene regels overheden** |

| **Huidige kaart: Algemene regels overheden**



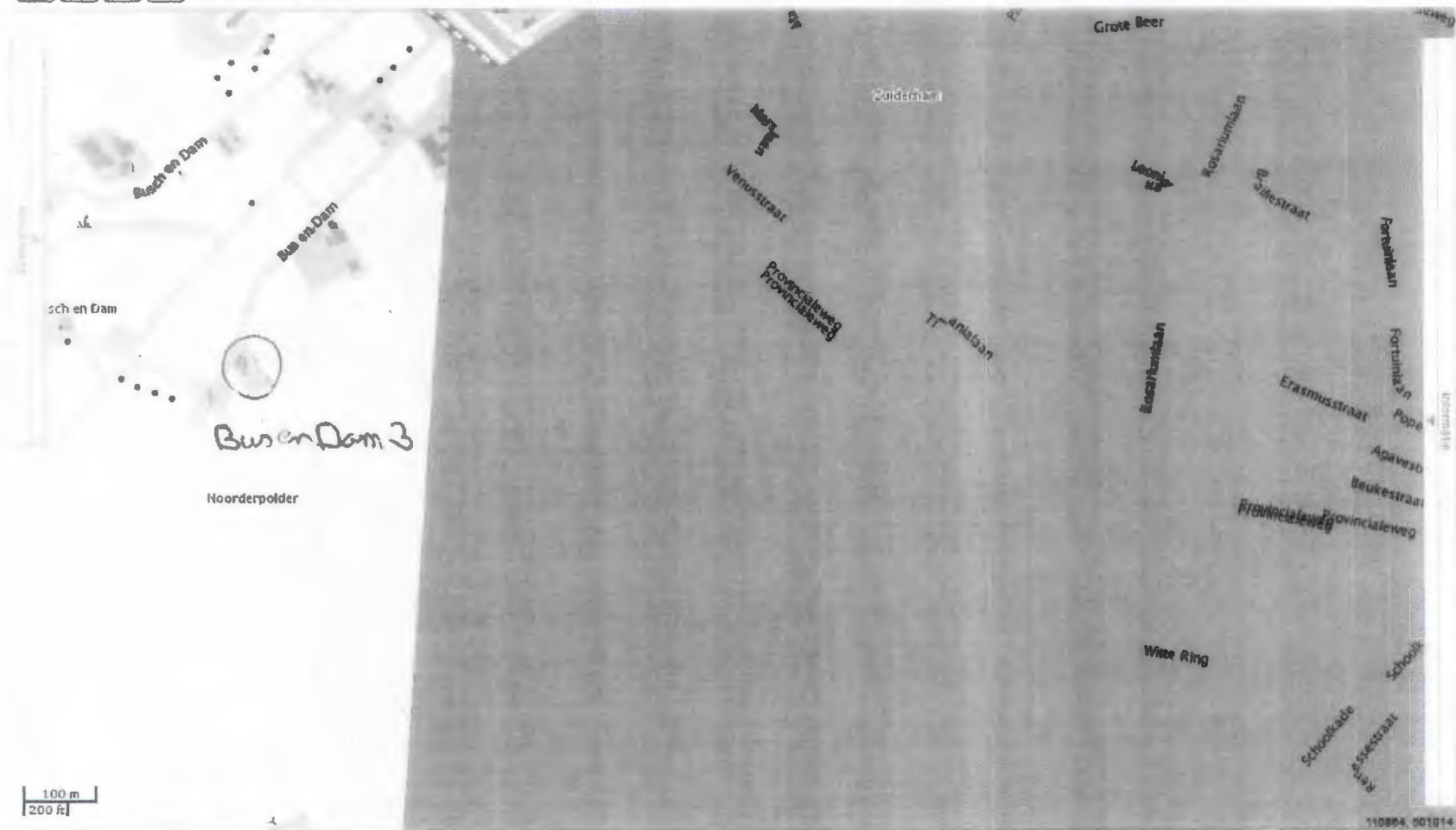
Ondergrond

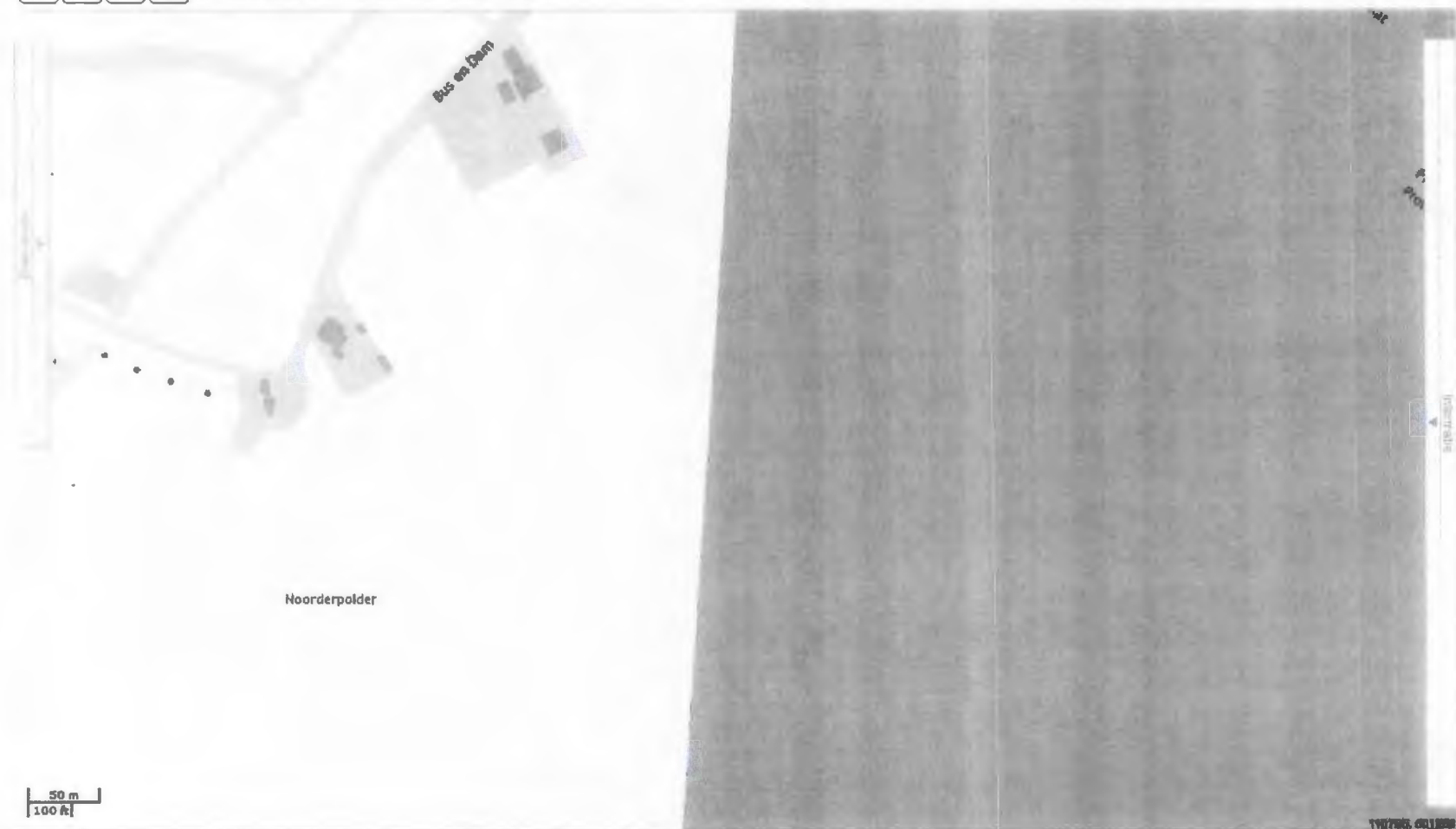
Keurfilter

Transparantie

Terug naar zoekresultaten

Toon alle plannen





Recreatie tussen Beverwijk en Zaanstad Provincie Noord-Holland



Waar intensief geleefd, gewoond en gewerkt wordt, is ruimte voor recreatie belangrijk. Daarom hebben de provincie en de gemeenten Beverwijk, Heemskerk, Zaanstad en Uitgeest de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in de recreatiemogelijkheden voor alle bewoners. Recreatiegebied de Buitenlanden is deels gerealiseerd, er wordt hard gewerkt aan de aanleg van het Aagtenpark, er is een brug over de A9 voor fietsers en wandelaars gerealiseerd en er zijn diverse fiets- en wandelpaden aangelegd. Al deze projecten maken onderdeel uit van een overkoepelend plan (voorheen bekend als 'Tussen IJ en Z'), waar ook het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier bij is betrokken.

Door de rijksbezuinigingen op natuur en recreatie is er minder geld beschikbaar voor de recreatieprojecten. Voor de recreatiegebieden de Buitenlanden en de Omzoom geldt een nieuwe aanpak die is gericht op de aanleg van fiets- en wandelpaden en aanleg van kleinschalige recreatieve voorzieningen. Daarvoor hebben de provincie en gemeenten middelen beschikbaar gesteld. Er is geen geld meer voor de grondverwerving en aanleg van recreatiegebied de Omzoom en de uitbreiding van recreatiegebied de Buitenlanden. In de Omzoom komt nu een sportpark, waar de overheden fiets- en wandelpaden naartoe willen aanleggen. Ook in de Buitenlanden willen ze het gebied met wandel- en fietspaden beter toegankelijk maken. Zo kunnen bewoners en bezoekers genieten van het open polderlandschap en ontstaan er nieuwe agrarische en recreatieve kansen voor ondernemers.

Partners

De projecten worden mogelijk gemaakt door een samenwerking van de gemeentes Beverwijk, Heemskerk, Zaanstad en Uitgeest, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, het recreatieschap Alkmaarder- en Uitgeestermeer en de provincie Noord-Holland.

Zaanstad
top van de Randstad



onderdeel uit van een overkoepelend plan (voorheen bekend als 'Tussen IJ en Z'), waar ook het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier bij is betrokken.

Door de rijksbezuinigingen op natuur en recreatie is er minder geld beschikbaar voor de recreatieprojecten. Voor de recreatiegebieden de Buitenlanden en de Omzoom geldt een nieuwe aanpak die is gericht op de aanleg van fiets- en wandelpaden en aanleg van kleinschalige recreatieve voorzieningen. Daarvoor hebben de provincie en gemeenten middelen beschikbaar gesteld. Er is geen geld meer voor de grondverwerving en aanleg van recreatiegebied de Omzoom en de uitbreiding van recreatiegebied de Buitenlanden. In de Omzoom komt nu een sportpark, waar de overheden fiets- en wandelpaden naartoe willen aanleggen. Ook in de Buitenlanden willen ze het gebied met wandel- en fietspaden beter toegankelijk maken. Zo kunnen bewoners en bezoekers genieten van het open polderlandschap en ontstaan er nieuwe agrarische en recreatieve kansen voor ondernemers.



Genieten van het open landschap in polder Assendelft (foto: Dienst Landelijk Gebied)

↑ "De kil"
nabij Busen Dam 3

Nieuws

- **Opening nieuwe recreatiemogelijkheden voor inwoners Beverwijk, Heemskerk, Uitgeest en Zaanstad**
12 maart 2014
Op 11 maart hebben gedeputeerde Bond en wethouder Van Tongeren van de gemeente Heemskerk de fly-over over de A9 geopend.
- **Nieuwe fiets- en wandelmogelijkheden tussen Beverwijk, Heemskerk, Uitgeest en Zaanstad**
08 november 2013
De provincie Noord-Holland en de gemeenten Beverwijk, Heemskerk, Uitgeest en Zaanstad zetten zich in om meer recreatiemogelijkheden te creëren te midden van deze gemeenten.
- **Eerste fase Aagtenpark klaar voor gebruik**

HEEMSKERK, LOOSDRECHT
Uitgeest, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, het recreatieschap Alknaarder- en Uitgeestermeer en de provincie Noord-Holland.

Zaanstad
top van de Raadstad

gemeente
beverwijk



gemeente **Heemskerk**

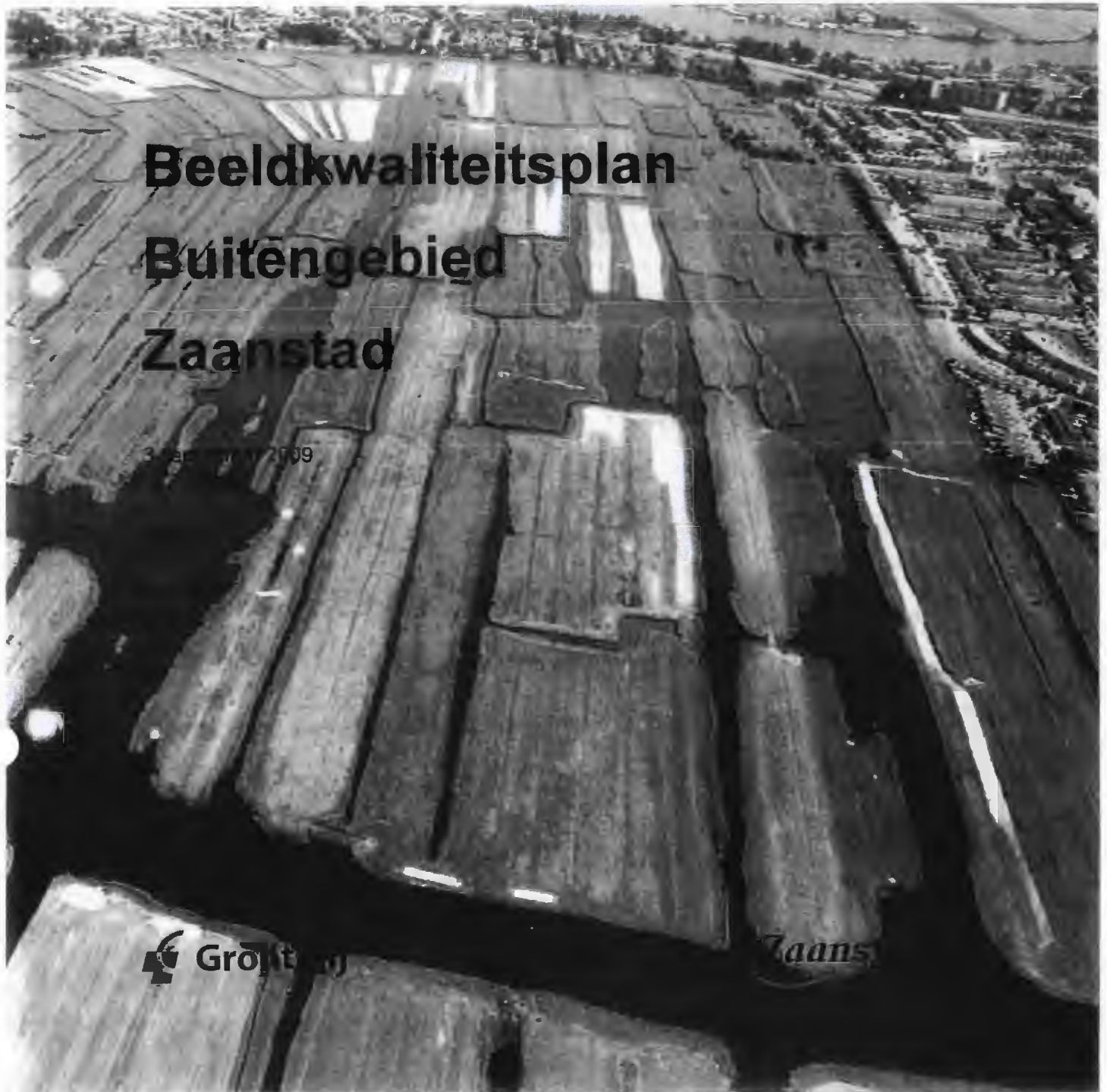


hoogheemraadschap
Hollands Noorderkwartier

gemeente
alknaarder- en uitgeestermere







Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Zaanstad

3 december 2009

 Groenland

Zaans

Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Zaanstad

Vastgesteld als beleidsregel in de zin van artikel 4:81 van de
Algemene wet bestuursrecht (Awb) in de raadsvergadering van 3 september 2009.



6.4 Boerenerven²

Het verdwijnen van de agrarische functie of juist de vergroting en verbreding ervan vraagt om een nieuwe inrichting van de boerenerven. Om de gewenste beeldkwaliteit te behalen, die binnen het veengebied voornamelijk gebaseerd is op de beleving van de openheid, 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.

Het beeld van de boerenerven wordt bepaald door de voorzijde van het boerenerv, de erfbeplanting en het zicht op het omliggende gebied aan beide zijden. Dit beeld wordt behouden wat leidt tot een aantal uitgangspunten voor de inpassing van ontwikkelingen in het landschap.

Voorzijde van het boerenerv

Het beeld van de boerenerven wordt vanaf de weg bepaald door de inrichting van de voorzijde van het boerenerv. Bij herontwikkeling van boerenerven of de realisatie van nieuwe erven is het gewenst dat deze aansluit bij de historische opzet voor boerenerven om de totaalbeleving van het landelijke gebied te waarborgen. Om dit te realiseren moeten de principes voor ligging, massa, architectonische uitwerking en materiaal- en kleurgebruik uit de Welstandsnota 2008 (gebied 10a) worden aangehouden en hetgeen bepaald is in de bestemmingsplannen.

Erfbeplanting

De erfbeplanting zorgt in belangrijke mate voor de inpassing van bouwwerken in het agrarisch gebied. Nieuwe ontwikkelingen met massa moeten een plaats krijgen binnen de bestaande erfbeplanting of nieuw aan te planten erfbeplantingen, en niet boven de gangbare maat van de erfsingels uitkomen. De erfbeplanting zelf mag niet in maatvoering afwijken van de omliggende erfbeplantingen en bestaat uit streekeigen beplantingsmateriaal. Dit is vastgelegd in de principes uit de Welstandsnota 2008 (10a). Ook bij kleinschalig kamperen is een inpassing van afschermend groen gewenst. Het plaatsen van hoge elementen als lichtmasten en kleine bouwwerken of installaties buiten de erfbeplanting is ongewenst.

Zicht op het omliggende gebied

De ruimte naast de erven is open zodat de doorzichten behouden blijven en sluiten aan bij het karakter van het omliggende land. Ontwikkelingen die de openheid benadrukken en het beeld van groene weiden in stand houden zijn hier mogelijk (zoals paardenweiden zonder storende hekwerken). Ontwikkelingen met een open karakter, maar die door inrichtingselementen toch het open beeld verstoren (zoals paardenbakken), worden achter de erven geplaatst en in het landschap ingepast (bijvoorbeeld met een grondwal of haag).

² In de bestaande bestemmingsplannen voor het buitengebied is aangegeven wat op het gebied van bouwen, ontwikkeling en transformatie van agrarische percelen is toegestaan. Dit beleid is voornamelijk gericht op borging van het bestaande ruimtelijke beeld (waaronder omvang en aantal) en van de agrarische functie van het buitengebied.

Commissie Zaanstreek

(vergaderd op dinsdag in de oneven weken van het jaar)



College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Zaanstad
Postbus 2000
1500 GA ZAA NSTAD

datum 25-9-2013
dossier ZA-130232-V20130056-JM/HS/il
betreft welstandsadvies vergunning V20130056
Adres: Bus en Dam 3, Assendelft
Aanvrager: Dhr. A. Glijnis

Geacht College,

Bovengenoemde adviesaanvraag werd op 11 september 2013 aan de welstandscommissie voorgelegd.

Projectinformatie

De omgevingsvergunning voor het bouwen betreft de herbouw van een stolpboerderij en het bouwen van een woonschuur. Het bouwplan is eerder behandeld in de bijeenkomst van 2 juli, 16 juli, 30 juli en 27 augustus.

Beoordelingskader

De welstandscommissie heeft de aanvraag in vooroverleg beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte welstandscriteria uit de gemeentelijke welstandsnota deelgebied 10A en 10D, en de objectgerichte criteria voor stolpen, loodsen en hedendaagse Zaanse huizen. Het buitengebied is regulier welstandsgebied en Noorder IJ- en Zeedijk is bijzonder welstandsgebied.

Bevindingen

De commissie heeft geen bezwaar tegen het voorliggende schetsplan.

Motivering

Het bouwplan betreft twee woningen in het buitengebied en omvat de herbouw van een fraaie stolpboerderij, de renovatie van een kapberg, de opschoning en herinrichting van het erf en het toevoegen van een hedendaagse woonschuur.

In de gebiedsgerichte criteria staat dat de nadruk ligt op de inpassing van de bebouwing en de erven aan het open landschap. De inzet voor Noorder IJ- en Zeedijk is het behoud van de dijk als doorgaand landschappelijk element. In het bestemmingsplan is de stolp aangeduid als

Commissie Zaanstreek

(vergadert op dinsdag in de oneven weken van het jaar)

WZNH
adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit

datum 25-25-9-2013

dossier ZA-130232-JM/HS/il

blad 2

'Karakteristiek'. Daarnaast is het pand meegenomen in de inventarisatie 'historische agrarische bebouwing' en daarmee aangeduid als potentieel beeldbepalend.

Bij aanvang betrof de aanvraag omgevingsvergunning de sloop van alle bebouwing op het terrein (Inclusief de 'beeldbepalende stolpboerderij') en het plaatsen van een grote nieuwbouwstolp geschikt voor twee woningen, voorzien van bijbehorende gevelindelingen en hedendaagse voorzieningen als dakkapellen en garages. De commissie was overtuigd van de bijzondere kwaliteiten van de bestaande stolp in relatie tot zijn bijzondere ligging in het landschap nabij de Stelling. De commissie was niet overtuigd van de nieuwbouwstolp met twee woningen daarin, omdat naar het oordeel van de commissie (te)veel van de bijzondere karakteristieken van de bestaande setting verloren zouden gaan. Het voorliggende bouwplan is een gevolg van een reeks gesprekken met de initiatiefnemer en de afdelingen erfgoed en stedenbouw van de gemeente Zaanstad.

De stolp is in slechte bouwtechnische staat en zal worden gereconstrueerd/herbouwd op een verschoven locatie op het erf teneinde meer afstand te krijgen tot de openbare weg en het toekomstige recreatieve fietspad. Bij de herbouw van de stolp zullen authentieke elementen terugkomen, waaronder; de typische ligging van de stolp op het erf, het originele houten vierkant, de volledig piramidale dakvorm, de sobere gevelindeling, de darsdeuren en de opkamer met bijbehorende ramen. Het verwijderen van de aanbouw achter de stolp maakt dat de vierkante verschijningsvorm van de stolp nog beter tot uiting komt. In de gesprekken is er door de commissie op aangedrongen niet twee woningen in de stolp te realiseren maar de tweede woning in een schuurgebouw te realiseren. Dit maakt het mogelijk om gevelindeling en kap sober en de raampartijen beperkt te houden. De aanwezige schuren en loodsen van recente datum worden verwijderd. De schuren zullen vervangen worden door één schuur die dienst zal doen als schuur en woning. De oppervlakte van deze schuurwoning bedraagt 135 m². De bestaande kapberg wordt gerenoveerd. Ook zal de erfsloot ter plaatse van de weg worden ontgraven en zal het erf worden ingericht conform de streekeigen agrarische erfenmerken.

Door de herbestemming tot één woning kan de kleine en eenvoudige stolp tamelijk onaangetast worden herbouwd. De commissie hecht hier grote waarde aan. Hoewel de stolp niet als monument is aangemerkt acht de commissie juist deze wat jongere en 'eenvoudige' stolp kwetsbaar en door zijn bescheiden archetypische karakter en setting kwetsbaar. De tweede woning wordt gerealiseerd in een hedendaagse woonschuur, uitgevoerd als heldere bouwmasa met tentdak en houten gevelbekleding. Vanaf de dijk is sprake van een gesloten schuur. De gevel naar het landschap heeft een volledig glazen teruggelegde pui. De commissie is van mening dat dit een goed voorbeeld zal zijn van een hedendaagse woonschuur met een historische contour maar een eigentijdse uitwerking. Door de verschuiving van de stolp, het behoud van de kapberg en de plaats van de woonschuur ontstaat een natuurlijk en compact erf dat zich logisch voegt in het landschap.

De commissie is uitgesproken positief over het proces en het resultaat van de aanvraag. De stolp en het erf dragen bij aan de herkenbaarheid van het cultuurhistorische landschap van de zeedijk in de Zaanstreek. Door herbouw van de stolp kan dit goede voorbeeld van een eenvoudige

Commissie Zaanstreek

(vergaderd op dinsdag in de oneven weken van het jaar)

WZNH
adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit

datum 25-25-9-2013

dossier ZA-130232-JM/iHS/il

blad 3

stolpboerderij behouden blijven. De opschoning en herinrichting van het erf en de toevoeging van de hedendaagse woonschuur dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het landschap.

Conclusie

Het bovenstaande leidt tot de conclusie dat de aanvraag in hoofdzaak voldoet aan redelijke eisen van welstand. Indien uitgewerkt met aandacht voor detaillering, materiaal- en kleurgebruik, biedt het plan uitzicht op een positief advies.

Voor de commissie

Drs. ing. Jef Mühren, voorzitter

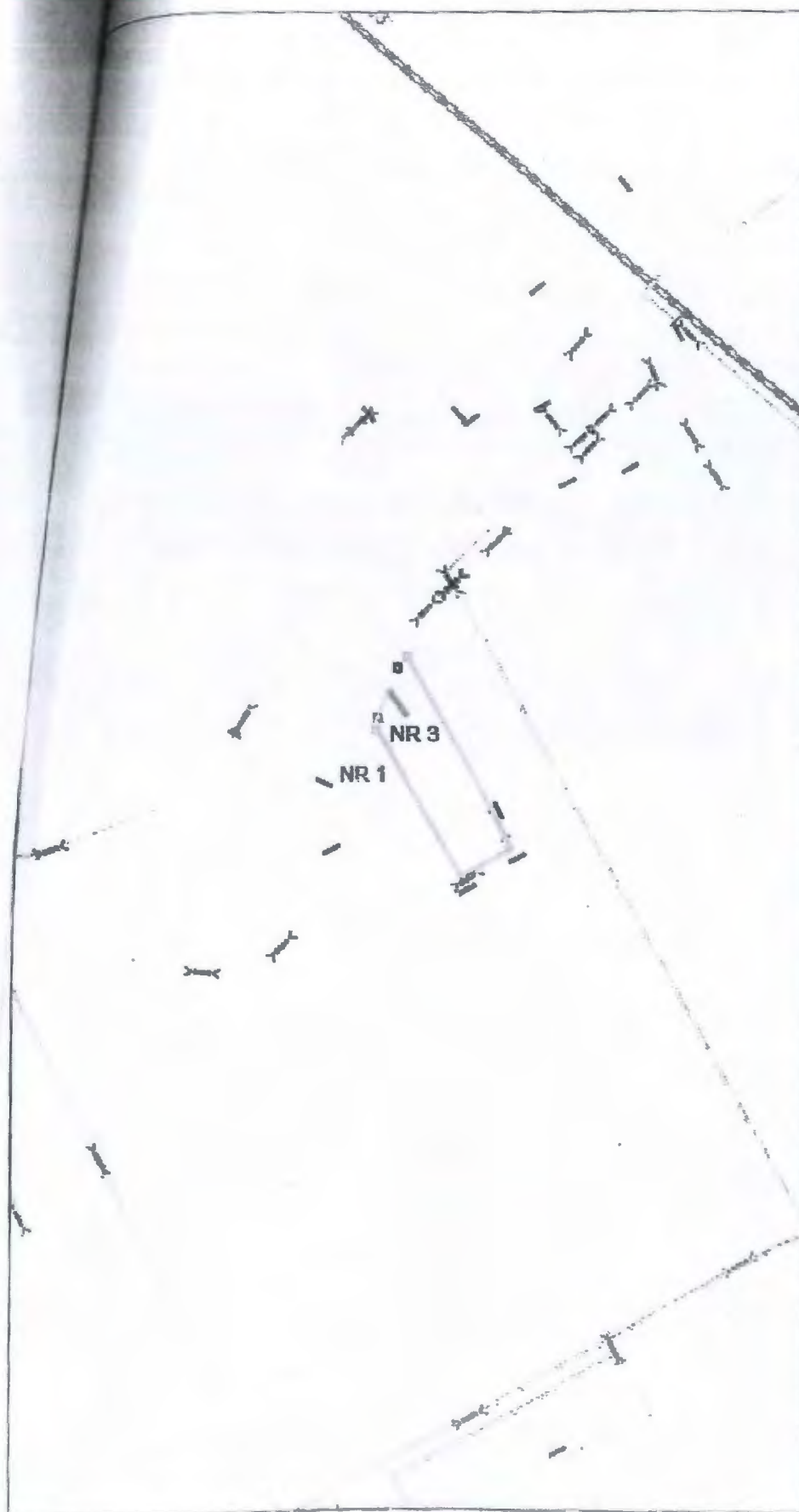
p.o. beleidscoördinator

c.c.: H.S. Postuma, per mail



Glynis

Bylage 3.12



Legenda

-  Syphon
-  Vaste stuw
-  Primaire
-  Secundaire
-  Vaste dam
- Duiker**
 -  niet afsluitbaar
 -  éénzijdig afsluitbaar
 -  beide zijde afsluitbaar
-  Duiker lijn
-  Waterlopen, primair
-  Waterlopen, secundair, tertiair

Auteur:

Datum: 26-02-2013

 **Hollandse Hoofdwijk**

Centrale locatie HHNK
Postbus 250
1700 AG Heerhugowaard



1:6.408

 64 Meters

QuickScan Bus en Dam 3 te Assendelft

Oriënterend onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en PRV art. 25

C.J. Blom

Colofon

Status:	Definitief
Project:	BE/2014/087
Datum:	15 september 2014
Samensteller(s):	ing. C.J. Blom
Opdrachtgever:	De heer A. Glijnis Bus en Dam 3 1566 NZ Assendelft

Disclaimer

Blom Ecologie is niet aansprakelijk voor schade die voortkomt uit toepassing van de resultaten van werkzaamheden en/of gegevens verkregen van Blom Ecologie.

© Blom Ecologie / De heer A. Glijnis

Niets uit deze rapportage mag zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en Blom Ecologie worden gebruikt door derden. Onder gebruik worden alle vormen van kopie, openbaarmaking en elke andere toepassing begrepen. Deze rapportage mag alleen gebruikt worden voor het doel waarvoor het is samengesteld.

Voorwoord

Voor u ligt de rapportage 'QuickScan Bus en Dam 3 te Assendelft'. Deze rapportage is opgesteld in opdracht van de heer A. Glijnis en dient ter onderbouwing van het verzoek om van bestemmingsplan af te mogen wijken in het kader van enkele voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen ter hoogte van Bus en Dam 3 te Assendelft.

De planlocatie bestaat uit een voormalig boerenbedrijf. Op het terrein staat een hoofdwoning (stolpboerderij) met diverse bijgebouwen en schuren. Omliggende en tussenliggende gronden bestaan uit erfverhardingen en weiden. Het perceel heeft ene oppervlakte van ca. 3000 m². De heer Glijnis is voornemens om de huidige stolpboerderij en opstallen te slopen om vervolgens een stolpboerderij en schuurwoning te herbouwen. De planlocatie is in een weidevogelgebied gelegen.

In het kader van bovenstaande voorgenomen ontwikkelingen vinden allerhande werkzaamheden plaats die mogelijk een negatief effect hebben op beschermde flora en fauna en beschermde leefgebieden. In het kader van de Flora en faunawet, artikel 25 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (Noord-Holland) en ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing is de heer Glijnis verplicht een oriënterend onderzoek uit te laten voeren naar de mogelijke negatieve effecten voor beschermde flora en fauna en beschermde gebieden.

De heer Glijnis heeft aan Blom Ecologie opdracht verleend om de betekenis van het plangebied voor (potentieel) aanwezige beschermde soorten te beoordelen alsmede de effecten van de voorgenomen handelingen daarop. Tevens is verzocht om te onderzoeken of de beoogde ontwikkelingen strijdig zijn met art. 25 van de PRV. In deze rapportage worden de bevindingen beschreven en geadviseerd hoe deze te interpreteren en in de praktijk te hanteren.

Inhoud

Voorwoord	3
1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Oriënterend onderzoek (QuickScan)	7
1.3 Wettelijk kader Flora- en faunawet	9
1.4 Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland	10
2 Plangebied en voorgenomen ingreep	11
2.1 Gebiedsbeschrijving	11
2.2 Huidige situatie plangebied	11
2.3 Voorgenomen ingreep	13
3 Resultaten inventarisatie	15
3.1 Vaatplanten	15
3.2 Zoogdieren	15
3.3 Reptielen	17
3.4 Amfibieën	17
3.5 Vissen	18
3.6 Vlinders, libellen en overige ongewervelden	19
3.7 Vogels	19
3.8 Gebiedsbescherming	21
4 Effectbeoordeling weidevogels	23
4.1 Weidevogelleefgebied	23
4.2 Bouwen in weidevogelleefgebieden	23
4.3 Effecten op weidevogelgebied	24
4.3.1 Huidige situatie	24
4.3.2 Nieuwe situatie	25
4.3.3 Effecten	25
5 Conclusie en aanbevelingen	27
5.1 Conclusies beoordeling Flora- en faunawet en PRV	27
5.2 Aanbevolen maatregelen en handelingen	27
6 Literatuur	29

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De heer A. Glijnis is voornemens het voormalige boerenbedrijf aan Bus en Dam 3 te Assendelft te herontwikkelen en in te richten naar de functie wonen. De hoofdwoning, bestaande uit een stolp, wordt gesloopt en herbouwd. Tevens wordt een loods gesloopt en een woonschuur teruggeplaatst. Het overige terrein wordt ingericht als infrastructuur, tuinen en groenelementen.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen dienen schuren en bijgebouwen te worden gesloopt en wordt de bestaande inrichting (o.a. verharding, beplanting, hekwerken, enz.) van de om- en tussenliggende terreinen verwijderd. Op hoofdlijnen worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd ter realisatie van de voorgenomen herontwikkeling: sloop/rooiwerkzaamheden, bouwrijp maken terrein, diverse algemene bouwwerkzaamheden, graafwerkzaamheden ten behoeve van nutsvoorzieningen e.d. en transportbewegingen.

De werkzaamheden hebben mogelijk een negatief effect op beschermde flora en fauna en een weidevogelgebied. De initiatiefnemer is verplicht onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de mogelijk effecten van de ingreep daarop alsmede de effecten op beschermde leefgebieden. Middels een ecologische quickscan wordt de (potentiele) aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de betekenis van het plangebied voor deze soorten in kaart gebracht. De heer Glijnis heeft Blom Ecologie verzocht het plangebied te onderzoeken op aanwezige beschermde natuurwaarden en vervolgens deze te toetsen aan de effecten van de werkzaamheden.

Onderzoeksdoel

Middels dit oriënterend onderzoek worden de volgende onderzoeksvragen beantwoord:

- Welke, krachtens de Flora- en faunawet, beschermde flora en fauna zijn (potentieel) aanwezig in het plangebied?
- Welke negatieve effecten treden op voor (potentieel) aanwezige flora en fauna als gevolg van de werkzaamheden?
- Leiden de werkzaamheden, gelet op de verwachte negatieve effecten, tot overtreding van de Flora- en faunawet?
- Welke beschermde gebieden liggen binnen de invloedssfeer van de projectlocatie en welke potentiële effecten treden op?

1.2 Oriënterend onderzoek (QuickScan)

QuickScan

Een QuickScan is een oriënterend onderzoek waarbij een beoordeling wordt gegeven van de aanwezigheid van flora en fauna in het plangebied, de betekenis van het plangebied voor de aanwezige soorten en de effecten van de voorgenomen ingrepen op de soorten. De QuickScan bestaat uit veldbezoek en raadpleging van externe bronnen. De QuickScan geeft

uitsluitel voor het (direct) uit kunnen voeren van de werkzaamheden, vervolgonderzoek en/of een ontheffingsaanvraag.

Veldbezoek

Het veldbezoek is een momentopname van de aanwezige beschermde flora en fauna. Tijdens het veldbezoek wordt het plangebied nauwkeurig onderzocht waarbij ook gelet wordt op sporen en delen of restanten van planten en/of dieren. Voor de inventarisatie van watergangen wordt gebruikt gemaakt van een (elektrisch) schepnet.

Het veldbezoek heeft plaatsgevonden op 4 september 2014. De inventarisatie is uitgevoerd op de planlocatie. De weersomstandigheden tijdens het veldbezoek waren; droog, 2/8 bewolkt, 22° Celsius en windkracht 2-3 (Bft.).

Externe bronnen

Vaak zijn er al gegevens bekend over een plangebied en de directe omgeving hiervan. Deze gegevens worden onder andere beheerd in rapporten en naslagwerken en door het Natuurloket (www.natuurloket.nl). Raadpleging van externe bronnen levert vaak nuttige aanvullende informatie op en daarmee een vollediger beeld van de (mogelijk) aanwezige flora en fauna.

Flora en fauna gegevens van het Natuurloket geven een eerste indruk van de mogelijk aanwezige beschermde soorten in het plangebied. De aangeleverde gegevens van het Natuurloket zijn beschikbaar vanaf kilometerhokniveau (1 km²). Voor het oriënterend onderzoek zijn gegevens opgevraagd van het plangebied, km-hok 110-501. Tabel 1 geeft een overzicht van waarnemingen van beschermde- en/of Rode-Lijstsoorten.

Tabel 1. Overzicht van waarnemingen van beschermde- en Rode-Lijstsoorten in twee kilometerhokken waarbinnen het plangebied is gelegen. De volledigheid van het onderzoek is voor vaatplanten: goed; zoogdieren: onbepaald; vogels: slecht/goed; amfibieën: niet; reptielen: niet; vissen: redelijk; dagvlinders: niet; libellen: niet. De data is aangeleverd door het Natuurloket (rapport HNL-2014-3661).

Kilometerhok	Soort	Flora- en faunawet	Rode-Lijst
110-501	vaatplanten	1 soort	1 soort
	zoogdieren	6 soorten	-
	vogels	107 soorten	28 soorten
	amfibieën	-	-
	reptielen	-	-
	vissen	2 soorten	1 soort
	dagvlinders	-	-
	libellen	-	-

1.3 Wettelijk kader Flora- en faunawet

De Flora en faunawet beschermt ongeveer 500 kwetsbare *soorten* middels het 'nee, tenzij' principe. Daarnaast geldt voor alle in het wild levende planten en dieren en hun omgeving de *zorgplicht*. De beschermde flora en fauna zijn naar gelang hun status opgenomen in *tabel 1*, *tabel 2* of *tabel 3* van de Flora en faunawet. Alle *vogels* in Nederland hebben dezelfde beschermde status.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet beschermt soorten en hun leefomgeving, individuele planten en dieren zijn ondergeschikt aan het soortbelang. Het gunstig voortbestaan van de soort mag niet in gevaar komen.

Nee, tenzij

Het basisprincipe in de Flora- en faunawet is het verbod op beschadiging van beschermde planten en dieren en hun leefomgeving. Ruimtelijke ingrepen mogen niet plaatsvinden tenzij beschermde flora en fauna niet beschadigd en verstoord worden. Bij sommige ruimtelijke ingrepen is schade echter onvermijdelijk. Een wettelijke verplichte natuurtoets geeft vervolgens uitsluiting voor een vrijstelling, een ontheffingsaanvraag of een afkeuring.

Belangrijke verbodsbepalingen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen zijn de artikelen 8 t/m 12 (Ff-wet).

Artikel 8. Het is verboden planten, behorende tot een beschermde inheemse plantensoort, te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen.

Artikel 9. Het is verboden dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen.

Artikel 10. Het is verboden dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, opzettelijk te verontrusten.

Artikel 11. Het is verboden nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.

Artikel 12. Het is verboden eieren van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

Zorgplicht

Naast de door de Flora- en faunawet beschermde diersoorten geldt voor alle in het wild levende dieren de algemene zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht nemen moet nemen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving.

Tabel 1: Algemene soorten

Voor de algemene soorten geldt een vrijstelling bij bestendig beheer, -onderhoud en -gebruik en ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze activiteiten geldt een algemene vrijstelling

van de verbodsbepalingen in artikelen 8 t/m 12. Voor andere activiteiten dient een ontheffingsaanvraag ingediend te worden (lichte toets).

Tabel 2: Overige soorten

Voor de overige soorten geldt een vrijstelling bij bestendig beheer, -onderhoud en -gebruik en ruimtelijke ontwikkelingen mits gehandeld wordt volgens een, door de minister, goedgekeurde gedragscode. Voor alle andere activiteiten dient een ontheffingsaanvraag ingediend te worden (lichte toets).

Tabel 3: Soorten Bijlage IV Habitatrichtlijn / bijlage 1 AMvB

Afhankelijk van de werkzaamheden geldt een vrijstelling met een, door de minister goedgekeurde gedragscode of een ontheffingsaanvraag (uitgebreide toets). Voor ruimtelijke ontwikkeling en -inrichting geldt altijd een ontheffingsaanvraag. Ontheffing voor het overtreden van de verbodsbepalingen wordt alleen in specifieke situaties verleend.

Algemeen geldt dat ontheffing voor ruimtelijke ontwikkelingen wordt verleend wanneer er 'dwingende reden van groot openbaar belang' zijn en wanneer volksgezondheid en veiligheid in het geding zijn en er sprake is van (voorkoming van) ernstige schade.

Vogels

Alle vogelsoorten in Nederland genieten dezelfde bescherming. Voor de vogelsoorten geldt een vrijstelling bij bestendig beheer, -onderhoud en -gebruik en ruimtelijke ontwikkelingen mits gehandeld wordt volgens een, door de minister, goedgekeurde gedragscode. Voor alle andere activiteiten moet een ontheffing worden aangevraagd (uitgebreide toets).

De meeste vogels hebben in het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) een vaste rust- en verblijfplaats. De nestlocatie van een aantal (kwetsbare) vogelsoorten is het jaarrond beschermd. Ook met betrekking tot de verbodsbepalingen is vooral het broedseizoen een kwetsbare periode.

1.4 Provinciale Ruimtelijke Verordening | Noord-Holland

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening van de provincie Noord-Holland zijn de regels en bepalingen opgenomen waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. De verordening is op 3 februari 2014 vastgesteld.

Woningbouw in het weidevogelgebied

Omdat de projectlocatie is gelegen in een weidevogelgebied zijn de regels omtrent weidevogelleefgebieden relevant (titel 4, art. 25). De verordening voorziet in de mogelijkheid om nieuwbouw te realiseren binnen een bestaand bouwblok of een uitbreiding daarvan (art. 25, lid 1a). Voorts kan er nieuwbouw plaatsvinden in bepaalde situaties en onder specifieke condities (art. 25, lid 3 en 4). In bijlage 2 is het volledige artikel toegevoegd.

2 Plangebied en voorgenomen ingreep

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is ten noorden van Assendelft in het buurtschap Busch en Dam gelegen aan de Bus en Dam 3. Het buurtschap ligt op de grens van de gemeenten Zaanstad en Uitgeest (provincie Noord-Holland). Ten noordoosten van de locatie op een afstand van ca. 0,5-1 km is het dorp Krommenie en bijbehorende woonwijk Zuiderham gelegen. Ten westen van Busch en Dam liggen de stad Beverwijk (zuidwest), het dorp Heemskerk (noordwest) en de Heemskerkse Golfclub, de hemelsbrede afstanden bedragen respectievelijk ca. 4, 4 en 1 km. Circa 500 meter ten noorden ligt het Fort aan den Ham, onderdeel van de Stelling van Amsterdam. De directe omgeving bestaat uit een netwerk van landwegen met landbouwbedrijven en boerderijen en bijhorende akker- en weidegronden.

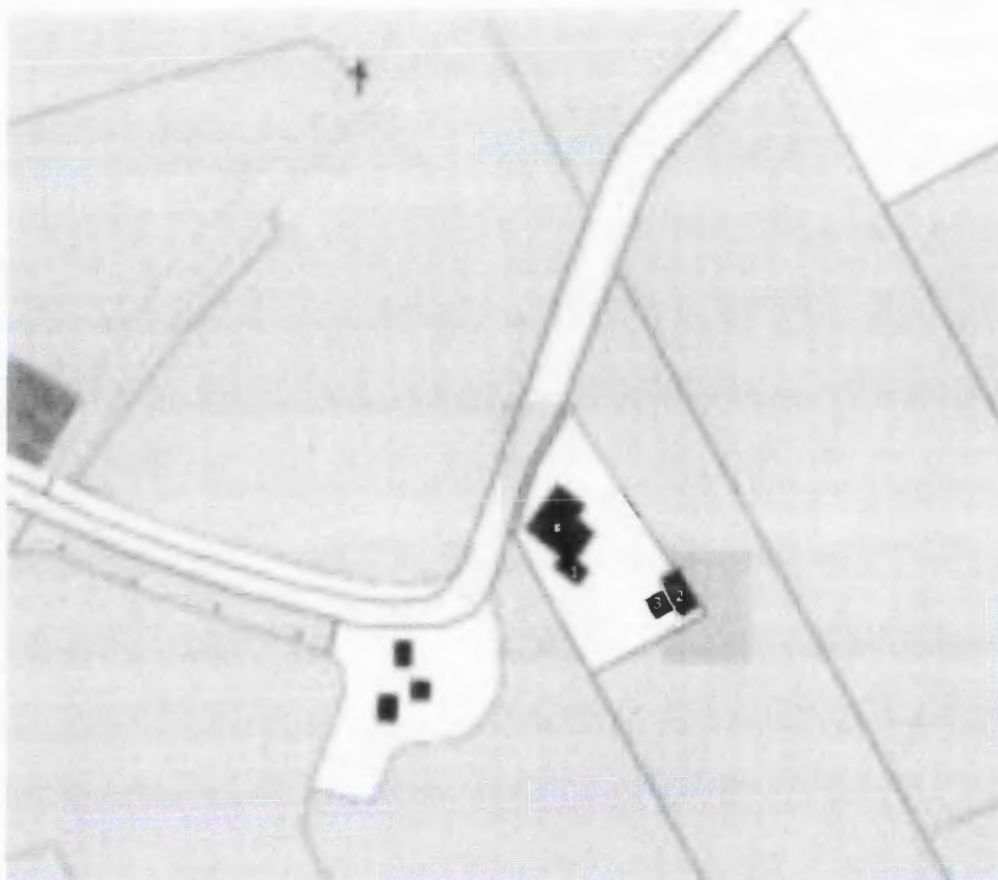


Figuur 1 De rode stip weergeeft de ligging van de projectlocatie (Google Earth, 2014).

2.2 Huidige situatie plangebied

De planlocatie bestaat uit een stolpboerderij met aanbouw, een kapberg en een loods (figuur 2 en 3). Het terrein tussen de opstallen is verhard met asfalt, de overige terreindelen bestaan uit grasveld of tuin. Langs de oprit is een doodlopende watergang gesitueerd. Verder staan naast de stolp en watergang op het terrein staan enkele bomen en struiken en zijn op het terrein zijn diverse hoopjes puin en materialen aanwezig.

De stolp is een typische Noord-Hollands boerderijtype wat bestaat uit een vierkant gemetselde onderbouw met een piramide vormige dak. Het dak is in slechte staat van onderhoud (figuur 4). De Romneyloods bestaat uit enkelwandig gegolfd staalplaten en verkeert in een verouderde/slechte staat van onderhoud.



Figuur 2 Nummering van opstallen op de planlocatie (bron kaartmateriaal: Topografische Dienst Kadaster, Emmen).

s = stomp

1 = achterhuis/bijgebouw

2 = loods

3 = hooiberg

oranje lijn = beoogde realisatie van watergang



Figuur 3 Fotografische indruk van het plangebied en de directe omgeving hiervan (©Blom Ecologie).

2.3 Voorgenomen ingreep

De herinrichting van de planlocatie bevindt zich in de oriënterende fase. De initiatiefnemer heeft de plannen ingediend bij de gemeente Zaanstad. De mondelinge toelichting tijdens het veldbezoek op 4 september 2014 geldt als voorlopige planinterpretatie. De ruimtelijke activiteiten zullen op hoofdlijnen bestaan uit de volgende werkzaamheden:

- Sloop van stolp en bijgebouw en de sloop van de loods (algemene sloopwerkzaamheden, afvoer materiaal).
- Beperkte snoei en kap van struiken en bomen t.b.v. transport, sloop, bouw en herinrichting
- Kavel bouwrijp maken (graafwerkzaamheden, aanbrengen puinbed, egalisatie etc.)
- Aan- en afvoer (bouw)materiaal en materieel (machines e.d.)
- Nieuwbouw stolp en woonschuur: algemene bouwwerkzaamheden (o.a. beton-, timmer-, metsel-, stuc-, elektra- en installatiewerkzaamheden)
- Aanleg/verlegging nutsvoorzieningen (m.n. graafwerkzaamheden)
- Realisatie verbinding watergang aan voorzijde perceel (graafwerkzaamheden)
- Herinrichting terrein (bestratings- en hovenierswerkzaamheden)

3 Resultaten inventarisatie

3.1 Vaatplanten

In het plangebied zijn tijdens het veldbezoek geen beschermde (sporen en/of delen van) beschermde vaatplanten aangetroffen. De begroeiing op de planlocatie concentreert zich met name op weilanden, slootkanten en tuin rondom de woning. Op het terrein groeien op diverse plaatsen en overhoekjes algemeen voorkomende kruidachtige flora, struiken en bomen. In de tuin zijn met name gedomesticeerde en inheemse soorten aangeplant. De inrichting, het gebruik, de landelijke verspreiding en de (a)biotische omstandigheden met betrekking tot de habitatvoorkeuren duiden niet op een potentiële aanwezigheid van zwaardere en strikt beschermde soorten. De aanwezigheid van algemeen voorkomende en niet beschermde soorten bevestigt dit beeld (tabel 2).

Tabel 2 Waargenomen vaatplanten op de planlocatie tijdens het veldbezoek. De tabel is geen weergave van een uitgebreide vegetatieopname maar geeft een indruk van de meest voorkomende soorten. Bijlage 1 geeft een toelichting op de onder FF, HR/VR en RI toegepaste codering.

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	FF	HR/VR	RI
Akkerdistel	<i>Cirsium arvense</i>	-	-	-
Brandnetel	<i>Urtica spec.</i>	-	-	-
Hortensia	<i>Hortensia spec.</i>	-	-	-
Kikkerbeet	<i>Hydrocharis morsus-ranae</i>	-	-	-
Klein kruiskruid	<i>Senecio vulgaris</i>	-	-	-
Kleine lisdodde	<i>Typha angustifolia</i>	-	-	-
Kleine veldkers	<i>Cardamine hirsuta</i>	-	-	-
Kruipende boterbloem	<i>Ranunculus repens</i>	-	-	-
Madeliefje	<i>Bellis perennis</i>	-	-	-
Moeras-vergeet-me-nietje	<i>Myosotis scorpioides</i>	-	-	-
Paardenbloem	<i>Taraxacum officinale</i>	-	-	-
Paardenkastanje	<i>Aesculus hippocastanum</i>	-	-	-
Straatgras	<i>Poa Annua</i>	-	-	-
Riet	<i>Phragmites australis</i>	-	-	-
Wilgenroosje	<i>Chamerion angustifolium</i>	-	-	-
Zomereik	<i>Quercus robur</i>	-	-	-

3.2 Zoogdieren

In het plangebied zijn tijdens het veldbezoek geen sporen en/of delen van beschermde zoogdieren aangetroffen. Het plangebied is ongeschikt als habitat voor grote in het wild levende zoogdieren. Op basis van de huidige verspreiding, habitatvoorkeuren terreinomvang en -gebruik kan het voorkomen van kleine en algemeen voorkomende grond gebonden zoogdieren niet worden uitgesloten. Voor soorten als bunzing, egel, haas, mol, spitsmuis, vos en woelmuis kan de planlocatie diverse habitatfuncties hebben (allen Ff-wet tab. 1).

De open terreindelen en vegetatiestructuren hebben potentie als foerageerlocatie. De dichtere vegetatiestructuren, de luwte van gebouwen en overhoekjes kunnen fungeren als overwinterings- en nestlocatie.

Voor zwaarder en strikt beschermde zoogdieren (Ff-wet; tab. 2, 3) geldt verder dat op basis van de huidige verspreiding, habitatpreferentie, en ontbreken van sporen gesteld kan worden dat deze momenteel aannemelijk geen gebruik maken van het plangebied of de directe omgeving hiervan.

Vleermuizen

Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen aangetroffen van vleermuizen. De directe omgeving van het plangebied bestaat uit bosschages, oppervlaktewater en gebouwen wat geschikt foerageer- en verblijfgebied is voor vleermuizen (Limpens et al., 1997; Dietz et al., 2011).

Gelet op de bouwtechnische eigenschappen, ligging en inrichting hebben de schuren en opstallen aannemelijk geen functie voor vleermuizen. De schuren hebben geen spouwruimte of dergelijke voorziening waar een geschikte verblijfsruimte aanwezig kan zijn. Het dak van de stolp verkeert in slechte staat van onderhoud waardoor klimatologische omstandigheden niet stabiel zijn. Op plaatsen waar in beperkte mate enige potentie voor vleermuizen aanwezig is kan om uiteenlopende redenen de aanwezigheid worden uitgesloten. Een voorbeeld hiervan is een ongeschikte potentiële uitvlieghoogte (minimaal 2 meter).



Figuur 4 *Het dak van de stolp verkeert in slechte staat van onderhoud. De riet isolatie is op veel plaatsen open waardoor er een instabiel microklimaat ontstaat wat ongunstig is voor vleermuizen. De andere daken zijn om uiteenlopende redenen tevens ongeschikt voor vleermuizen (©Blom Ecologie).*

De boomgroepjes en weteringen maken mogelijk deel uit van een vlieg- en foerageerroutenetwerk. De inrichting van het terrein is niet dusdanig dat specifieke omstandigheden aanwezig zijn die door een of meerdere soorten geprefereerd worden. Gedurende de actieve periode zullen vleermuizen (incidenteel) gebruik maken van het plangebied als foerageerhabitat of het gebied passeren vanwege de lage licht- en geluidsverstoring. De luwte langs de gebouwen kan met name door dwergvleermuizen gebruikt worden om te foerageren.

Evenals gebouwen kunnen bomen een verblijfplaats vormen voor vleermuizen. Boombewonende soorten maken met name gebruik van oude spechtengaten en door blikseminslag of storm veroorzaakte kieren en scheuren. Alle potentieel geschikte bomen zijn beoordeeld op de aanwezigheid van fysieke kenmerken en sporen. Geen van de aanwezige bomen in het plangebied komt in aanmerking als potentieel geschikt.

Alle objecten zijn geïnspecteerd op de potentiële aanwezigheid en sporen van vleermuizen. Om uiteenlopende redenen is het aannemelijk geworden dat de locatie geen essentiële functie heeft voor vleermuizen. Een essentiële functie voor vleermuizen ten aanzien van foerageergebieden en vliegroutes wordt tevens niet verwacht.

3.3 Reptielen

In het plangebied zijn tijdens het veldbezoek geen (sporen en/of delen van) beschermde reptielen aangetroffen. Het voorkomen van hagedissen en slangen concentreert zich met name op zanderige en vochtige gebieden met heide- en grasvegetatie. De verspreiding van reptielen in Nederland concentreert zich op de kuststrook, de Hoge Veluwe, typische terreinen in Zuid-Limburg en vergelijkbare landschapsdelen en -elementen elders.

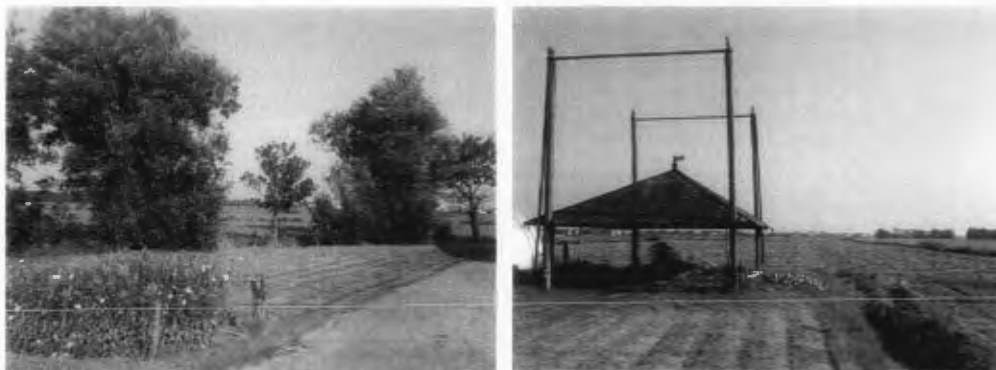
De noordelijke grens van de Utrechtse-Noord-Hollandse populatie ringslangen overlapt de planlocatie. De ringslang wordt echter zelden waargenomen in de directe omgeving (Creemers & Van Delft, 2009; waarneming.nl). Ringslangen prefereren overwegend vochtige en structuurrijke terreindelen waar weinig verstoring optreedt door menselijke aanwezigheid. Op basis van de landelijke verspreiding, habitatvoorkeuren, recente waarnemingen en bovenstaande argumentatie kan het voorkomen van reptielen dan ook worden uitgesloten op de planlocatie (Creemers & Van Delft, 2009, tab. 1).

3.4 Amfibieën

In het plangebied zijn, behoudens meerkikker, tijdens het veldbezoek geen (sporen en/of delen van) beschermde amfibieën aangetroffen. In de watergang naast de oprit is een volwassen individu van meerkikker waargenomen (I'f-wet, tab. 1: vrijstelling RO). Voorts zijn op diverse plaatsen onder andere materialen gekeurd wat een goede methode is om de aanwezigheid van amfibieën te checken. Tevens is met een steeknet gezocht naar amfibieën en vissen. In de directe omgeving is het voorkomen van kleine watersalamander, gewone pad, rugstreeppad, bruine kikker, meerkikker en ringslang bekend (Creemers & Van Delft, 2009).

De rugstreeppad (I'f-wet, tabel 3) is een typische pionierssoort. Het optimale habitat bestaat uit een dynamische zandig gebied met een natuurlijk of door de mens veroorzaakt pionierkarakter (Creemers & Van Delft, 2009). Verder wordt de soort in mindere mate in diverse landschapstypen aangetroffen. Het pioniersstadium van een landschap bepaalt in hoge mate de aanwezigheid van de soort en is dan ook een karakteristiek element in potentiële habitats. Als de soort in de directe omgeving van een locatie voorkomt waar een pionierssituatie gaat ontstaan is de kans groot dat de soort dit gebied bevolkt. Rugstreeppadden kunnen zich honderden meters per dag verplaatsen.

De huidige situatie van het plangebied is zeer matig tot ongeschikt voor de soort. Gedurende de werkzaamheden kan echter het door de rugstreeppad geprefereerde habitat ontstaan. Om negatieve effecten op de soort te voorkomen wordt geadviseerd maatregelen te treffen die voorkomen dat de soort het plangebied bevolkt gedurende de fase dat een pioniershabitat aanwezig is.



Figuur 5 *De hagen, boomgroepen, puinhoopjes en andere structuurrijke terreinelementen bieden gunstige omstandigheden voor algemeen voorkomende amfibieën. In de watergang parallel aan de oprit is een volwassen meerkikker aangetroffen.*

Voor de algemeen voorkomende en licht beschermde soorten (FF-wet tab. 1) geldt vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkelingen. Deze soorten gebruiken het plangebied mogelijk als overwinterings-, verblijfs- en voortplantingslocatie. In het kader van de Algemene zorgplicht wordt geadviseerd om, bij werkzaamheden aan en nabij de watergang, bij voorkeur buiten de kwetsbare periodes te werken (zie hiervoor tevens 3.5). Gedurende de overwintering (november-maart) verplaatsen amfibieën zich niet of nauwelijks en tijdens de voortplanting (april-augustus) zijn de soorten en met name de larven sterk afhankelijk van het waterhabitat. De meest optimale periode om werkzaamheden aan de watergang uit te voeren met betrekking tot amfibieën is de periode (september-oktober).

3.5 Vissen

In het plangebied zijn tijdens het veldbezoek geen (sporen en/of delen van) beschermde vissen aangetroffen. Tijdens de inventarisatie zijn individuen van de tiendoornige stekelbaars aangetroffen en is een snoek waargenomen. De schepnetinventarisatie is uitgevoerd volgens de RAVON-methode (Spikmans & De Jong, 2005).

Het watersysteem is potentieel geschikt voor soorten als kleine modderkruiper en bittervoorn (Ff-wet 2 & 3). Beide soorten kunnen redelijkerwijs verwacht worden in geschikte habitatdelen van het veenpoldersysteem (Van Emmerik & De Nie, 2006). Behoudens de aanleg en ontsluiting van de beoogde watergang langs de voorzijde van het perceel vinden geen werkzaamheden aan watergangen plaats. Aanwezige vissen hebben ruimschoots uitwijkmogelijkheden indien verstoring optreedt als gevolg van trillingen of bewegingen.

In het kader van de Algemene zorgplicht wordt echter wel geadviseerd om bij werkzaamheden aan- of nabij de watergang zo veel mogelijk buiten de kwetsbare periodes voor vissen te werken (zie ook 3.4). De voorkeursperiode om de werkzaamheden uit te voeren is september-oktober.

3.6 Vlinders, libellen en overige ongewervelden

In het plangebied zijn tijdens het veldbezoek geen (sporen en/of delen van) beschermde vlinders, libellen of overige ongewervelden aangetroffen. Gedurende het veldbezoek zijn enkele individuen van watersnuffel en gewone oeverlibel aangetroffen. Tevens zijn gedurende de schepnetinventarisatie diverse algemeen voorkomende macrofauna aangetroffen zoals schaatsenrijder en platte waterwants. Alle soorten zijn aangetroffen nabij of in de watergangen.

Op de planlocatie en de directe omgeving hiervan zijn geen waarnemingen bekend van zwaardier en strikt beschermde soorten (tabel 1). In het plangebied komen algemeen voorkomende vegetatie (=waardplanten) voor en zijn geen specifieke omgevingscondities aanwezig. Het is dan ook aannemelijk dat vooral algemeen voorkomende soorten gebruik maken van de planlocatie.

Het ontbreken van typische habitatkenmerken; oude bomen, typische waardplanten en oude vennetjes maakt dat het plangebied aannemelijk geen essentieel onderdeel van een mogelijk leefgebied is voor beschermde soorten. Tevens is in de directe omgeving zeer veel vergelijkbaar habitat aanwezig waardoor eventuele effecten geen invloed zullen hebben op het voortbestaan van populaties. Negatieve effecten ten aanzien van deze soortgroepen worden dan ook niet verwacht.

3.7 Vogels

In het plangebied zijn tijdens het veldbezoek foeragerende, overvliegende en rustende vogels waargenomen (tabel 3). Jaarrond beschermde nestlocaties zijn niet aangetroffen. Weidevogels zijn niet waargenomen in verband met de trek naar overwinteringslocaties.

Tabel 3 Waargenomen vogels op en nabij de planlocatie tijdens het veldbezoek. Bijlage 1 geeft een toelichting op de onder FF, HR/VR en RL toegepaste codering.

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	FF	HR/VR	RI
Blauwe reiger	<i>Ardea cinerea</i>	5	-	-
Houtduif	<i>Columba palumbus</i>	b	-	-
Kauw	<i>Corvus monedula</i>	b	-	-
Knobbelzwaan	<i>Cygnus olor</i>	5	-	-
Wilde eend	<i>Anas platyrhynchos</i>	b	-	-
Zwarte kraai	<i>Corvus corone</i>	b	-	-

Het dak van de stolp is in beperkte mate potentieel geschikt als nestlocatie voor huismus. Tijdens het veldbezoek zijn geen huismussen waargenomen. Tevens ontbreken sporen die duiden op aanwezigheid van de soort. Met name omdat geen enkele activiteit is waargenomen wordt aangenomen de planlocatie geen (essentieel) habitatonderdeel is van een populatie. De woning bevat tevens geen zichtbare invlieggaten die een potentiële nestlocatie voor gierzwaluw, spreeuw, kerkuil en steenuil zouden kunnen vormen.

In de stolp zijn geen sporen aangetroffen die duiden op recente aanwezigheid of gebruik van kerkuil en/of steenuil. Het is aannemelijk dat beide soorten momenteel geen gebruik maken van de boerderij.

De locatie biedt op sommige plaatsen (bomen, struiken en oevers van sloten) beperkte faciliteiten met betrekking tot foerageer-, verblijf- en voortplantingsfuncties voor zangvogels. Het is waarschijnlijk dat algemene(re) soorten op de locatie voorkomen. Broedgevallen van deze soorten kunnen niet worden uitgesloten. Aangezien nestlocaties gedurende het broedseizoen (15 maart-15 juli) beschermd zijn wordt, indien werkzaamheden in het broedseizoen worden opgestart, geadviseerd voorafgaand aan de werkzaamheden de locatie te controleren op broedgevallen.

Volgens de gegevens van natuurloket (tabel 1) komen 107 vogels van de Flora- en faunawet en 28 vogels van de Rode Lijst voor binnen het kilometerhok van het plangebied. Gezien de huidige functie, gebruik en inrichting is het onwaarschijnlijk dat de locatie een essentiële functie heeft voor veel beschermde en kwetsbare vogelsoorten. Aannemelijk betreft het hier waarnemingen uit de directe omgeving van de structuurrijke en buitenstedelijke omgeving binnen het kilometerhok. De gegevens van waarneming.nl (4.3.1) bevestigen dit beeld. Binnen het kilometerhok zijn landbouw- en natuurgroonden en verschillende typen wateren te vinden.

3.8 Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Landschap, Nationaal Park of Ecologische Hoofdstructuur. De locatie grenst direct aan de Nationale Landschappen 'Laag Holland' en 'Stelling van Amsterdam'. Voorts zijn binnen een straal van 3 kilometer is het Beschermd Natuurmonument 'Ham en Crommenije', het Natura2000 gebied 'Polder Westzaan' en diverse EHS structuren gelegen (figuur 4) (synbiosys.alterra).



Figuur 4 Het plangebied (blauwe stip) maakt geen deel uit van een beschermd landschapstype. Aan de projectlocatie grenzen twee Nationale Landschappen (licht oranje arcering) en op enige afstand van het plangebied zijn een Beschermd Natuurmonument (donker oranje arcering), een Nationale Landschap (rode arcering) en enkele EHS-gebieden (groene arcering) gelegen (bron: synbiosys.alterra.nl).

De voorgenomen werkzaamheden zijn van relatief kleinschalig karakter en op dusdanige afstand van beschermde natuur- en EHS gebieden dat negatieve effecten (externe werking) kunnen worden uitgesloten.

4 Effectbeoordeling weidevogels

4.1 Weidevogelleefgebied

De planlocatie maakt deel uit van een weidevogelleefgebied. De aanwijzing van deze gebieden en het beleid ten aanzien hiervan is bepaald in Provinciale Ruimtelijke Verordening (Anonymus, 2014).



Figuur 5 Het plangebied (blauwe stip) is in een weidevogelleefgebied gelegen (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Vogels die met name op graslanden broeden behoren tot de weidevogels. Ten aanzien van de term weidevogels wordt onderscheid gemaakt tussen primaire weidevogels en secundaire weidevogels. In deze toets worden met name de effecten op primaire weidevogels beschreven. Soorten die hiertoe behoren zijn: kemphaan, Kieviet, grutto, schonekster, tureluur, watersnip en wulp.

4.2 Bouwen in weidevogelleefgebieden

De initiatiefnemers zijn voornemens om de huidige stolp en loods te slopen om vervolgens een nieuwe stolp en woonschuur te realiseren. Vigerend beleid ten aanzien van deze beoogde ingrepen is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (bijlage 2).

De sloop en nieuwbouw van de stolp kan plaatsvinden zonder voorafgaande effecttoets conform de bepalingen in artikel 25, lid 1a. De nieuwbouw van de woonschuur is op een locatie voorzien die buiten het huidige bouwvlak ligt. Echter, in afwijking van artikel 25, lid 1 kan een bestemmingsplan wel voorzien in omschreven ontwikkelingen indien de ingreep netto geen verstoring van het weidevogelgebied geeft. Hierin kan alleen worden voorzien als aan de bepalingen van lid 4 wordt voldaan.

Ten behoeve van de realisatie van de schuurwoning wordt getoetst of de bouw van de schuurwoning per saldo een negatief effect heeft op de kwaliteit van het weidvogelgebied.

4.3 Effecten op weidvogelgebied

4.3.1 Huidige situatie

De huidige inrichting van het plangebied is overwegend agrarisch (paragraaf 2.2). De functies agrarisch en wonen zijn een versturende factor voor weidvogels. Effecten die onder andere op kunnen treden zijn optische verstoring en geluidsverstoring. De gevoeligheid van weidvogels voor verschillende typen van verstoring zijn soortspecifiek.

De omliggende graslanden worden intensief beheerd ten gunste van kuilvoer voor koeien. Intensief maaibeheer heeft een sterk negatief effect op het reproductiesucces en de aanwezigheid van weidvogels. Ten tijde van het veldbezoek werd het terrein achter en naast de planlocatie geschud (figuur 6).



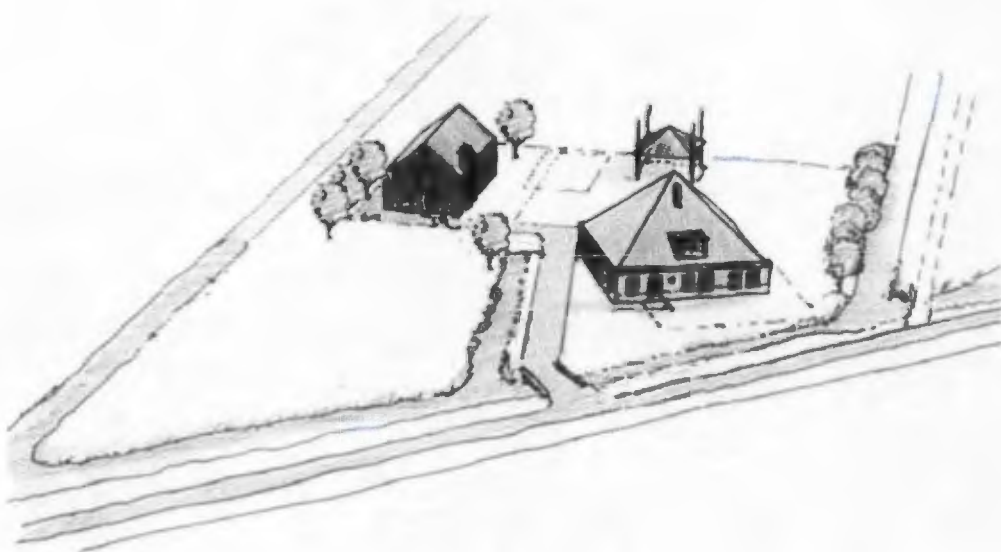
Figuur 6 De omliggende graslanden worden intensief beheerd. In het kader van kwaliteitsverbetering is de initiatiefnemer voornemens om de hogere bomen te vellen.

De planlocatie ligt in de Noorderpolder (figuur 2). Raadpleging van waarneming.nl wijst uit dat gedurende de periode 1 januari 2010 tot 12 september 2014 slechts 10 waarnemingen bekend van primaire weidvogels (7,1%). Veelal betrof het overvliegende en/of rustende individuen, broedgevallen zijn niet waargenomen.

De planlocatie en de directe omgeving hiervan zijn op basis van terreinkenmerken, permanente verstoring en extensief beheer matig geschikt voor weidvogels. Het ontbreken van een substantieel aantal waarnemingen van individuen en broedgevallen bevestigt dit beeld.

4.3.2 Nieuwe situatie

De nieuwe situatie bestaat uit een stulp en een woonschuur. Ten opzichte van de huidige situatie treden geen grootschalige veranderingen op omdat beide woningen op de locatie worden gebouwd waar voorheen opstallen van vergelijkbare omvang stonden. Op enkele kleine wijzigingen na zal de inrichting van het terrein tevens beperkt wijzigen (figuur 7).



Figuur 7 *Impressie van de nieuwe situatie (tekening is aangeleverd door de heer Glijnis).*

De gemeente Zaanstad heeft ten oosten van Krommenie en Assendelft de uitbreiding van woonwijk Kreekrijk voorzien. De woonwijk wordt ontwikkeld tussen 2014-2021 door VBM Ontwikkeling en gaat bestaan uit totaal ca. 900 woningen met een bruto oppervlakte van 50 hectare. De afstand van Kreekrijk tot de planlocatie is circa 160 meter.

4.3.3 Effecten

De veranderingen ten aanzien van de huidige situatie bestaan uit een toename in optische en geluidsverstoring door de toevoeging van een woonbestemming. Deze toename zal echter beperkt zijn omdat deze zich concentreert op de locatie waar reeds verstoring vanuit ging. Tevens geldt dat de locatie en de directe omgeving aannemelijk een matige functie heeft voor weidevogels. De grootschalige ontwikkeling van de woonwijk Kreekrijk leidt tot een verdere, sterke afname van de geschiktheid van de directe omgeving voor weidevogels.

Gelet op de huidige stand van zaken leiden de beoogde ontwikkelingen niet tot een significante (=meetbare) afname van het weidevogelgebied. Conform artikel 4, lid a van de PRV worden enkele voorstellen gedaan om de beperkte effecten te mitigeren en/of te compenseren door een kwaliteitsverbetering uit te voeren.

Mitigerende maatregelen

- Indien werkzaamheden in het broedseizoen (15 maart-15 juli) worden uitgevoerd wordt alvorens een nestcontrole uitgevoerd in een straal van 100 meter van desbetreffend object.
- De verlichting op de locatie dermate inrichten dat geen verstoring optreedt voor rustende vogels en overige fauna. Tevens geldt hier dat lichtverstoring gedurende de slop- en bouwwerkzaamheden dient te worden voorkomen. De werkzaamheden worden uitsluitend uitgevoerd tussen zonsopkomst en zonsondergang.

Compenserende maatregelen

- In het kader van de kwaliteitsverbetering worden de hogere bomen op het perceel geveld (figuur 6). Hoge bomen in een weidegebied zijn geliefde uitkijkposten voor roofvogels. Het wegnemen van deze bomen heeft indirect een positief effect op de aanwezigheid van weidevogels en hun reproductiesucces.
- De initiatiefnemers dragen zorg voor een passende inrichting van de locatie waarvan tenminste gewaarborgd is dat deze geen effect of een positief effect heeft op het voorkomen van weidevogels. Het perceel wordt dusdanig met vegetatie ingericht dat optische verstoring geminimaliseerd wordt.

5 Conclusies en aanbevelingen

5.1 Conclusies beoordeling Flora- en faunawet en PRV

- In het plangebied komen mogelijk beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Tijdens dit onderzoek is het aannemelijk geworden dat het plangebied, behoudens rugstreeppad, geen essentiële functie heeft voor zwaarder en strikt beschermde soorten. Jaarrond beschermde nesten zijn niet aangetroffen.
- In de directe omgeving is het voorkomen van rugstreeppad bekend. De soort prefereert pioniersituaties die o.a. kunnen ontstaan op bouwterreinen. Teneinde schade aan de soort te voorkomen dient tijdens desbetreffende bouwfase(n) bevolking door de soort te worden vermeden.
- De watergang heeft mogelijk een functie voor beschermde vissen en amfibieën. De voorgenomen aanleg van een watergang aan de wegzijde leidt niet tot negatieve effecten voor vissen. Ten aanzien van werkzaamheden nabij de watergangen wordt geadviseerd om bij voorkeur buiten de gevoelige periodes te werken.
- De bomen, struiken, hagen en gebouwen zijn geschikt als broedlocatie. Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden opgestart/uitgevoerd (15 maart -15 juli) dient voorafgaand een nestcontrole te worden uitgevoerd om schade te voorkomen. Ten aanzien van weidevogels gelden dezelfde voorwaarden voor een straal van 100 meter rondom desbetreffend object waar (sloop)werkzaamheden aan plaatsvinden.
- De ruimtelijke ingreep leidt mogelijk tot tijdelijke verstoring van algemene soorten. Behoudens rugstreeppad worden verder geen beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt conform de Flora- en faunawet verwacht (ihkv ruimtelijke ontwikkelingen).
- De planlocatie is geen onderdeel van een Natura 2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Landschap of Ecologische Hoofdstructuur. Negatieve effecten ten aanzien van externe werking op deze gebieden kan worden uitgesloten
- De planlocatie is gelegen in een weidevogelgebied. De bouw van een tweede woning leidt aannemelijk niet tot significant negatieve effecten voor weidevogels. In het kader van de PRV dienen enkele kwaliteit verbeterende maatregelen te worden uitgevoerd

4.2 Aanbevolen maatregelen en handelingen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig gehandeld worden met alle voorkomende flora en fauna (algemene Zorgplicht).
- Maatregelen treffen die kolonisatie van rugstreeppad voorkomen; voorafgaand aan de werkzaamheden moet het projectgebied ontoegankelijk worden gemaakt door het plaatsen van (padden)schermen. In bijlage 3 wordt de toepassing hiervan nader toegelicht.

- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige¹.

¹ Het ministerie van I&M verstaat onder een deskundige persoon die: (1) op HBO- of hoger universitair niveau een opleiding heeft gevolgd met als specialiteit (Nederlandse) ecologie en/of (2) Als ecoloog werkzaam is voor een ecologisch adviesbureau dat is aangesloten bij het netwerk Groene Bureaus en/of (3) zich aansluitend actief inzet op het gebied van soortenbescherming en is aangesloten bij de daarvoor in Nederland bestaande organisaties.

6 Literatuur

- Anonymus, 2014. Rapport HNL-2014-3661. Beknopte levering uit het NDT. Het Natuurloket, Nijmegen
- Anonymus, 2014. Provinciale Ruimtelijke Verordening | Provincie Noord-Holland.
- Bang, P. & P. Dahlström, 2005. Tierspuren. Fährten, Fraßspuren, Losungen, Gewölle und andere. BLV Buchverlag GmbH & Co. KG, München
- Creemers, R.C.M. & J.J.C.W. van Delft (RAVON)(redactie), 2009. De amfibieën en reptielen van Nederland. -Nederlandse fauna 9. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, European Invertebrate Survey - Nederland, Leiden
- Dietz, C., O. von Helversen, D. Nill & P.H.C. Lina, 2011. Vleermuizen: alle soorten van Europa en Noordwest-Afrika: biologie, kenmerken en bedreigingen. Tirion Natuur, Utrecht.
- Emmerik, W.A.M. van, & H.W. de Nie, 2006. De zoetwatervissen van Nederland. Ecologisch bekeken. Sportvisserij Nederland, Bilthoven
- Limpens, H., K. Mostert en W. Bongers, 1997. Atlas van de Nederlandse vleermuizen. Onderzoek naar verspreiding en ecologie. KNNV Uitgeverij.
- Spikmans, F. & T. de Jong, 2006. Het waarnemen van zoetwatervissen. Stichting RAVON, Nijmegen

Websites

www.natuurloket.nl
www.vleermuisprotocol.nl
www.waarneming.nl

Bijlage 1 | Toelichting codering tabellen

Bij de tabellen in hoofdstuk 3 Resultaten inventarisatie worden de volgende afkortingen gebruikt: FF (Flora- & faunawet), HR/VR (Habitatrichtlijn/Vogelrichtlijn) en RL (Rode Lijst). Per waargenomen soortgroep wordt aangegeven welke status is toegekend. Onderstaand worden de toepasbare afkortingen nader toegelicht.

Flora- en faunawet

De beschermde status conform de Flora- en faunawet wordt betreffende de soortgroepen: vaatplanten, zoogdieren, amfibieën, reptielen en insecten onderverdeeld in 3 tabellen. Hierbij geldt dat algemeen beschermde soorten zijn opgenomen in tabel 1, zwaarder beschermde soorten in tabel 2 en strikt beschermde soorten in tabel 3. In paragraaf 1.3 is dit reeds toegelicht.

Gedurende de broedperiode zijn alle broedende vogels, hun broedplaatsen en de functionele hiervan beschermd. Van een aantal kwetsbare soorten zijn de rust- en verblijfplaatsen het gehele jaar beschermd. Hierbij worden 5 categorieën onderscheiden waarvan categorie 1 t/m 4 het gehele jaar beschermd zijn en categorie 5 alleen tijdens de broedperiode mits er geen 'zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden' zijn die een jaarrond bescherming rechtvaardigen.

Codering FF

Voor alle soortgroepen m.u.v. vogels geldt dat als een soort is opgenomen in tabel 1 deze wordt gecodeerd als FF 1, voor tabel 2 en 3 gelden respectievelijk FF 2 en FF 3.

Voor vogels niet zijnde opgenomen in een van de categorieën geldt de codering 'b' anders wordt desbetreffende categorie overgenomen als codering waarbij geldt dat categorie 1 wordt gecodeerd als FF 1

Habitatrichtlijn – bijlage IV

De soort is genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. De rijksoverheid moet voor deze soorten en hun voortplantings- of rustplaatsen, waarvoor ons land tot het natuurlijke verspreidingsgebied behoort, beschermingsmaatregelen nemen. In verband met ruimtelijke ingrepen dient voor deze soorten een ontheffing van art. 75 van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Als codering wordt 'IV' gebruikt.

Rode Lijsten

In opdracht van de rijksoverheid zijn in 2004 Rode Lijsten vastgesteld. Op de Rode Lijsten staan planten en dieren die worden bedreigd in het voortbestaan. De Lijsten hebben geen wettelijke status maar een beleidsondersteunende functie. De onderstaande codering wordt toegepast om de status te indiceren.

LW	uitgestorven op wereldschaal
LWW	in het wild uitgestorven op wereldschaal
VN	verdwenen uit Nederland
VNW	in het wild verdwenen uit Nederland
EB	ernstig bedreigd
BE	bedreigd
KW	kwetsbaar
GE	gevoelig

Bijlage 2 | Provinciale Ruimtelijke Verordening

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening van de provincie Noord-Holland (Anonymus, 2014) zijn de regels en bepalingen opgenomen waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. De verordening is op 3 februari 2014 vastgesteld.

Titel 4 Weidevogelleefgebieden

Artikel 25 Weidevogelleefgebieden

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op weidevogelleefgebieden, zoals op kaart 4 en op de digitale verbeelding ervan aan- gegeven, voorziet niet in:
 - a de mogelijkheid van nieuwe bebouwing, anders dan binnen een bestaand bouw- blok of een uitbreiding daarvan;
 - b de mogelijkheid van aanleg van nieuwe weginfrastructuur;
 - c de mogelijkheid van aanleg van bossen of boomgaarden;
 - d de mogelijkheid verstorende activiteiten, buiten de huidige agrarische activiteiten, te verrichten die het weidevogelleefgebied verstoren, en;
 - e de mogelijkheid werken uit te voeren die realisatie van nieuwe peilverlagingen mogelijk maken.
2. In een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid wordt de aanleg van hoog opgaande beplantingen of laanbeplanting afhankelijk gesteld van een aanlegvergunning, als bedoeld in artikel 3.3. sub a. van de Wet ruimtelijke ordening.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan wel voorzien in de in dat lid omschreven ontwikkelingen indien dit geschiedt ten behoeve van:
 - a een ingreep waarvoor geen aanvaardbaar alternatief aanwezig is en waarmee bovendien een groot openbaar belang wordt gediend;
 - b woningbouw indien er sprake is van de toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte als bedoeld in artikel 16 en waarbij de natuurdoelen leidend zijn;
 - c woningbouw die bijdraagt aan een substantiële verbetering van in de directe omgeving daarvan aanwezige natuur- kwaliteiten van het landschap of;
 - d een ingreep die netto geen verstoring van het weidevogelleefgebied geeft.
4. In aanvulling op het derde lid kan het bestemmingsplan hier alleen in voorzien indien in het bestemmingsplan wordt opgenomen:
 - a op welke wijze schade aan een weide- vogelleefgebied zoveel mogelijk wordt voorkomen en resterende schade wordt gecompenseerd;
 - b hoe wordt geborgd dat de maatregelen ten behoeve van de compensatie als bedoeld onder a daadwerkelijk worden uitgevoerd;
 - c op welke wijze aan het gestelde in artikel 13, tweede lid en artikel 14, tweede lid, wordt voldaan en;
 - d op welke wijze aan de ruimtelijke kwaliteitseisen als bedoeld in artikel 15 is voldaan.

5. Gedeputeerde staten kunnen, gehoord de desbetreffende commissie van provinciale staten, de begrenzing van de weidevogelleefgebieden wijzigen:
 - a naar aanleiding van recente tellingen van het aantal broedparen;
 - b ten behoeve van een kleinschalige ontwikkeling of;
 - c ten behoeve van de krachtens het derde lid gestelde regels.
6. Gedeputeerde staten kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de wijze waarop compensatie plaatsheeft, als bedoeld in het vierde lid onderdelen a en b.

Bijlage 3 | Toepassing paddenschermen

In het kader van de algemene Zorgplicht of als mitigerende maatregel om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen kan het nodig zijn om paddenschermen te plaatsen. De schermen worden geplaatst om beschermde amfibieën te weren van en/of te begeleiden naar een specifieke locatie.

Leefwijze amfibieën

Amfibieën leven gedurende een jaarcyclus in of nabij twee tot drie typen habitat. Er wordt onderscheidt gemaakt tussen overwinterings-, voortplantings- en zomerhabitat, in vele gevallen is geen onderscheidt tussen het voortplantings- en zomerhabitat. Gedurende het voorjaar vindt onder specifieke weersomstandigheden een massale (padden)trek plaats van de overwintering locaties naar het voortplantingswateren. In het najaar trekken de amfibieën weer naar de overwinteringslocaties, deze migratie gaat geleidelijk. Moment van migratie, omvang van habitat, bewegingen binnen het habitat en voortplanting strategie kunnen sterk verschillen per soort.

De rugstreeppad (Ff-wet tab. 3) is pioniersoort waardoor de soort in het voorjaar opzoek gaat naar nieuwe temporele voortplantingslocaties. Hierbij kunnen grote afstanden afgelegd worden. Om bevolking van bouw- en projectlocaties, waar vaak veel tijdelijke wateren aanwezig zijn, te voorkomen wordt deze afgeschermd voor de soort.

Plaatsen van paddenscherm

Het paddenscherm moet bestaan uit stevige materialen die gedurende langere tijd en onder alle weersomstandigheden functioneel blijven. Onderstaande beschrijving is slechts indicatief, specifieke materialen zijn niet voorgeschreven.

Technische aspecten

Het paddenscherm bestaat uit een antiworteldoek of folie wat op een hoogte van ca. 50 cm wordt met krammen bevestigd aan palen die afhankelijk van het terreintype 10-20 meter uit elkaar worden geplaatst. Het doek wordt ca. 5-10 cm diep ingegraven om het onderdoor kruipen te beletten. Om het overheen klimmen te beletten wordt het doek omgeslagen over de palen zodat een afdak ontstaat. De totale breedte van het doek dient minimaal 75 cm te zijn. Bij de toegang van een afgeschermd locatie worden paddenroosters toegepast. Deze roosters moeten dusdanig gesitueerd of ingericht zijn dat dieren bij het verlaten buiten de afgeschermd locatie blijven.

Controle

Het paddenscherm dient minimaal eens in de twee weken gecontroleerd te worden op onvolkomenheden. Als er een toegenomen kans op sterfte, stress of andere negatieve effecten ontstaat omdat dieren geïsoleerd of ernstig gedesoriënteerd raken is het mogelijk om geperforeerde vangemmers in te graven. De vangemmers dienen gevuld te worden met natuurlijk materiaal zoals blad, takjes, mos en boomschors t.b.v. beschutting en vochtregulatie. De emmers moeten tweemaal per etmaal gecontroleerd worden. Gevangen amfibieën worden overgezet naar een veilig en geschikt habitat.



Bylage 5

Inspectie Leefomgeving en Transport
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

De heer A. Glijnis
Communicatieweg 25
1911 MP Uitgeest

Inspectie Leefomgeving en Transport

ILT/Water, Bodem en Bouwen
Handhaving Bouwen, Wonen
en Ruimte
Postbus 16191
2500 BD Den Haag

Contactpersoon

R.L. Breed

T 088 489 00 00

robert.breed@ILenT.nl

Ons kenmerk

88894

Bijlage

Verslag hoorzitting
Afschrift verklaring van geen
bezwaar

Datum 4 juli 2014
Betreft Beslissing op bezwaar artikel 8.9 Wet luchtvaart

Geachte heer Glijnis,

Bij brief van 11 april 2014 heeft u samen met enkele andere belanghebbenden tijdig bezwaar gemaakt tegen mijn beslissing van 17 februari 2014, waarin ik het verzoek om een verklaring van geen bezwaar voor het verplaatsen en herbouwen van een boerderij en de bouw van een woonschuur, op het adres Bus en Dam 3 te Assendelft, niet heb gehonoreerd.

U heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid uw bezwaren in een hoorzitting nader mondeling toe te lichten. De hoorzitting heeft op 13 mei 2014 plaatsgehad. Behalve u zelf zijn mevrouw E. Krom, de heer B. Glijnis en mevrouw M. van Vugt ter zitting verschenen. De gemeente Zaanstad heeft geen bezwaar ingediend. Per abuis is zij daardoor niet uitgenodigd voor de hoorzitting. Zij heeft aangegeven de beslissing op bezwaar af te wachten vooraleer eventueel een verzoek in te dienen alsnog te worden gehoord.

Bij brief van 27 mei 2014 heb ik de termijn van de beslissing op bezwaar met zes weken verlengd, tot 7 juli 2014. In deze tijd heb ik extra informatie van de gemeente Zaanstad verkregen die ik heb verwerkt in de beslissing.

Het bestreden besluit is opnieuw beoordeeld. In deze brief vindt u mijn beslissing op het bezwaarschrift en de overwegingen die daartoe hebben geleid. Aan het einde van deze brief staat welke rechtsmiddelen tegen deze beslissing openstaan.

Gronden van bezwaar

De bezwaren van u zijn als volgt:

- A) De ontheffingsgronden zoals beschreven in de Nota van Toelichting van het Lib doen zich ook voor de woonschuur wel degelijk voor; u noemt als ontheffingsgrond zowel het opvullen van een open gat binnen aaneengesloten lintbebouwing als ook functiewijziging;
- B) Voor de herbouw van de stolp is reeds een verklaring van geen bezwaar afgegeven; hierbij verwijst u naar een overzicht in een bijlage milieuonderzoek, behorende bij het bestemmingsplan Landelijk Gebied Assendelft (vastgesteld 5 september 2013);

- C) Er is sprake van bouw op een minder milieubelaste plaats; u laat weten dat in dezelfde bijlage wordt aangegeven dat Bus en Dam 3 in de zogenaamde 20 Ke zone ligt en dat de herbouw ook in andere opzichten qua milieubelasting gunstiger uitpakt;
- D) Het verzoek voldoet aan het beleidskader, zoals opgenomen in de Nota van toelichting van het Lib; u geeft aan dat met de realisatie van het bouwplan diverse belangen gediend zijn, waarover o.a. door de Welstandscommissie zeer positief is geoordeeld, en dat ook de locatie gunstig is, zowel vanwege het feit dat er een nieuwe woonwijk vlakbij gebouwd zal gaan worden als omdat het aan de rand van het beperkingengebied ligt;
- E) Toepassing van het gelijkheidsbeginsel leidt tot afgifte van een verklaring van geen bezwaar; hierbij verwijst u naar een op 11 december 2009 afgegeven verklaring van geen bezwaar die betrekking heeft op het nabij gelegen Busch en Dam 8 te Uitgeest;
- F) Het besluit is onvoldoende gemotiveerd; u wijst op de mogelijkheid dat de verantwoordelijke minister tot nadere besluitvorming komt en dat niet is aangegeven waarom daarvan is afgezien.

Inspectie Leefomgeving en Transport
ILT/Water, Bodem en Bouwen
Handhaving Bouwen, Wonen en Ruimte

Ons kenmerk
88894

Wettelijk kader

In artikel 8.9, eerste lid, van de Wet Luchtvaart is bepaald dat bij de toepassing van de aldaar genoemde artikelen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (Lib) in acht wordt genomen.

In het derde lid van artikel 8.9 van de Wet Luchtvaart is bepaald dat bij toepassing van de bedoelde artikelen van de Wabo van het Lib kan worden afgeweken, indien van de bevoegde minister een verklaring is ontvangen dat tegen de afwijking geen bezwaar bestaat.

Als gevolg van de oprichting van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu berust deze bevoegdheid thans bij de Staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu.

In artikel 2.2.1, vierde lid, van het Lib is, voor zover relevant, bepaald dat in het gebied waarin het perceel is gelegen, behoudens bestaand gebruik, geen gebouwen zijn toegestaan.

Beoordeling van het bezwaarschrift

Met betrekking tot de door u aangevoerde bezwaren en de mondelinge toelichting daarop tijdens de hoorzitting, overweeg ik het volgende.

In het bezwaarschrift wordt onder A) gesteld dat zowel de ontheffingsgrond open gat in aaneengesloten lintbebouwing als functiewijziging hier van toepassing is. Ik versta onder een open gat in een lintbebouwing een onderbreking binnen een regelmatige bebouwingsreeks. In dit geval is echter sprake van verspreide bebouwing, weliswaar langs een weg, maar met aanzienlijke open ruimtes tussen de gebouwen, zodat er van een open gat in een lintbebouwing geen sprake is. Deze ontheffingsgrond is daarom hier niet van toepassing. Het begrip functiewijziging heeft betrekking op functiewijziging binnen de in het Lib als kwetsbaar aangeduide functies, bijvoorbeeld van school naar woningen. Hiervan is in dit geval geen sprake.

Tijdens de hoorzitting kwam naar voren dat over het in het bezwaarschrift onder B) en C) gestelde (reeds verklaring van geen bezwaar afgegeven en bouwen op minder milieubelaste plaats) geen helderheid kon worden verschaft. De Inspectie

heeft daarom navraag gedaan bij de gemeente Zaanstad omtrent deze punten. Dit heeft echter niet tot nieuwe feiten geleid. De verklaring waarnaar wordt verwezen is bij de gemeente niet teruggevonden. Ook het milieuonderzoek heeft niet tot nieuwe feiten geleid, Immers in het Lib wordt niet gevraagd om meetgegevens. Het onder B) en C) gestelde laat ik daarom bij mijn beoordeling buiten beschouwing.

Inspectie Leefomgeving en Transport
ILT/Water, Bodem en Bouwen
Handhaving Bouwen, Wonen en Ruimte

Ons kenmerk
88894

Onder D) wordt door u gesteld dat het bouwplan past binnen het beleidskader door te wijzen op de belangen die ermee gediend zijn en de positieve reacties die hierop zijn gegeven. Ik kom hierop terug onder punt F). Het andere punt betreft de ligging van de bebouwing locatie aan de rand van zone en nabij een nieuw te ontwikkelen woonwijk. Mijn overweging hierbij is dat dit niets afdoet aan het feit dat de locatie binnen het beperkingengebied is gelegen en de regels uit het Lib derhalve van toepassing zijn.

Onder E) verwijst u naar een eerder door het ministerie afgegeven verklaring van geen bezwaar op de locatie Busch en Dam 8, te Uitgeest. Het beginsel 'gelijke monniken, gelijke kappen' zou volgens u moeten leiden tot het afgeven van een verklaring van geen bezwaar. Hoewel ik begrip heb voor uw verwijzing naar mogelijk vergelijkbare plaatselijke omstandigheden, is het enkele feit dat de voormalige VROM-inspectie bij een andere aanvraag binnen de toenmalige context tot een ander oordeel is gekomen voor mij geen reden om op die grond alsnog een verklaring van geen bezwaar af te geven. Elk geval moet op zijn eigen merites worden beoordeeld.

Onder F) tenslotte geeft u aan het bezwaar onvoldoende gemotiveerd te vinden en wijst op de mogelijkheid van de minister om tot nadere besluitvorming te komen in uitzonderlijke omstandigheden. Naar mijn mening is het primaire besluit op zichzelf voldoende gemotiveerd. U kwam in uw bezwaarschrift echter met aanvullende informatie, nader toegelicht tijdens de hoorzitting, waaruit blijkt dat sprake is van bijzondere omstandigheden, die meegenomen zouden moeten worden in de afweging. Het betreft hier het in stand houden van bijzondere cultuurhistorische waarden die het ensemble van de stolpen aan Bus en Dam heeft.

In bestemmingsplan Landelijk Gebied Assendelft (vastgesteld 5-9-2013) geeft de gemeente Zaanstad aan de karakteristieke stolpen te willen behouden. De Welstandscommissie WZNH is uitgesproken positief over de wijze waarop dat in dit geval is ingevuld. Ze geeft aan dat de opschoning en herinrichting van het erf en toevoeging van de hedendaagse woonschuur bijdragen aan de herkenbaarheid van het cultuurhistorische landschap van de zeedijk in de Zaanstreek. Uit het onder D) gestelde blijkt dat vervangen van de schuren door één schuurwoning het één en ander financieel mogelijk maakt en dat daarmee tevens het beeld van de agrarische setting in stand blijft. In dit onderlinge verband beschouw ik dit als een bijzondere omstandigheid die in het primaire besluit nog niet is meegewogen.

Het oordeel over de Lib aanvraag komt zodoende in een breder kader te staan, waarin de redelijkheid van het besluit opnieuw moet worden beoordeeld en een weging van alle belangen moet plaatsvinden. Alles afwegende kom ik tot een heroverweging van het primaire besluit. Ik beschouw het bezwaar als **gegrond**.

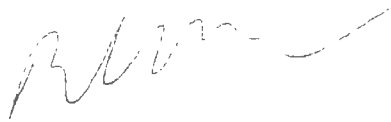
BESLUIT

Gelet op bovenstaande heroverweging dient het bezwaarschrift gegrond te worden verklaard. Ik heb de gemeente alsnog een verklaring van geen bezwaar verleend.

Deze verklaring is als bijlage bijgevoegd evenals een verslag van de hoorzitting.

Hoogachtend,

DE STAATSSECRETARIS VAN INFRASTRUCTUUR EN MILIEU,
namens deze,
DE INSPECTEUR ILT/WATER, BODEM EN BOUWEN,



R.L. Breed

**Inspectie Leeromgeving en
Transport**
ILT/Water, Bodem en Bouwen
Handhaving Bouwen, Wonen
en Ruimte

Ons kenmerk
88894

MEDEDELINGEN

Beroep

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan tegen dit besluit binnen zes weken na de dag, waarop dit besluit is bekendgemaakt, een beroepschrift worden ingediend bij de sector bestuursrecht van de Rechtbank binnen het rechtsgebied, waarin de indiener van het beroepschrift is gevestigd.

Het beroepschrift dient te zijn ondertekend en ten minste het volgende te bevatten:

- a. naam en adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. vermelding van de datum en nummer of kenmerk van het besluit, waartegen het beroepschrift zich richt en
- d. de opgave van de redenen, waarom men zich niet met het besluit kan verenigen.

Zo mogelijk dient bij het beroepschrift tevens een fotokopie te worden gevoegd van het besluit, waarop het geschil betrekking heeft.

Voorlopige voorziening

Indien een beroepschrift is ingediend, is het mogelijk om daarnaast een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening in te dienen.

Een dergelijk verzoek dient te worden gericht aan de Voorzieningenrechter van voornoemde Rechtbank

Het verzoek dient te zijn ondertekend en tenminste het volgende te bevatten:

- a. de naam en het adres van de verzoeker;
- b. de dagtekening;
- c. vermelding van het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen en datum en nummer of kenmerk van het besluit en
- d. de gronden van het verzoek (motivering).

Bij het verzoek dient voorts een afschrift van het beroepschrift te worden overgelegd. Zo mogelijk wordt tevens een afschrift van het besluit, waarop het geschil betrekking heeft, overgelegd. Zo mogelijk wordt tevens een fotokopie gevoegd van het besluit, waarop het geschil betrekking heeft.

Naar aanleiding van het verzoek kan de Voorzieningenrechter een voorlopige voorziening treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Voor de behandeling van een beroepschrift en een verzoek om een voorlopige voorziening wordt een bedrag aan griffierecht geheven. De griffier van de betrokken Rechtbank wijst de verzoeker na indiening van diens verzoek op de verschuldigdheid van het griffierecht en bericht de verzoeker binnen welke termijn en op welke wijze het verschuldigde griffierecht moet worden voldaan

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
ILT/Water, Bodem en Bouwen
Handhaving Bouwen, Wonen
en Ruimte

Ons kenmerk
88894

KLANKBORDGROEP RUIMTE EN WONEN

- datum vergadering** : 28 augustus 2014
- opgesteld door** : Annemieke Molenaar
- aanwezig** : Rineke Jansen (Aalsmeer-Amstelveen), Marloes Suyl (Waterland), Koert Jan van Hees (Zaanstad), Engel Kromhout van der Meer (Uithoorn), Johan Karst (DRO Amsterdam), Martijn van der Linden (Haarlemmermeer), Delia Hofman (Noord-Holland), Muk van Ravels (Stadsregio Amsterdam), Yara Jansen (Stadsregio Amsterdam), Annemieke Molenaar (Stadsregio Amsterdam), Arian Boersma (Stadsregio Amsterdam, gedeeltelijk), Sanne van der Lelij (Stadsregio Amsterdam, gedeeltelijk), Machiel Kouwenberg (Stadsregio Amsterdam, gedeeltelijk)
- afwezig** : Met berichtgeving:
Klaas Troost (Diemen), Frank Bonfrer (OGA Amsterdam), Rosa de Mulder (Uithoorn), Kees Dignum (WZS Amsterdam), Albert Eefting (WZS Amsterdam), Roel Gerritsen (Purmerend), Gerrit van der Plas (Stadsregio Amsterdam)

3b Regionale afstemming nut en noodzaak Bus en Dam 3, Assendelft (gemeente Zaanstad)

- Koert Jan licht toe. Het perceel ligt in een buurtschap van Assendelft en gedeeltelijk binnen en gedeeltelijk buiten BBG in een landelijk milieu. Momenteel staat er een stolpboerderij op met een paar oude schuren. Het plan is de boerderij te slopen en herbouwen en de schuren te vervangen voor één schuurwoning. Die laatste nu is gelegen buiten BBG. De provincie is in principe akkoord; het plan moet alleen nog regionaal worden afgestemd.
- Nut en noodzaak: volgens het onderzoek Vraaggestuurd bouwen: analyse effecten van WoON 2012 (sept. '13) van de provincie is de behoefte aan 'landelijk bereikbaar' wonen tot 2020 in Zaanstad 70 woningen. Er zijn plannen voor 42 woningen in dat milieu, dus de woning Bus en Dam 3 past daar in, zowel kwalitatief als kwantitatief. De Klankbordgroep kan zich vinden in die argumentatie, waarmee nut en noodzaak van het plan regionaal is afgestemd.
- Delia wijst erop dat de provincie wel 'alles' binnen de regio bij elkaar optelt; de ruimte voor de één kan dus ten koste gaan van de ruimte voor de ander. Ook daarom is regionale afstemming nodig. Verder: voor dit specifieke geval had Zaanstad ook gebruik kunnen maken van de regeling Ruimte voor Ruimte (zie <http://www.noord-holland.nl/web/Themas/Ruimtelijke-ordening/Ruimte-voor-ruimte.htm>).