

Ruimtelijke onderbouwing

ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het project: het herinrichten van een sportcomplex op de locatie Communicatieweg West 20 te Assendelft.

Complex SVA, kadastrale percelen 249 (velden), 5123 (inrit), 5164 (uitbreiding velden).

Dossiernummer: O20130657

*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W nr. BV.020130657*

18 OKT. 2013

De Secretaris

Sector Omgevingsvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht

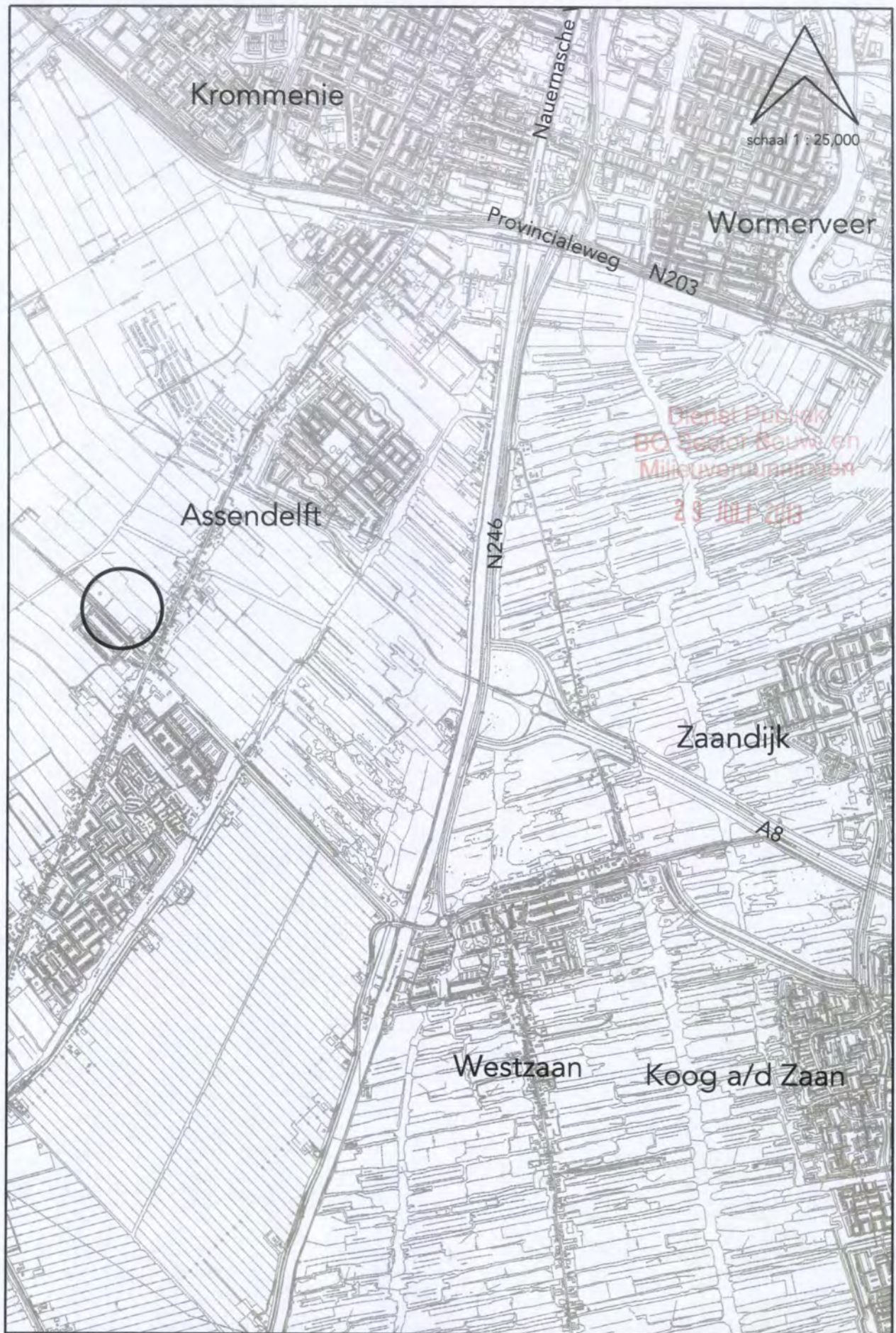
Juli 2013

**OMGEVINGS
VERGUNNING**

INHOUDSOPGAVE

Overzichtskaart plangebied en omgeving	3
Geometrische plaatsbepaling	4
§ 1. Resultaat en doel	5
§ 2. Planologische regelgeving	5
§ 3. Het besluit tot afwijken van een bestemmingsplan	8
§ 4. Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010	8
§ 5. Stedenbouwkundige aspecten	9
§ 6. Waterhuishouding	10
§ 7. Milieuaspecten	10
§ 8. Archeologie en monumenten	14
§ 9. Grondexploitatie	15
§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	15
§ 11. Maatschappelijk draagvlak van het project	16
§ 12. Kabels en leidingen en privaatrechtelijke belemmeringen	17
§ 13. Uitvoerbaarheid	17
§ 14. Planschade	17
§ 15. Conclusie	17
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	18
Bijlage 2: Nieuwe situatie	19

Overzichtskaart plangebied en omgeving



Ligging plangebied in omgeving

Geometrische plaatsbepaling

X=111215.1550
Y=499148.5970

Dienst Publiek
BO Sector Bouw- en
Milieuvergunningen
29 JULI 2013

X=111538.1690
Y=498994.1360



te herinrichten van een sportcomplex

(niet van meten)

Assendelft, 21-02-13

schaal 1 : 2500



§ 1. Resultaat en doel

Omschrijving project

Het project betreft de herinrichting van een sportterrein op de locatie Communicatieweg West 20 te Assendelft. Het gehele project omvat het aanleggen van een oefenveld en een kunstgrasveld (inclusief hekwerken, ballenvangers, dug-outs en veldverlichting), het aanleggen van een sloot, het maken van een inrit en een parkeerterrein, de bouw van een clubgebouw en een gebouw voor materialen. De aanvraag om een eerste fase vergunning betreft de activiteiten het uitvoeren van een werk of van werkzaamheden, het maken van een uitweg, het aanleggen van een weg en het gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan.

De activiteit 'bouwen' voor de bouw van de gebouwen, de lichtmasten, dug-outs en dergelijke wordt in de tweede fase aangevraagd.

Resultaten en doelen

In de ruimtelijke onderbouwing behorend bij een besluit tot afwijken van een bestemmingsplan wordt een verantwoording opgenomen van de met het besluit beoogde **resultaten of doelen**, waarbij ook de **fysieke resultaten of doeleinden** in het plangebied worden aangegeven.

Het resultaat van dit project is dat het sportterrein wordt heringericht.

§ 2. Planologische regelgeving

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

• *Rijksbeleid*

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

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

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

• *Provinciale ruimtelijke verordening*

Provinciale Staten stellen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de provincie een of meer structuurvisies vast. Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Provinciale Structuurvisie 2040 en de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (hierna: PRVS) vastgesteld waarin het provinciale beleid en de provinciale belangen nader geconcretiseerd zijn. Op 23 mei 2011 hebben Provinciale Staten een 1^e partiële herziening van de Structuurvisie en de bijbehorende Verordening vastgesteld.

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

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

• *Structuurvisie*

De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer structuurvisies vast. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen

ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan ook voor aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk beleid een structuurvisie vaststellen. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van die aspecten. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan in samenwerking met de raden van aangrenzende gemeenten voor een gebied behorende tot het grondgebied van de betrokken gemeenten een structuurvisie vaststellen. Op 7 juni 2012 is door de gemeenteraad de structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' vastgesteld die op 10 oktober 2012 in werking is getreden.

In de ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' is het gebied rond de onderhavige locatie aangeduid als 'Agrarisch werkgebied'. De betekenis van het open polderlandschap vormt samen met zijn natuurwaarden de kracht van het Zaanse landschap. De hoofdfunctie in dit gebied is agrarisch. Verrommeling van het landschap moet worden tegengegaan. Recreatief medegebruik van het landelijke gebied is echter mogelijk. Nu het sportcomplex op deze manier een compact geheel blijft, is het project in overeenstemming met de aanduiding in de structuurvisie.

- *Bestemmingsplan*

Het plan betreft het herinrichten van een sportcomplex, waaronder het aanleggen van een oefenveld en een kunstgrasveld, inclusief hekwerken, ballenvangers, dug-outs en veldverlichting en het aanleggen van een sloot, het maken van een inrit en een parkeerplaats. Verder worden ook de bouwvlekken in de aanvraag meegenomen.

Als gevolg van het project zal de totale oppervlakte aan bebouwing ca. 1657 m² bedragen.

De herinrichting van het sportcomplex is voor het overgrote deel gelegen in het vigerende bestemmingplan 'Poldergebied Assendelft' en voor een klein gedeelte - te weten klein deel in/uitrit - in het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Assendelft'.

1. Bestemmingsplan 'Poldergebied Assendelft'.

In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemmingen 'Erven B' ex artikel 9, 'Agrarische productiegebieden klasse B' ex artikel 21 en 'Sportvelden RS' ex artikel 31 van de planvoorschriften. Tevens zijn de bepalingen 'Aanlegvergunningen' ex artikel 42 en 'Gebruiksvoorschriften' ex artikel 43 voor dit perceel van toepassing.

Het plan is in strijd met de bestemming 'Erven B'. Deze gronden zijn bestemd voor erven behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, het stallen van ten hoogste één caravan of één boot voor eigen particulier gebruik daaronder begrepen.

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bijgebouwen;
- b. andere bouwwerken.

Op de betreffende gronden wordt een in/uitrit aangelegd/gebouwd ten behoeve de toegang naar het sportcomplex.

Het plan is verder in strijd met de bestemming 'Agrarische productiegebieden, klasse B (AB)'. Deze gronden zijn bestemd voor:

- a. 1. de uitoefening van een grondgebonden veehouderijbedrijf;
2. de uitoefening van een grondgebonden akkerbouwbedrijf;
- b. het behoud, herstel of de vergroting van de waarden die zijn aangegeven in bijlage III van de voorschriften voor de gronden die met een zwart vlak zijn aangegeven op kaart III behorende bij deze bijlage. Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

Een gedeelte van het sportcomplex, waaronder de bouwvlek van de kleedkamers en kantine, is gesitueerd op de gronden met deze bestemming.

Het plan is eveneens in strijd met artikel 43 'Gebruiksvoorschriften'. Het is verboden de in het plan begrepen gronden en opstallen te gebruiken in strijd met de in het plan aan deze gronden gegeven bestemming.

Op grond van artikel 21, lid 6 van de bestemmingsplanvoorschriften zijn Burgemeester en wethouders ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd om de bestemming 'Agrarische productiegebieden, klasse B (AB)' te wijzigen in de bestemming 'Sportvelden (RS)' waar dit op de aanduiding * op de plankaart is aangegeven, met inachtneming van het volgende:

- a. de gronden die voor deze wijziging in aanmerking komen, mogen maximaal 3,5 ha beslaan;

b. binnen een afstand van 250 meter uit het hart van de Dorpsstraat mogen geen gebouwen worden opgericht.

Aan punt a. wordt voldaan. Echter aan punt b. wordt niet voldaan.

Het plan is voorts in strijd met de bestemming 'Sportvelden'. De gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen mag ten hoogste 600 m² bedragen. De gevraagde oppervlakte aan gebouwen op deze bestemming bedraagt na realisering circa 882,5 m² + circa 437,5 m² = 1320 m².

Het bestemmingsplan 'Poldergebied Assendelft' heeft in artikel 42 ook een aanlegvergunningstelsel.

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op of in gronden met o.a. de bestemming 'Agrarische productiegebieden, klasse B (AB)', aangegeven op kaart III behorende bij bijlage III van de voorschriften, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- het aanleggen van verhardingen;
- het maken van dammen en kaden;
- het ophogen en/of afgraven van grond;
- het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen;
- het planten van groepen bomen, struiken of andere beplantingen;
- het aanbrengen van tekens of afbeeldingen voor commerciële doeleinden;
- het graven, uitdiepen, verbreden en dempen van waterlopen;
- het indrijven van voorwerpen.

Een aanlegvergunning wordt niet verleend als de werken of werkzaamheden:

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

Alvorens een aanlegvergunning te verlenen, winnen Burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval ze advies nodig achten. Indien Burgemeester en wethouders afwijken van een in de vorige zin bedoeld advies kan een aanlegvergunning slechts worden verleend, indien vooraf een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten is ontvangen.

2. Bestemmingsplan 'Centrum Assendelft'.

In het bestemmingsplan 'Centrum Assendelft' heeft de locatie de bestemmingen 'Verkeersdoeleinden' ex artikel 21 en 'Beperkingengebied Schiphol', ex artikel 30 van de planvoorschriften.

Het plan past in de bestemming 'Verkeersdoeleinden' en in het koepelbestemmingsplan 'Beperkingengebied Schiphol'.

Een uittreksel van de vigerende bestemmingsplannen is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Het plan is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk gebied Assendelft'.

Het bestemmingsplan bevat geen bepalingen op grond waarvan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1° het onderhavige project gerealiseerd kan worden.

Het onderhavige project kan voorts niet worden gerealiseerd met toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 2°, aangezien het niet past in de in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, aangewezen categorie gevallen.

Uit het voorgaande vloeit voort dat voor de onderhavige gewenste ontwikkeling een procedure tot afwijking van het bestemmingplan ex artikel 2.1.2, lid 1 sub a, onder 3° gevoerd dient te worden.

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

- *Groenstructuurplan*

Deze beleidsregel is niet van toepassing op het onderhavige project.

- *Zaans Afwegingskader Hoogbouw*

Deze beleidsregel is niet van toepassing op het onderhavige project.

- *Nota woonbebouwing Zaanstad 2012*

Deze beleidsregel is niet van toepassing op het onderhavige project.

- *Parkeernota*

Het project past binnen de eisen die in dit beleid zijn gesteld. Wij verwijzen hierbij naar paragraaf 5, Stedenbouwkundige aspecten.

- *Welstand*

Een toetsing aan deze nota is op dit moment nog niet van toepassing omdat sprake is van een eerste fase omgevingsvergunning voor de activiteit 'het afwijken van het bestemmingsplan met goede ruimtelijke onderbouwing'. De activiteit 'bouwen' wordt in de tweede fase aangevraagd.

- *Beleidsregels afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010*

Het project past binnen de eisen die in dit beleid zijn gesteld. Voor de motivering hiervan verwijzen wij hierbij naar paragraaf 4.

Conclusie

De herinrichting van het sportterrein op de locatie Communicatieweg West 10 te Assendelft is een ontwikkeling waarvoor niet wordt afgeweken van deze kaders.

§ 3. Het besluit tot afwijken van een bestemmingsplan

Krachtens artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo kan het bevoegd gezag – in het onderhavige geval – het college van burgemeester en wethouders, ten behoeve van de verwezenlijking van een project van gemeentelijk belang een besluit nemen tot afwijken van een bestemmingsplan. Het besluit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en bevat een ruimtelijke onderbouwing van het project. Op de voorbereiding van een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing (de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure).

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

Voor het onderhavige plan wordt voldaan aan de eisen die gesteld worden in artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) juncto artikel 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening. In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing worden alle aspecten behandeld die in bovengenoemde artikelen zijn opgenomen als voorwaarden van een goede ruimtelijke onderbouwing.

§ 4. Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010

Op 16 november 2010, met kenmerk Z/2010/348712, heeft het college de *Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010* vastgesteld.

Uitgangspunt van de Wro is dat voorziene ruimtelijke ontwikkeling voor de komende tien jaar in een bestemmingsplan wordt vastgelegd. Zaanstad hanteert een stringent beleid ten aanzien van het toepassen van de bevoegdheid om besluiten tot afwijking van bestemmingsplannen en beheersverordeningen te nemen. Alleen in uitzonderingssituaties wanneer een project ruimtelijk wenselijk en toelaatbaar is, kan worden afgeweken van het geldende beleid.

De uitgangspunten die verwoord zijn in de Actualisatienotitie 2006 blijven ook onder de Wabo van belang. De beleidsregels gelden als aanvulling op het algemene uitgangspunt dat bij de besluitvorming voldaan moet worden aan wet- en regelgeving. De beleidsregels voor besluitvorming over het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen, artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo, luiden als volgt:

1. Een omgevingsvergunning is mogelijk voor (bouw)plannen ten behoeve van woningbouw, bedrijfsdoeleinden als bedoeld in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' zoals die luidt op het moment van indiening van de desbetreffende aanvraag, verenigings-, sport- en

recreatiedoeleinden en het algemeen belang, mits andere belangen zich niet tegen deze plannen verzetten.

2. De gemeente werkt mee met (bouw)plannen waarvoor de aanvrager in het verleden met een omschreven doel grond van de gemeente heeft afgenomen, de planologische regeling nog niet aan dit doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen die doelstelling.
3. De gemeente kan, ten behoeve van het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing, van de aanvrager verlangen dat hij of zij daar gegevens toe aanlevert of kan hiervoor geheel of gedeeltelijk kosten in rekening brengen bij de aanvrager. De gemeente behoudt zich het recht voor om haar medewerking aan het desbetreffende besluit tot afwijking van bestemmingsplan of beheersverordening alsnog te weigeren, indien een aanvrager verzuimt de gevraagde gegevens aan te leveren.

Het onderhavige bouwplan past in de beleidsregel onder punt 1, aangezien het project ten behoeve van sport- en recreatiedoeleinden is. Het gevraagde is overigens niet in strijd met gemeentelijk beleid. In het kader van de belangenafweging dient het belang/de belangen die met de uitvoering van het onderhavige bouwplan zijn gemoeid te prevaleren boven andere, daaraan tegengestelde belangen, om over te kunnen gaan tot een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan.

De bevoegdheidsverdeling college / raad

Het college is het bevoegd gezag voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

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

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

1. Geen verklaring benodigd
 - a. Aanvragen die passen binnen de ter visie liggende ontwerpbestemmingsplannen;
 - b. Aanvragen die passen binnen een reeds door de raad vastgestelde stedenbouwkundige visie, masterplan of gebiedsvisie.
 - c. Aanvragen waarvoor met een omschreven doel grond van de gemeente is afgenomen maar de planologische regeling nog niet aan dat doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen de doelstelling.
 2. Wel een verklaring benodigd
- Voorts heeft de raad besloten - m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op de hierboven genoemde aanvragen - het vereiste om een 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) te handhaven voor aanvragen van een WABO vergunning voor zover deze betrekking hebben op:
- a. het realiseren van meer dan 50 woningen,
 - b. Het realiseren van meer dan 5.000 m² bvo aan kantoorruimte, dienstverlening, bedrijfsruimte, horeca, commerciële ruimte, maatschappelijke en recreatieve voorzieningen of een combinatie daarvan, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op de in onder 1 genoemde aanvragen.
 - c. Het bouwen, verbouwen of slopen van objecten gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht.
 - d. Het verbouwen of slopen van monumenten.
3. Overige

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

Voor het onderhavige project is een 'verklaring van geen bedenkingen' niet vereist omdat het voldoet aan de hierboven uiteengezette criteria, onder 1b.

§ 5. Stedenbouwkundige aspecten

De sportvelden van SVA liggen ten noorden van de Communicatieweg in Assendelft.

De Communicatieweg is een dorpslint in het veenweidegebied, een karakteristiek en cultuurhistorisch waardevol landschap van langgerekte weilanden afgewisseld met sloten. Het overwegend agrarisch grondgebruik is bepalend voor de ruimtelijke structuur van het gebied. Het beleid (bestemmingsplan,

structuurschets) is er op gericht dit veenweidegebied te behouden. Belangrijkste kenmerken zijn de weidsheid van het landschap en daarbij de duidelijke overgang bebouwing-open landschap

Door het toepassen van kunstgrasvelden wordt een intensiever gebruik van het sportpark mogelijk waardoor het sportpark compact kan blijven. Het geheel is ruimtelijk goed ingepast. De te verleggen sloot is een duidelijke begrenzing/overgang naar het open veenweidelandschap. Deze zorgt samen met een groene singel, van inheemse heesters en bomen, voor bescherming tegen verstoring van het agrarisch achterland door bezoekers.

Verkeersontsluiting

Er is een ontsluiting voor voetgangers, fietsers en auto's op de Communicatieweg.

Parkeren

Op basis van art. 2.5.30 van de bouwverordening dient op eigen terrein voldoende parkeerruimte te worden aangelegd. De huidige parkeereis baseert de Gemeente Zaanstad op de 'Parkeernota Zaanstad 2009'. Het parkeren dient in principe op eigen terrein te worden gefaciliteerd. De hoofdfunctie is bepalend voor de toe te passen parkeernorm, het volledige oppervlak valt onder de norm van de hoofdfunctie.

Het betreft de aanleg van meerdere sportvelden met een oppervlakte van, afgerond, 2 hectare. De parkeernorm voor een sportveld is 13 parkeerplaatsen per hectare. Dit resulteert dus in een totale parkeereis van 26 parkeerplaatsen. Na de herinrichting zijn 39 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar. Hiermee wordt voldaan aan de parkeereis.

§ 6. Waterhuishouding

Artikel 3.16, lid 1 sub b Bro stelt verplicht dat in de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de **waterhuishouding**.

Bij 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.

Bij de herinrichting worden sloten verlegd, een nieuwe dam met duiker aangelegd voor de nieuwe toegang en neemt het waterbezwaar toe door de aanleg van het kunstgrasveld.

De herinrichting is daarom ook vergunningplichtig in het kader van de Waterwet. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft op 12 mei 2012 vergunning verleend.

§ 7. Milieuaspecten

Hoewel de bouw van de lichtmasten later, in de tweede fase, zullen worden aangevraagd worden de ruimtelijke effecten van deze masten wel bij de ruimtelijke afwegingen met betrekking tot afwijken van het bestemmingsplan betrokken.

Lichthinder

Wettelijk kader

Nederland kent geen specifieke wetgeving over lichthinder. Wel zijn in verschillende bestuursrechtelijke regelingen bepalingen over verlichting opgenomen op basis waarvan regulerend kan worden opgetreden. Bijvoorbeeld op basis van de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit. In het Activiteitenbesluit is in art. 2.1, lid 2, onder h het volgende zorgplichtartikel opgenomen, namelijk: *het voorkomen dan wel voor zover dat niet mogelijk is het tot een aanvaardbaar niveau beperken van lichthinder.*

Dit is echter een algemeen artikel, waaraan geen richtlijnen of grenswaarden zijn verbonden. Uit jurisprudentie blijkt dat bij het voorkomen van lichthinder veelal de aanbevelingen van de commissie Lichthinder van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV) worden gehanteerd.

In de onderstaande tabel zijn de 'Algemene richtlijnen voor Sportveldverlichting en Terreinverlichting' van de NSVV weergegeven. In de Algemene richtlijn worden grenswaarden gesteld aan lichthinder bij omwonenden.

Grenswaarden voor de lichtemissie van een verlichtingsinstallatie voor sportaccommodaties ter voorkoming van lichthinder voor omwonenden*

Te hanteren parameter	Toepassingscondities	Omgevingszone			
		E1 natuur-gebied	E2 landelijk-gebied	E3 stedelijk-gebied	E4 stadscentrum/industriegebied
Ev (lux) op de gevel	dag en avond 07:00-23:00	2 lux	5 lux	10 lux	25 lux
	nacht * 23:00-07:00	1 lux	1 lux	2 lux	4 lux
I (cd) van elk armatuur	dag en avond 07:00-23:00	2.500 cd	7.500 cd	10.000 cd	25.000 cd
	nacht * 23:00-07:00	0 cd	500 cd	1.000 cd	2.500 cd

De omgevingszones, zoals genoemd in de bovenstaande tabel, zijn als volgt:

- E 1. natuurgebieden met een zeer lage omgevingshelderheid; voor de definitie van natuurgebied wordt uitgegaan van de vastgestelde Ecologische Hoofdstructuur door de rijksoverheid;
- E 2. gebieden met een lage omgevingshelderheid; in het algemeen buitenstedelijke en landelijke woongebieden;
- E 3. gebieden met een gemiddelde omgevingshelderheid; in het algemeen woongebieden;
- E 4. gebieden met een hoge omgevingshelderheid; in het algemeen stedelijke gebieden gecombineerd met woon- en industriegebieden met intensieve nachtelijke activiteiten.

De omgevingszone van de Communicatieweg West 10 in Assendelft wordt beschouwd als een gebied met een lage omgevingshelderheid, dus omgevingszone E2.

Toetsing van het onderzoeksrapport naar lichthinder.

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning zijn 2 onderzoeksrapporten naar mogelijke lichthinder bij de woningen overgelegd. Uit de toetsing blijkt, dat, met een installatie bestaande uit 8 masten en 8 armaturen, voor de woning Communicatieweg 9 niet aan wordt voldaan aan de grenswaarde van 5 lux voor een landelijk gebied met de omgevingszone E2. Voor de overige woningen wordt ruimer aan deze grenswaarde voldaan. Op basis hiervan wordt voor de installatie bestaande uit 8 masten en 8 armaturen geen overmatige lichthinder verwacht.

Het is aan te bevelen om preventief afschermkappen op de armaturen aan de zijde van de Communicatieweg (totaal dus 4 kappen) te plaatsen, waardoor lichthinder is uitgesloten.

Conclusie t.a.v. het milieuaspect lichthinder.

Het milieuaspect lichthinder vormt geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

Geluid.

Het project is getoetst aan de Wet geluidhinder, het bouwbesluit en de bouwverordening.

Toetsresultaat Wet geluidhinder.

Het project is niet gevoelig voor geluid afkomstig van geluidbronnen zoals industrie, wegen, het spoor en vliegtuigen en hoeft niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

Conclusie t.a.v. het milieuaspect geluidhinder:

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

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 getoetst aan de Wet milieubeheer.

Toetsresultaat geuraspect.

Het project is niet gevoelig voor geur.

Conclusie t.a.v. het milieuaspect geur:

Het milieuaspect geur vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

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.

Toetsresultaat Luchtkwaliteit.

Het betreft een herinrichting van het sportcomplex, waardoor er geen wijziging zal plaatsvinden in de luchtkwaliteit.

Conclusie t.a.v. het milieuaspect luchtkwaliteit.

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

Natuur

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

Toetsresultaat natuur.

Uit de toets blijkt dat het project niet in of nabij een van de beschermde natuurgebieden ligt, waardoor geen nadelige invloeden zijn te verwachten.

Conclusie t.a.v. het milieuaspect natuur.

Het milieuaspect 'natuur' vormt geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning omdat het niet in de nabije omgeving ligt van een Natura 2000 gebied.

Flora en fauna

De aanvraag om een omgevingsvergunning betreft onder andere het kappen van bomen. In de Flora- en faunawet is de bescherming van dier- en plantsoorten geregeld. Zo zijn bijvoorbeeld nesten van vogels beschermd. Voordat het kappen van de bomen wordt uitgevoerd, moet duidelijk zijn dat zich geen nesten van vogels in de bomen bevinden. Bijvoorbeeld door seizoengebonden voorwaarden te stellen aan het kappen van de bomen. De omgevingsvergunning voor het kappen wordt overigens apart aangevraagd.

Door Groenadvies Amsterdam BV zijn de gevolgen van het verwijderen van 37 bomen voor de flora en fauna onderzocht voor het sportcomplex aan de Communicatieweg-west 10 in Assendelft. De bevindingen zijn opgenomen in het rapport 'boomonderzoek en flora-en Faunascan', Sportcomplex SVA te Assendelft, d.d. 5 februari 2013, projectnummer P13030.

Toetsing van het flora- en faunaonderzoeksrapport.

In de samenvatting van het rapport is het volgende opgenomen:

Tijdens het veldwerk zijn géén beschermde dieren of planten aangetroffen. Op basis van de aanwezige biotopen is het voorkomen van enkele amfibieën (gewone pad en bruine kikker) en enkele kleine zoogdieren (veldmuis en huisspitsmuis) mogelijk. Er zijn geen potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen aangetroffen.

Er zouden in het broedseizoen enkele vogels in de bomen of de strook bosplantsoen kunnen broeden. In boom 22 is een nest van een zwarte kraai aangetroffen.

Zolang de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (dus buiten de periode maart - augustus) zijn er geen conflicten met de Flora en faunawet te verwachten. De genoemde amfibieën en kleine zoogdieren vallen alle in tabel 1. Hiervoor geldt bij werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting een vrijstelling.

Wel geldt altijd de zorgplicht; het werk dient zo te worden uitgevoerd dat er geen dieren of planten onnodig beschadigd of gedood worden. Ook dient het werk zo te worden uitgevoerd dat er vluchtwegen mogelijk blijven. Bijvoorbeeld niet richting het water maar vanaf het water werken.

Conclusie o.b.v. het flora- en faunaonderzoek.

Op basis van het flora- en faunaonderzoek wordt geconcludeerd, dat er geen beschermde planten en dieren zijn aangetroffen. Zolang de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (dus buiten de periode maart - augustus) zijn er geen conflicten met de Flora en faunawet te verwachten. Wel geldt altijd de zorgplicht. Het milieuaspect flora- en fauna vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

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.

Toetsresultaat externe veiligheid

De locatie van het project ligt niet in het invloedgebied van een risicobron. Toetsing van dit milieuaspect is daarom niet aan de orde.

Conclusie t.a.v. het milieuaspect externe veiligheid

Het aspect van de externe veiligheid vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

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.

Toets aan gemeentelijk beleid hoogspanningslijnen.

Bij de toetsing van het project aan het gemeentelijke beleid voor bovengrondse hoogspanningsleidingen is het volgende gebleken.

- het project ligt niet in de strook van 2 x 119 meter onder de hoogspanningsleidingen, gemeten vanuit het midden van het hoogspanningstracé.

Conclusie toets aan beleid hoogspanningsleidingen.

Het aspect van elektromagnetische straling afkomstig van hoogspanningsleidingen vormt geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

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.

Toets aan regels voor UMTS- en GSM antennes

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).

Conclusie t.a.v. het milieuaspect UMTS- en GSM antennes

De elektromagnetische straling afkomstig van UMTS- en GSM antennes vormt geen belemmering voor het bouw- of aanlegproject.

Ruimtelijke beperkingen als gevolg van luchthaven Schiphol.

Als gevolg van opstijgende en landende vliegtuigen heeft het Rijk ruimtelijke beperkingen opgelegd aan omliggende gemeenten waaronder Zaanstad. De ruimtelijke beperkingen betreffen twee landelijke gebieden en een derde gebied met een hoogtebeperking. Een van de twee gebieden betreft een in het Luchthaven Indelingen besluit kleine strook die loopt over het zuiden van Assendelft, waarin beperkingen gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen als gevolg van het gevaar van incidenten met vliegtuigen. En een veel grotere contour die loopt over de landelijke en bebouwde gebieden van Assendelft, en Westzaan en een deel van de Achtersluispolder die ruimtelijke en bouwkundige beperkingen heeft opgelegd gekregen, is om de bewoners van deze gebieden te beschermen tegen geluidsoverlast. Ook worden niet-Schiphol gerelateerde bedrijvigheid binnen deze contour geweerd. Enerzijds vanuit veiligheidsoverwegingen en anderzijds vanuit economische overwegingen. Voor bouwwerken binnen de beperkingencontour is een ontheffing mogelijk door de Inspectie Milieuhygiëne. De hoogtebeperking betreft een groot deel van het centrum en het daaronder meer zuidelijk gelegen industriegebied met een maximale hoogte van 150 meter.

Het project ligt binnen het hoogtebeperkingengebied Schiphol.

Het bouwproject ligt in het hoogtebeperkingengebied van luchthaven Schiphol. De beperking betreft een maximale bouwhoogte voor bouwwerken tot 150 meter volgens het Luchthaven Indelingen besluit.

Toetsing aan het hoogtebeperkingengebied Schiphol.

Het project overschrijdt de maximale hoogte van 150 meter niet, zodat er geen belemmering is voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

Conclusie t.a.v. het milieuaspect beperkingengebied van de Luchthaven Schiphol.

Er is geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten.

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

Daarbij wordt rekening gehouden met de gebiedstypering waarin het project is gelegen. Onderscheid wordt gemaakt in: rustige woonwijk, gemengd gebied (centrumgebied), landelijk gebied en een gebied met functiemenging, gezondeerde industrieterrein, bedrijventerreinen, recreatiegebied en natuurgebied.

Gebiedstypering

Het betreft een recreatiegebied uit de VNG handreiking.

Overwegingen

Het project is geen gevoelig object voor milieubelasting zoals geluid, geur, luchtverontreiniging, veiligheid. De verkeersaantrekkende werking wordt niet vergroot omdat het een herinrichting betreft van het bestaande sportcomplex van de voetbalvereniging SVA. De ligging van de voetbalvelden blijft ten opzichte van de bestaande situatie grotendeels onveranderd.

Toetsresultaat.

Uit de toets van de milieugerelateerde ruimtelijke ordening blijkt dat het een herinrichting betreft van een bestaand sportcomplex. De herinrichting van het sportcomplex heeft ten opzichte van de bestaande situatie geen negatieve gevolgen.

Conclusie:

Ten aanzien van de relevante milieuaspecten zijn er geen belemmeringen voor het onderhavige project.

§ 8. Archeologie en monumenten

In deze paragraaf is een beschrijving opgenomen van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten **monumenten** rekening is gehouden voor zover bij de voorbereiding van het besluit tot afwijking van het bestemmingsplan of beheersverordening geen milieu-effectrapport of een strategische milieubeoordeling als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld en van de wijze

waarop rekening is gehouden met de waarden van de in het (bouw)plan begrepen **gronden en de omgeving** daarvan.

Bij de implementatie van het Verdrag van Valletta in de Monumentenwet 1988 is erop gewezen dat onderkenning van de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische monumenten in de fase van de ruimtelijke planvorming de meest efficiënte en minst 'hinderlijke' wijze is om archeologische waarden te kunnen ontzien. Archeologische waarden die pas ten tijde van de uitvoering aan het licht komen, kunnen leiden tot vertraging in de procedure en beschadiging van het monument. Bij de Wet op de archeologische monumentenzorg is ter uitvoering van het Verdrag van Valletta het onderzoek naar in de grond aanwezige monumenten verankerd in de ruimtelijke-ordeningswetgeving. Met betrekking tot plannen waarvoor ingevolge de Wet milieubeheer een SMB (Strategische Milieu Beoordeling)- of een m.e.r.-plicht geldt, was dit onderzoek voordien al onderdeel deze rapportage. Aanvullend is in het Bro geregeld dat in geval van niet- SMB- of m.e.r.-plichtige bestemmingen in ruimtelijke onderbouwingen van besluiten tot afwijking van het bestemmingsplan of beheersverordening een beschrijving dient te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de aanwezige of naar verwachting aanwezige monumenten in het plangebied.

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

Het project is gelegen in een gebied van archeologische waarde. Het is verboden zonder vergunning in deze gronden bepaalde werkzaamheden uit te voeren. De vergunning kan alleen worden verleend indien de plaats waar de werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht, vaststaat dat geen onevenredige afbreuk aan de archeologische waarden wordt gedaan dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden.

Het betreft hier het vernieuwen en veranderen van voetbalvelden, waarbij alleen de reeds verstoorde bodem onder de velden opnieuw wordt verstoord. Ook zullen er enige gebouwen worden neergezet waarbij eveneens sprake is van een reeds verstoorde bodem. Nu vaststaat dat geen onevenredige afbreuk aan de archeologische waarden zal worden gedaan is een archeologisch onderzoek niet nodig.

§ 9. Grondexploitatie

Een doel van de nieuwe Wro (inclusief de Grondexploitatiewet (Grex)) is dat gemeenten meer regie en sturing krijgen op de ruimtelijke ontwikkelingen in de stad (ook voor gebieden zónder gemeentelijk grondbezit). De nieuwe wetgeving verplicht om de kosten die de gemeente maakt ten behoeve van die ontwikkeling te koppelen aan de ruimtelijke doelstellingen en te verhalen op diegene die de ontwikkeling tot stand brengt. Het gaat hierbij om zowel fysieke kosten (uitvoeringskosten) als ontwikkelingskosten (planvoorbereidings- en planbegeleidingskosten).

Bovenplanse kosten en kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen worden verankerd in een structuurvisie. Bij een bestemmingsplan dan wel een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan/de beheersverordening (als onderdeel omgevingsvergunning) hoort een exploitatieplan of overeenkomst. Het kostenverhaal wordt geëffectueerd met een overeenkomst (anterieur of posterieur). De gemeente Zaanstad hanteert de lijn dat alleen een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan/de beheersverordening op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo wordt genomen, indien de aanvrager vooraf met het college (voorbereid door afdeling Grondzaken) een anterieure overeenkomst heeft gesloten. Ook kan een besluit op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo worden genomen, indien kostenverhaal in het kader van de Grondexploitatiewet niet aan de orde is.

Ten behoeve van het onderhavige besluit tot afwijken van het bestemmingsplan hoeft geen (anterieure) overeenkomst te worden gesloten. In de financiering van het project wordt door de gemeente en de sportvereniging samen voorzien.

§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wabo wordt het toenmalige projectbesluit (oud artikel 3.10 Wro) in gewijzigde vorm in de Wabo opgenomen, onder artikel 2.12, lid 1 sub a 3°. In de procedurebepalingen artikel 6.18 Bor, is bepaald dat ontwerp-omgevingsvergunningen die zien op het afwijken van een bestemmingsplan dienen te worden toegezonden aan provinciale en andere diensten, ten behoeve van overleg, zoals in artikel 3.1.1 de Bro is voorgeschreven.

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. De coördinerende rol van de inspectie is ook vervallen.

Provincie

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

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

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

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

Hoogheemraadschap

Ten aanzien van het Hoogheemraadschap is in het kader van de Waterwetvergunning getoetst of over dit project overleg nodig zou zijn (zie hierboven paragraaf 'Waterhuishouding').

§ 11. Maatschappelijk draagvlak van het project

In deze paragraaf worden de uitkomsten aangegeven van het met toepassing van artikel 3:2 Awb verrichte onderzoek en een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de totstandkoming van het besluit zijn betrokken.

Een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan of beheersverordening wordt voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Awb (Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure). Van het ontwerp-besluit wordt kennisgegeven in het Zaans Stadsblad en in de Staatscourant. Ook worden de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK), belanghebbende gemeenten en eigenaars en beperkt gerechtigden van het desbetreffende perceel op de hoogte gebracht.

Ten aanzien van het ontwerp-besluit kan een ieder gedurende de inzage termijn mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen bij het college. De vastgestelde ruimtelijke onderbouwing wordt samen met het ontwerp-besluit ter inzage gelegd. Mochten hierop zienswijzen worden ingebracht, dan volgt een belangenafweging, waarna het college een besluit neemt.

Er is een goed bezochte informatieavond over het project georganiseerd voor de bewoners en er heeft meerdere malen overleg plaatsgevonden met een klankbordgroep. Bewoners hebben bezwaren naar voren gebracht, omdat zij vrezen voor lichthinder, geluidsoverlast, overlast van ballen, verminderd uitzicht en waardevermindering van hun woningen. Naar aanleiding van deze bezwaren is het plan op een aantal punten aangepast:

- Lichthinder van het nieuwe trainingsveld: er komen twee lichtmasten die van de woningen af schijnen waarbij de verlichting voldoet aan E2 landelijk gebied. Tevens worden bomen geplant tussen de woningen en het trainingsveld;
 - Lichthinder nieuw kunstgrasveld; er komen 8 lichtmasten waarvan de verlichting voldoet aan E2 landelijk gebied. Tevens worden bomen geplant tussen de woningen en het kunstgrasveld;
 - Lichthinder uitrijden nieuw parkeerterrein; bij de herinrichting van de Communicatieweg worden de mogelijkheden onderzocht om dit te beperken;
 - Geluidsoverlast: er worden ballenvangers geplaatst waarvan het bovenste gedeelte uit een net bestaat
- Overlast ballen: er worden ballenvangers van 5,0 m geplaatst en nieuwe bomen tussen de woningen en de nieuwe velden.

Uit het onderzoek naar lichthinder is naar voren gekomen dat de lichtmasten voldoen aan de daarvoor gestelde normen. Uit de planschadeanalyse is gebleken dat er geen planschade te verwachten is, gezien de mogelijkheden die onder het huidige planologische regime reeds bestaan.

§ 12. Kabels en leidingen en privaatrechtelijke belemmeringen

Voorafgaand aan de bouw dient een KLIC melding te worden gedaan om te onderzoeken waar de kabels en leidingen in de grond lopen zodat er geen schade ontstaat. Het project ziet voorts toe op gronden waarover in de privaatrechtelijke sfeer volledig kan worden beschikt. Op dit onderdeel zijn evenmin belemmeringen te verwachten.

§ 13. Uitvoerbaarheid

Het project betreft een particulier initiatief dat geheel op eigen rekening van initiatiefnemer wordt uitgevoerd. Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat de (economische) uitvoerbaarheid van het besluit op problemen zou stuiten dan wel onmogelijk zou zijn. Het plan past binnen de gemeentelijke beleidskaders op het gebied van sport en in de financiering wordt door de gemeente en de sportvereniging voorzien.

§ 14. Planschade

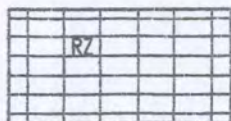
Er is een planschadeanalyse uitgevoerd en er is geen planologische schade te verwachten, gezien de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de locatie, die onder het huidige planologische regime reeds bestaan.

§ 15. Conclusie

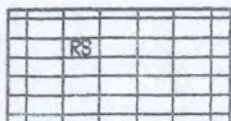
Het herinrichten van een sportcomplex op de locatie Communicatieweg West 10 te Assendelft is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan

01-40625/4



zomerhuisjesterrein.....art. 29

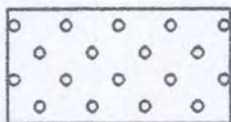


sportvelden.....art. 31



groenvoorzieningen.....art. 32

NATUUR- en LANDSCHAPSDOELEINDEN

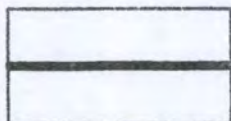


natuurgebieden.....art. 33

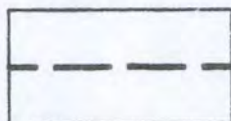


water met bijzondere waarden.....art. 34

VERKEERSDOELEINDEN



rijweg.....art. 35



fietspad.....art. 36

blad 1 van 3 blader

BESTEMMINGSPLAN **POLDERGEBIED ASSENDELFT**

Dienst
Stadsontwikkeling, Milieu en Beheer

STADSKANTOOR

Ebbehout 29
Postbus 1224
Tel. 075-6559111

1507 EA Zaandam
1500 AE Zaan
Faxnr. 075-66.

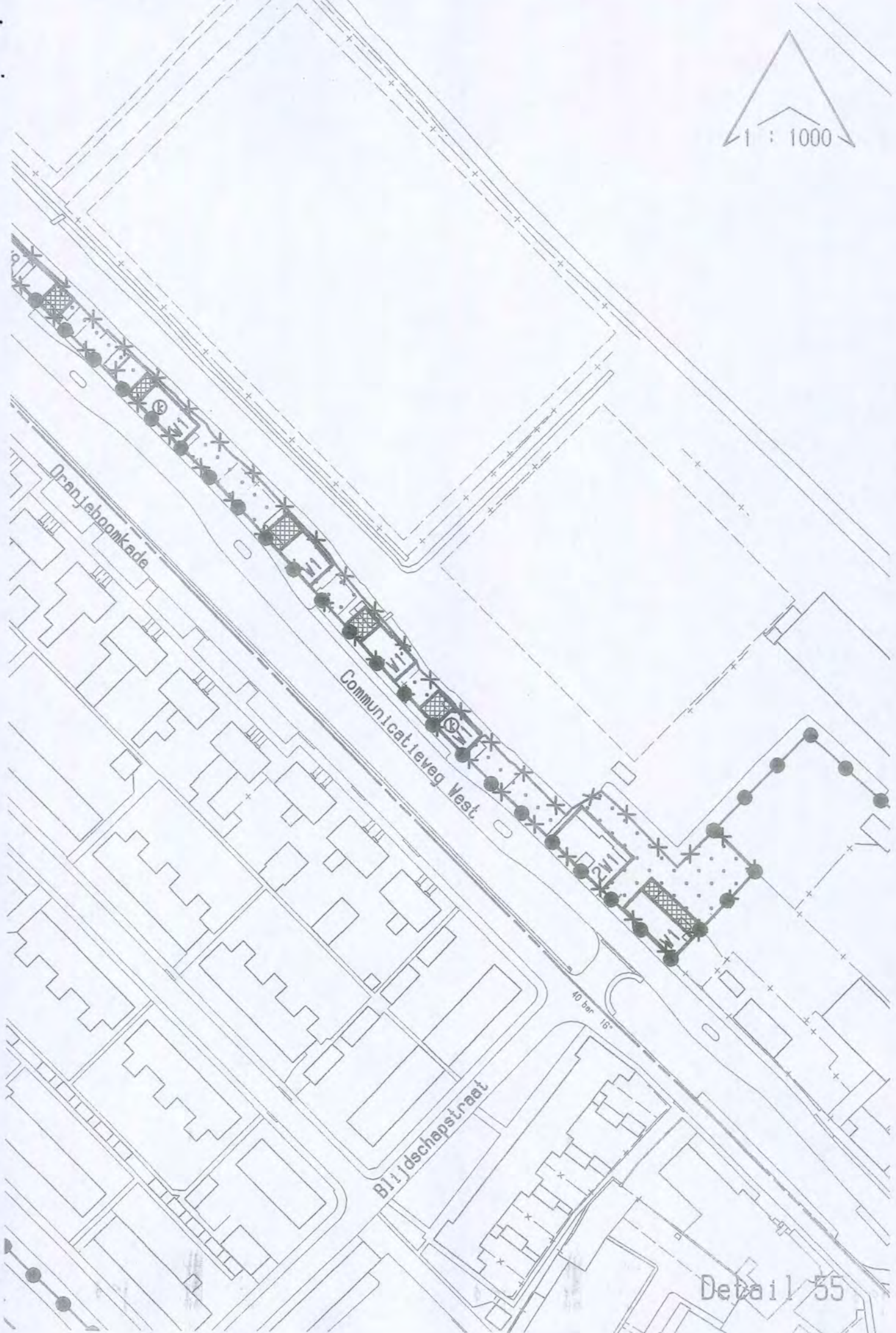
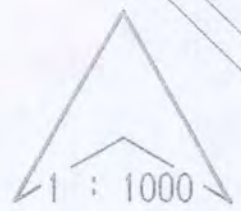
Vastgesteld door de Raad der Gemeente Zaanstad
d.d. 18 oktober 2001 Nr. 1.29

Voorzitter
Secretaris

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

Zaanstad







Communicatieveg West

40 ber 18°
40 ber 16°

2V8

Oranjestadkade

Artikel 7 Bergingen

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Bergingen zijn bestemd voor bergingen en stallingen van huishoudelijke aard en voor erven en, ter plaatse waar op de plankaart de aanduiding 'cs' is aangegeven, gebruik als stalling van caravans.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. bergingen en stallingen;
 - b. andere bouwwerken.
3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de goothoogte van bergingen en stallingen mag ten hoogste 2.80 m bedragen;
 - b. de hoogte van bergingen en stallingen mag ten hoogste 4 m bedragen;
 - c. de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 3 m bedragen.
4. In afwijking van het bepaalde in lid 3 geldt voor gronden met aanduiding "Monument" op detailkaart 45 een goothoogte van ten hoogste 3.50 m.

Artikel 8 Erven A

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Erven A zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, het stallen van ten hoogste één caravan of één boot voor eigen particulier gebruik daaronder begrepen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

Artikel 9 Erven B

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Erven B zijn bestemd voor erven behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, het stallen van ten hoogste één caravan of één boot voor eigen particulier gebruik daaronder begrepen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. bijgebouwen;
 - b. andere bouwwerken
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:
 - a. de gezamenlijke grondoppervlakte van bijgebouwen op gronden als bedoeld in lid 1 mag ten hoogste 30% bedragen van de bij het hoofdgebouw behorende gronden, met een maximum van 50 m²;
 - b. de goothoogte van de bijgebouwen mag ten hoogste 2,8 m en de hoogte ten hoogste 4 m bedragen.
 - c. de gezamenlijke grondoppervlakte van andere bouwwerken mag ten hoogste 14 m² bedragen;
 - d. de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 3 m bedragen

Paragraaf 4 Agrarische doeleinden

Artikel 20 Agrarische productiegebieden, klasse A (AA)

Doeleindenomschrijving

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

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

Artikel 21 Agrarische productiegebieden, klasse B (AB)

Doeleindenomschrijving

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

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

Wijzigingsbevoegdheid in verband met vergroting volwaardig agrarisch bedrijf

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

Wijzigingsbevoegdheid verplaatsing agrarisch bouwperceel

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

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

Wijzigingsbevoegdheid in bestemming "Sportvelden RS"

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

Wijzigingsbevoegdheid in bestemming "Fietspad"

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

Wijzigingsbevoegdheid in bestemming "Voetpad (Vp)"

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

Artikel 22 Agrarische bouwpercelen (AC)

Doeleindenomschrijving

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

Bouwvoorschriften

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

Artikel 26 Volkstuinen (RV)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Volkstuinen (RV) zijn bestemd voor volkstuinen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
 - b. andere bouwwerken.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:
 - a. de oppervlakte van gebouwen mag per volkstuin ten hoogste 25 m² bedragen;
 - b. in afwijking van het bepaalde onder a mag de oppervlakte van gebouwen op volkstuinen groter dan 225 m² ten hoogste 40 m² bedragen;
 - c. de hoogte van gebouwen en andere bouwwerken mag ten hoogste 3 m bedragen.

Artikel 27 Speelplaatsen (RSp)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Speelplaatsen (RSp) zijn bestemd voor speelplaatsen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd.
3. De hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 5.00 m bedragen.

Artikel 28 IJsbaan (RIJ)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor IJsbaan (RIJ) zijn bestemd voor een ijsbaan en daarbij behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
 - b. andere bouwwerken.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:
 - a. de oppervlakte van gebouwen mag ten hoogste 300 m² bedragen;
 - b. de hoogte van gebouwen mag ten hoogste 6.00 m bedragen;
 - c. de hoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 3.00 m bedragen met dien verstande dat de hoogte van lichtmasten ten hoogste 15 m mag bedragen.

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

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

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

Archeologische waarden:

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

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

• **Hoogwatergebied bij De Laaik**

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

Natuurwetenschappelijke waarden:

a. Botanische waarden

Het voorkomen van de volgende vegetatietypen:

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

b. Ornithologische waarden

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

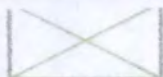
* = Rode Lijst-soort, zie pagina 10



KAART III: ARCHEOLOGISCHE WAARDEVOLLE GEBIEDEN

(naar gegevens van de Archeologische Waardenkaart gemeente Zaanstad 2001)

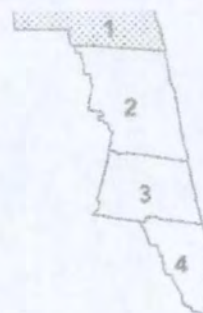
schaal 1 : 50.000



underdoorgang



monument



Hoogteregeling van toepassing voor de bestemming garages en bergplaatsen,
tenzij anders op de kaart staat aangegeven

	max. goothoogte	max. hoogte
a	3	4
b	3	6

	max. goothoogte	max. hoogte
c	2	4
d	2	5

Hoogteregeling van toepassing voor de bestemmingen W, GD, D, H, M, B, S,
tenzij anders op de kaart staat aangegeven

	max. goothoogte	max. hoogte
..1	3	6
..2	4	6
..3	3	7
..4	4	7
..5	3	8
..6	4	8
..7	5	8
..8	6	8
..9	3	9
..10	4	9

	max. goothoogte	max. hoogte
..11	5	9
..12	6	9
..13	7	9
..14	6	10
..15	7	10
..16	8	12
..17	9	12
..18	9	14
..19	10	14
..20	10	16

Zie wijziging goedkeuring GS 21/06/11, nr: 2011-30768
op kaart aangegeven

blad 1 van 6 bladen

BESTEMMINGSPLAN

CENTRUM ASSENDELFT

Dienst Wijken

- Sector Ruimte & Milieu

Railpoint Office

Ebbhout 31
Postbus 2000
Tel: (0900) 2352352

1507 EA Zaanstad
1500 GA Zaan
Fax: (075) 2352352

Vastgesteld door de Raad der Gemeente Zaanstad

26 juni 2008 Nr. 2008/38

Voorzitter

Raadsgriffier

Goedgekeurd door Ged. Staten van Noord-Holland

20. Nr.

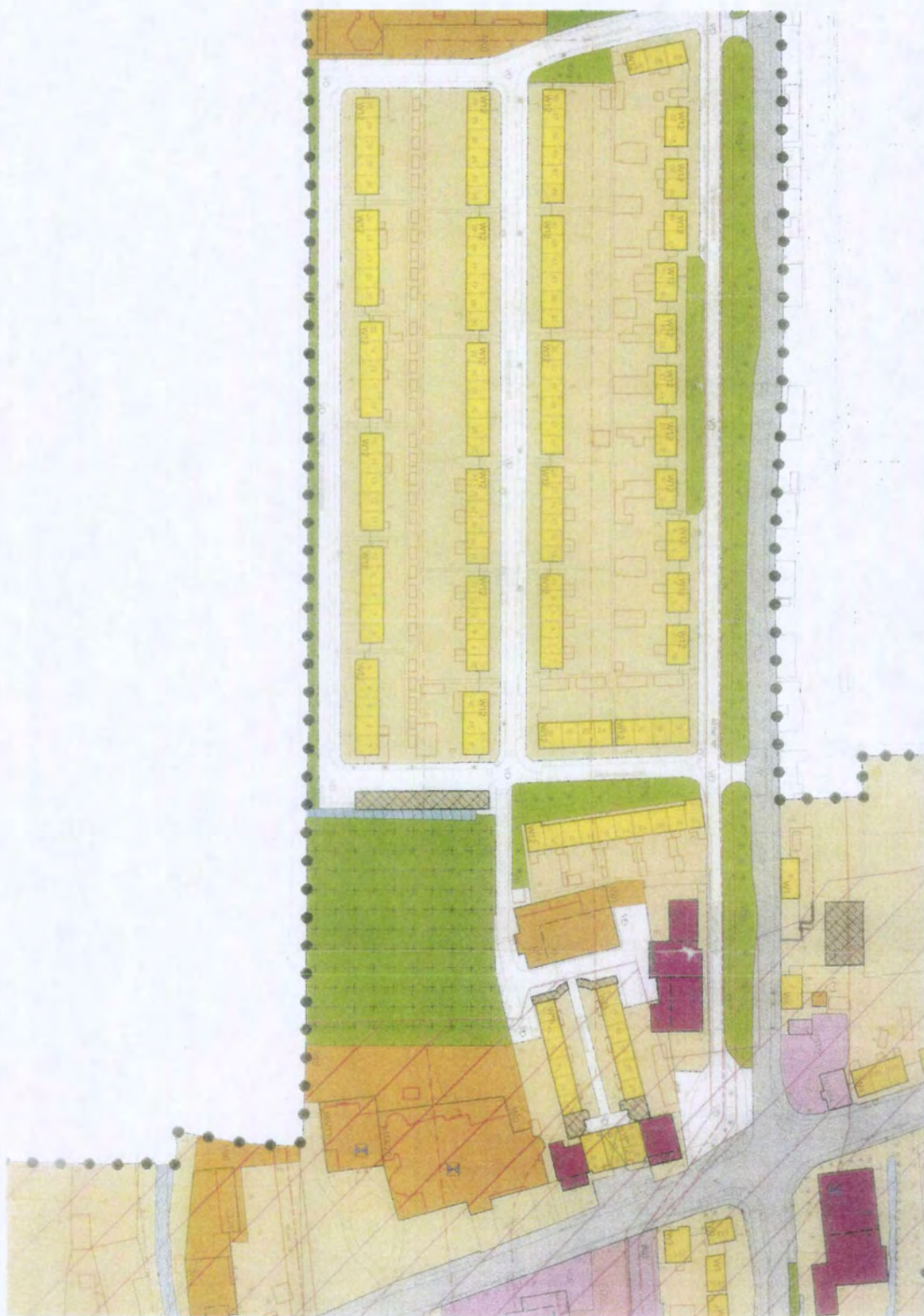
Zaanstad

schaal: 1 : 1000

reg.nr.: STED 3714

get. d.d.

get. d.d.



Artikel 21 Verkeersdoeleinden (V)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangegeven voor Verkeersdoeleinden (V) zijn bestemd voor:
 - a. wegen en straten;
 - b. voet- en fietspaden;
 - c. bermen;
 - d. parkeer- groenvoorzieningen;
 - e. waterpartijen;
 - f. (ondergrondse) inzamelplaats voor (gescheiden) afval;
 - g. geleiding, beveiliging en regeling voor verkeer.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - b. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte o.q. goot- of boeilboordhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in artikel 28 "Hoogteaanduidingen".

Bijlage 2: Nieuwe situatie

Artikel 30 Beperkingengebied Schiphol

Beperkingen omtrent bestemming en gebruik van de grond
Binnen het op de plankaart (blad 6) met blauwe stippen aangeduide gebied zijn geen objecten toegestaan hoger dan 150 meter.

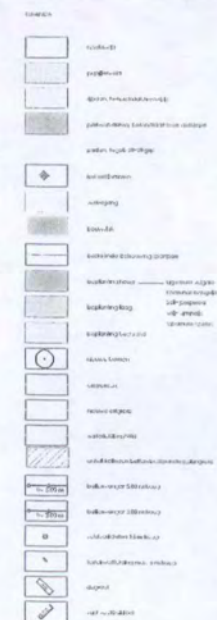
2. Binnen het op de plankaart (blad 5) aangeduide gele gebied, zijn geen woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie of gebouwen met een gezondheidsfunctie toegestaan, behoudens bestaand gebruik.

Aanlegvergunningen

3. Binnen het op plankaart (blad 6) met blauwe stippen aangeduide gebied is het verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, voor zover deze werken of werkzaamheden hoger reiken dan 150 meter.

Vrijstellingsbepaling

4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 onder de volgende voorwaarden:
 - a. De gebruikskwaliteit en de gebruiksveiligheid van gebouwen dient voldoende gewaarborgd te zijn;
 - b. Vooraf dient een verklaring van geen bezwaar door de Minister van Verkeer en Waterstaat in overeenstemming met de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer te zijn afgegeven.
5. Burgemeester en wethouder verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

[illegible]