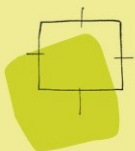


Bestemmingsplan Centrum Oostzaan



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Centrum Oostzaan

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlage

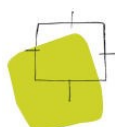
Regels + bijlagen

Verbeelding

Vastgesteld op:

16 december 2013

Projectnummer 182.00.01.09.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Ruimtelijke kwaliteit	7
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.1.2	AMvB Ruimte	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	12
3.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	13
3.3	Regionaal beleid	15
3.3.1	Regionale Woonvisie	15
3.3.2	Regionaal Verkeer & Vervoerplan	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
3.4.1	Structuurvisie Oostzaan	16
3.4.2	Woonvisie Oostzaan	16
3.4.3	Actualisatie Woonvisie, Gemeente Oostzaan	17
3.4.4	Welstandsnota Oostzaan	17
3.4.5	Beleidsnota archeologie	17
4	Milieuaspecten	19
4.1	Hinder van bedrijven	19
4.2	Cultuurhistorie	20
4.3	Archeologie	21
4.4	Bodem	22
4.5	Ecologie	23
4.6	Externe veiligheid	25
4.7	Geluidhinder	26
4.8	Luchtkwaliteit	27
4.9	Water	28
4.10	Duurzaamheid	28
4.11	Plan-m.e.r.	29
5	Juridische toelichting	31
5.1	Inleiding	31
5.2	Bestemmingsplanprocedure	32
5.3	Bestemmingen	33

6	Uitvoerbaarheid	35
6.1	Economische uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
6.2.1	Overleg	35
6.2.2	Inspraak	36

Bijlage

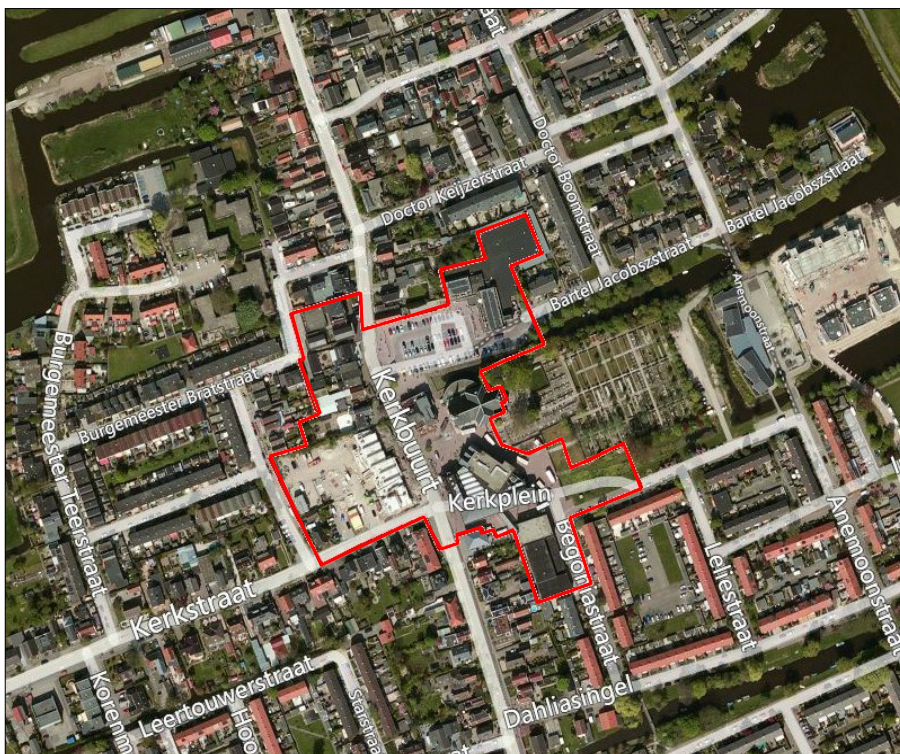
Inleiding



Voorliggend bestemmingsplan betreft het centrum van de kern van Oostzaan. Het gaat om een actualisatie van het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan vervangt het verouderde beleid dat niet meer voldoet aan de voorwaarden die nu aan bestemmingsplannen worden gesteld. Het actualiseren van dit en andere bestemmingsplannen in de gemeente leidt tot actuele, digitale en op elkaar afgestemde bestemmingsplannen voor het gemeentelijk grondgebied van Oostzaan.

AANLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan is een herziening van bestemmingsplan Centrum Oostzaan, dat door de raad van Oostzaan is vastgesteld op 28 oktober 2002 en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd op 3 juni 2003. Deze herziening is opgesteld als een actualisatie van het bestaande beleid. Dit plan is gebaseerd op het uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling'. In het plan worden dan ook geen grote, nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit betekent niet dat er geen enkele ontwikkeling mogelijk is in het gebied. Kleine ontwikkelingen blijven op basis van het bestemmingsplan wel mogelijk. Het gaat dan voornamelijk om het bieden van mogelijkheden voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen.



Figuur 1. Begrenzing van het plangebied

De plansystematiek is opgezet overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het plan voldoet aan de in de Wro opgenomen eisen en is dan ook digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar.

LIGGING PLANGEBIED Het plangebied is vrijwel gelijk aan het plangebied zoals de begrenzing ook in het vigerende bestemmingsplan was. De plangrenzen zijn weergegeven op het kaartje van figuur 1.

LEESWIJZER Na deze inleiding komen in hoofdstuk 2 de ontwikkelingsgeschiedenis en de ruimtelijke kwaliteit aan de orde. In hoofdstuk 3 is het beleidskader uiteengezet. Hierin is, voor zover dit voor het bestemmingsplan relevant is, een samenvatting van het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid opgenomen. De voor een bestemmingsplan noodzakelijke planologische en milieuonderzoeken zijn in hoofdstuk 4 opgenomen. Van de resultaten van de verschillende onderzoeken is een samenvatting opgenomen. Hoofdstuk 5 vormt de juridische toelichting op het bestemmingsplan. Ten slotte is in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid uiteengezet.

R u i m t e l i j k e k w a l i t e i t



Inleiding

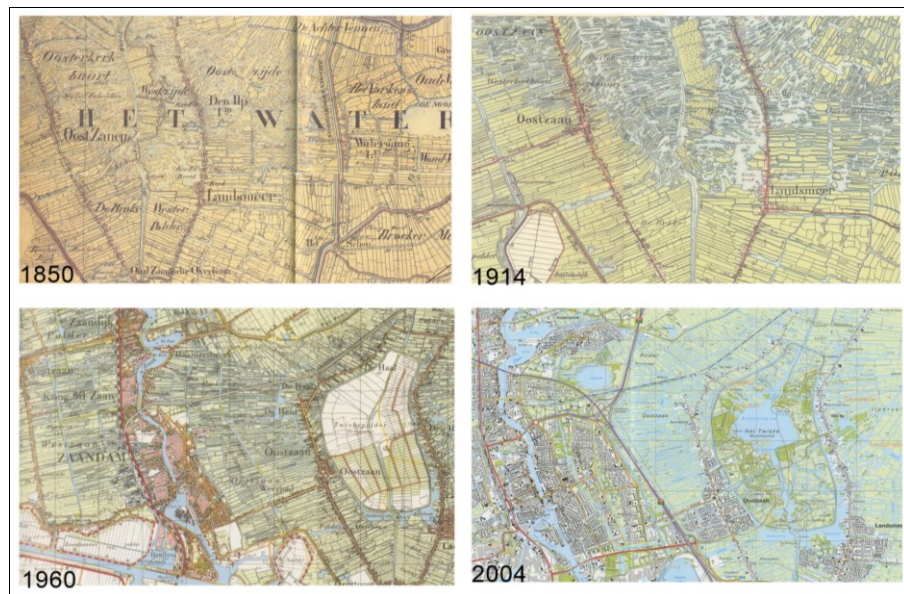
In dit hoofdstuk wordt het plangebied en de omgeving hiervan ruimtelijk geanalyseerd. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de ordeningsprincipes, bebouwingsprincipes en bereikbaarheid.

Ordeningsprincipes

De gemeente Oostzaan maakt deel uit van het veenweidegebied. De veenpolders bestaan uit onvergraven veen dat overwegend in gebruik is als grasland. De veengebieden kennen een vlakke ligging en een zeer open karakter. Hierbinnen zijn de lange bebouwingslinten belangrijke ruimtevormende elementen. Het verkavelingspatroon bestaat uit lange smalle kavels, omgeven door waterlopen. De meeste veenpolders zijn aanvankelijk ingericht als vaarpolders, waarbij de landbouwgronden alleen over het water bereikbaar waren. Na een ingrijpende herinrichting zijn vrijwel alle gronden over de weg ontsloten. Door het gehele gebied loopt een, overwegend oost-west gericht, stelsel van waterlopen, waarbij de kleinere waterlopen uitkomen in grotere, zoals Nieuwe Gouw, Gouwsloot of Halfsloot. Ten noorden van Oostzaan hebben de waterlopen een waaiervormige structuur. Het buitengebied is overwegend in gebruik als grasland voor veehouderij en natuurgebied. Binnen het landelijk gebied vormt het recreatiegebied 't Twiske hierop een uitzondering. Dit recreatiegebied is vanaf de jaren zeventig ontwikkeld en ligt deels op het grondgebied van Oostzaan en deels op dat van Landsmeer. De ruimtelijke opbouw van 't Twiske bestaat uit water, open ruimtes en bos, dat in gebruik is als recreatievoorziening of als natuurgebied. De aanwezige bebouwing heeft hoofdzakelijk een recreatieve bestemming.

Bebouwingsprincipes

Lineaire structuren zijn kenmerkend voor Waterland en de Zaanstreek. De structuur is kenmerkend door de lange linten, waarbij aan het lint een verscheidenheid aan individuele woningen staat. Deze individuele woningen zijn echter in hun verscheidenheid wel 'familie' van elkaar, omdat ze in verschijningsvorm aan elkaar verwant zijn. Het lint is overwegend tweezijdig bebouwd. De verspringende rooilijn en verschillende typen bebouwing geven de bebouwingsstroken een gevarieerd beeld. Hoofdgebouwen zijn sterk op de weg georiënteerd. De kapvorm en kaprichting van de bebouwing varieert. De meer recente bebouwing is doorgaans sober gedetailleerd. De oudere gebouwen zijn zorgvuldig en karakteristiek gedetailleerd. In hoofdzaak bestaat het materiaal van deze gebouwen uit steen, hout en gebakken pannen. Het kleurgebruik is traditioneel, waarbij groen en aardetinten overheersen.



Figuur 2. Fragmenten van topografische kaarten van Oostzaan e.o.

De oudste bebouwing van de kern Oostzaan heeft zich ontwikkeld langs het dorpslint dat gevormd wordt door het Zuideinde, de Kerkbuurt, het Noordeinde, de Heul en de Haal. Dwars op dit lint ontstonden straatjes en padjes, zoals het Westerstijfelmakerspad, de Stationsstraat en later de Kerkstraat. Ongeveer ter plaatse van de kruising Zuideinde/Kerkstraat heeft zich het centrum ontwikkeld. Hier bevinden zich de kerk, het gemeentehuis en een grote winkelconcentratie. Van recentere datum zijn de woonbuurten die zich rond het centrum ontwikkelden. Door de gehele kern vindt men bedrijvigheid en andere functies.

Het centrumgebied kent een sterk gemengd functiepatroon van wonen, afgewisseld met winkels, dienstverlening en bedrijven. Het onderliggende verkavelingspatroon van het veenweidegebied is nog herkenbaar door de aanwezige waterlopen die zijn gehandhaafd en opgenomen in de uitleggebieden van de kern.

Navolgend zijn voor het centrum van Oostzaan de ordeningsprincipes in de omgeving van de plangebied in kaart gebracht (op het beeld is aangegeven het plangebied, de groen-, water-, wegen-, verkavelings- en bebouwingstructuur).

Bereikbaarheid

De doorgaande wegen van de kern van Oostzaan komen bij elkaar in het centrum van Oostzaan. Rondom de kruising van deze wegen, Kerkstraat, Kerkbuurt en Zuideinde, concentreren zich de verschillende centrumfuncties. Andere wegen in het plangebied en het overige van de kern van Oostzaan hebben een daaraan ongeschikt karakter. Ten westen van Oostzaan ligt de snelweg. Deze is vanaf de verbinding Zuideinde en de Kolkweg goed te bereiken. Ook via openbaar vervoer is Oostzaan bereikbaar. Dit is door middel van een busverbinding. In Oostzaan is geen spoorlijn.



Figuur 3. Ordeningsprincipes Centrumgebied Oostzaan

3.1

Rijksbeleid

3.1.1

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt onder andere de Nota ruimte. In deze structuurvisie staan alle plannen voor ruimte en mobiliteit voor de komende decennia. Met de structuurvisie wordt een vereenvoudiging van de bestaande regelgeving nagestreefd, waarin meer verantwoordelijkheid bij de lagere overheden komt te liggen. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt de gemeente nog wel een “ladder” voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de “SER-ladder”).

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker vooropstaat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk ziet voor een aantal topsectoren goede kansen op het internationale speelveld. Dit zijn: logistiek, water, hightech, creatieve industrie, energie, chemie en voedsel en tuinbouw.

Het onderhavige bestemmingsplan is niet in strijd met het Rijksbeleid zoals dat is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2

AMvB Ruimte

De borging van de uitspraken uit de SVIR heeft in juridische zin plaatsgevonden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn de verschillende nationale belangen vastgelegd die doorwerking moeten krijgen bij lagere overheden. Het gaat om de volgende nationale belangen: rijksvaarwegen, project Mainport-ontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en wadengebied, defensie, Ecologische Hoofdstructuur, erfgoederen van universele

waarden, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Het onderhavige bestemmingsplan is niet in strijd met de genoemde rijksbelangen.

3.2

Provinciaal beleid

3.2.1

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Provinciale Staten hebben op 21 juni 2010 de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. Uitgangspunt voor 2040 is “kwaliteit door veelzijdigheid”. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie. In figuur 4 worden de hoofdbelangen en de daaronder vallende onderwerpen uit de structuurvisie schematisch weergegeven.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaatbestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

Figuur 4. Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid
(Bron: Provincie Noord-Holland)

De Structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de Provinciale Ruimte-

lijke Verordening Structuurvisie opgesteld. Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland.

3.2.2

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) is eveneens op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. In de verordening zijn verschillende regels opgenomen. Er zijn regels voor het gehele provinciale gebied, regels voor uitsluitend het bestaand bebouwd gebied (BBG) en regels voor uitsluitend het landelijk gebied. Afhankelijk van de ligging van het plangebied zijn de regels uit de PRVS al dan niet van toepassing.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan valt binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (zie figuur 5). Dit betekent dat er in principe ontwikkelingen mogelijk zijn. Voor invulling van Bestaand Bebouwd Gebied geeft de provincie grote vrijheid aan gemeenten.

BESTAAND BEBOUWD
GEBIED



Figuur 5. Fragment van de kaart BBG uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie



Figuur 6. Fragment van de kaart nationale en metropolitane landschappen uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

NATIONAAL LANDSCHAP LAAG HOLLAND

In figuur 6 is de ligging van de nationale en metropolitane landschappen weergegeven. De gele arcering duidt op de rijksbufferzone, waarin verdere verstedelijking voorkomen moet worden. Als deelluitmakend van de rijksbufferzone is het open gebied buiten de kern aangeduid.

De hele kern van Oostzaan, waarbinnen ook het plangebied ligt, maakt deel uit van het nationaal landschap Laag Holland (met lichtbruin weergegeven).

In de PRVS is bepaald dat in bestemmingsplannen voor gronden binnen de Nationale Landschappen regels moeten worden opgenomen om de kernkwaliteiten van het betreffende Nationaal Landschap zoals omschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie te behouden of te versterken.

Uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie blijkt dat binnen het Nationaal Landschap Laag Holland twee landschapstypen zijn onderscheiden: droogmakerijenlandschap en veenweidelandschap. Op de kaart bij de leidraad ligt het plangebied binnen het veenweidelandschap.

De aangegeven kernkwaliteiten zijn:

- De grote openheid van het landschap.
- De rijkdom aan weide- en moerasvogels.
- Het oude geometrische inrichtingspatroon in de droogmakerijen.

- De veenpakketten.
- De middeleeuwse strokenverkaveling en de historische watergangen in het veenweidegebied.
- Een groot aantal archeologische locaties.
- Karakteristieke dijk- en lintdorpen.

In voorliggend bestemmingsplan gaat het om conserveren van de bestaande situatie. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. De kernkwali-teiten van het Nationaal Landschap zullen hierdoor niet worden aangetast.

3.3

Regionaal beleid

3.3.1

Regionale Woonvisie

De Regionale Woonvisie (2004) is het beleidskader op het gebied van volkshuisvesting voor de 16 gemeenten in de Stadsregio Amsterdam. De visie geeft richting aan de programmering en prioritering op het gebied van wonen. Centraal staat in de Woonvisie van de Stadsregio Amsterdam de opgave tot het bouwen van voldoende woningen en dus het op gang brengen van de nieuwbouw en de herstructurering. Deze doelstelling vloeit voort uit de eerdere vaststelling dat er tot 2030 in de noordelijke Randstad 150.000 woningen bij zullen moeten komen. De nadruk moet vooral op middeldure woningen komen te liggen. Daarmee zou de doorstroming op de regionale woningmarkt weer op gang kunnen komen. Zowel voor de stadsvernieuwing als voor de kansen van starters zou dat gunstig zijn.

3.3.2

Regionaal Verkeer & Vervoerplan

De Stadsregio Amsterdam beschikt over een beleidskader op het gebied van verkeer en vervoer; het Regionaal Verkeer & Vervoerplan (RVVP). Het RVVP uit 2010 is richtinggevend voor de beleidsontwikkeling van de komende 10 jaar en voor de uitvoering van de exploitatie van het openbaar vervoer en de subsidieverlening op het gebied van infrastructuur en verkeersveiligheid. Het RVVP is door de Stadsregio Amsterdam in samenspraak met gemeenten, andere overheden en een aantal betrokken belangenorganisaties opgesteld. In de uitvoeringsprogramma's van 2010 en 2011 zijn geen projecten opgenomen die specifiek van toepassing zijn voor het plangebied.

3.4

Gemeentelijk beleid

3.4.1

Structuurvisie Oostzaan

De gemeente Oostzaan is bezig met het opstellen van een gemeentelijke structuurvisie. Deze structuurvisie geeft voor de aankomende periode vorm aan het omgevingsbeleid van de gemeente. De vaststelling van deze visie is voorzien eind 2012.

3.4.2

Woonvisie Oostzaan

Met de Woonvisie (2004) geeft de gemeente een kader aan voor beslissingen op het gebied van wonen en woningbouw. De uitbreidingsmogelijkheden in Oostzaan zijn beperkt en moeten voor een belangrijk deel een plek krijgen op kleinschalige locaties in en direct grenzend aan bestaande bebouwing. Inspelen op veranderende woonwensen kan ook via het versterken van de kwaliteit van de bestaande voorraad. De koers die daarvoor is uitgezet wordt gekenmerkt door:

- uitbreiden woningvoorraad voor het realiseren van een beheerste groei en een evenwichtige bevolkingssamenstelling;
- versterken kwaliteit bestaande voorraad om in de pas te lopen met de veranderende woonwensen;
- versterken identiteit van de verschillende buurten in Oostzaan en benutten specifieke kwaliteiten voor het realiseren van aantrekkelijke woonplekken voor verschillende doelgroepen;
- behoud landelijke karakter.

De hierboven genoemde kenmerken van het beleid leiden tot uitgangspunten voor het ruimtelijk beleid, zoals:

- vergroten van de mogelijkheden door de huidige woning aan te passen of uit te breiden;
- vergroten mogelijkheden voor kleinschalige inbreiding.

In de gemeente Oostzaan is een aantal inbreidingslocaties aangewezen. Wanneer woningen worden toegevoegd dient men rekening te houden met het behoud van het dorps karakter. Binnen de kern zijn een aantal concrete inbreidingslocaties. Naast concrete inbreidingslocaties zijn er ook mogelijkheden om woningen of kavels te splitsen, te bouwen op nieuwe (gesplitste) kavels of opstellen tot zelfstandige woning om te bouwen.

Deze kleinschalige uitbreidingen moeten wel passen binnen de bestemmingsplanregels. De gemeente beziet de regels op het verruimen van de mogelijkheden voor dit soort kleinschalige inbreiding. Daarbij moet gelet worden op locatie, ruimtelijke kenmerken met voorwaarden t.a.v. maximale oppervlakte,

volume, et cetera. In dit bestemmingsplan wordt uitdrukking gegeven aan het in de Woonvisie aangegeven beleid.

3.4.3

Actualisatie Woonvisie, Gemeente Oostzaan

Met de actualisatie van de Woonvisie (april 2013) voorziet de gemeente in een heroverweging op de veranderde woningmarkt. De huidige woonvisie blijft van kracht, maar de actualisatie voorziet in een nadere visie in de context van de stagnerende marktvraag en aanstaande bevolkingskrimp in de gemeente. In de visie is aan de hand van doelgroepen een beeld geschetst van de toekomstige marktvraag in de gemeente. Door op doelgroepen te focussen is de woonvisie niet zozeer een document met aangepaste kwantitatieve planningsprognoses, maar meer een visiedocument voor een meer vraaggestuurde aanpak van zaken. Voor het centrum worden vooral mogelijkheden gezien in de kleine appartementen en huurwoningen voor senioren met (aanstaande) zorgindicatie met (grondgebonden) nultredenwoningen. In dit bestemmingsplan wordt uitdrukking gegeven aan het in de Woonvisie aangegeven beleid.

3.4.4

Welstandsnota Oostzaan

Het doel van de welstandsnota (2004) is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van Oostzaan. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en de beoordeling van bouwplannen.

In het centrumgebied is sprake van een regulier welstandsbeleid. Het gebied kan ingrepen goed verdragen als deze qua maat en schaal passen in de omgeving. Voor de herontwikkeling die in het centrum heeft plaatsgevonden, zijn projectspecifieke welstandsrichtlijnen opgesteld.

3.4.5

Beleidsnota archeologie

In de Archeologienota Oostzaan 2011 heeft de gemeente Oostzaan verwoord hoe ze om wil gaan met archeologie binnen de gemeentegrenzen. Bovendien zijn in de notitie de archeologische verwachtingswaarden binnen de gemeente vastgesteld en weergegeven op een kaart. Hieruit blijkt dat er verschillende regimes gelden in het plangebied. Voor een deel is er slechts een zeer lage archeologische verwachting, maar langs de oorspronkelijke linten en rondom de kerk is de verwachting hoger.

In tabel 1 zijn de archeologische regimes weergegeven die worden onderscheiden in de nota. In paragraaf 4.3 is nader ingegaan op de specifieke situatie in het plangebied.

Tabel 1. Archeologische regimes

Ligging	Grootte verstoring oppervlak waarboven maatregelen verplicht zijn	Verstoringsdiepte waaronder maatregelen verplicht zijn
Rond de oude kerk in het centrum, bij resten van middeleeuwse boerderijen in het veld	50 m ²	30 cm
Oude bebouwingslint	100 m ²	50 cm
Buitengebied	2000 m ²	30 cm

M i l i e u a s p e c t e n

4

4.1

Hinder van bedrijven

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van het Activiteitenbesluit, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder voor gevoelige functies, zoals bijvoorbeeld woningen, zoveel mogelijk voorkomen.

In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd, zowel voor bedrijven als maatschappelijke instellingen als scholen en sportvoorzieningen. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Binnen het plangebied komen diverse centrumfuncties voor als (openbare)dienstverlening, detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Dit betreft allen functies in de milieucategorie 1 en 2. De richtafstanden die daarvoor gelden zijn respectievelijk 10 m en 30 m. Het gaat daarbij om bestaande situaties waarvan kan worden aangenomen dat deze de leefbaarheid binnen het woongebied niet onaanvaardbaar belemmeren. De richtafstanden gaan uit van een 'rustige woonwijk'. Het voorliggende plangebied is een centrumgebied waarbij past dat er verschillende typen functies dicht bij elkaar voorkomen. Het gebied kan zodoende als 'gemengd gebied' worden aangemerkt. Daarom zijn kleinere onderlinge afstanden aanvaardbaar. Bovendien wordt in voorliggend bestemmingsplan, dat actualiserend van aard is, geen mogelijkheid geboden voor ontwikkeling van bedrijven, instellingen of woningen waardoor de hinder zou kunnen toenemen.

De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door onaanvaardbare hinder van bedrijven.

CONCLUSIE

4.2

Cultuurhistorie

De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging geleid van art. 3.6.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ieder bestemmingsplan dient dan tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. In de toelichting van een bestemmingsplan dient een beschrijving opgenomen te worden van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierbij dient tevens de historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze worden geborgd in het bestemmingsplan.

ONDERZOEK

Om vast te stellen welke cultuurhistorische waarden een rol spelen in het plangebied, is de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland geraadpleegd. Op deze kaart worden verschillende waarden in en in de directe omgeving van het plangebied benoemd:

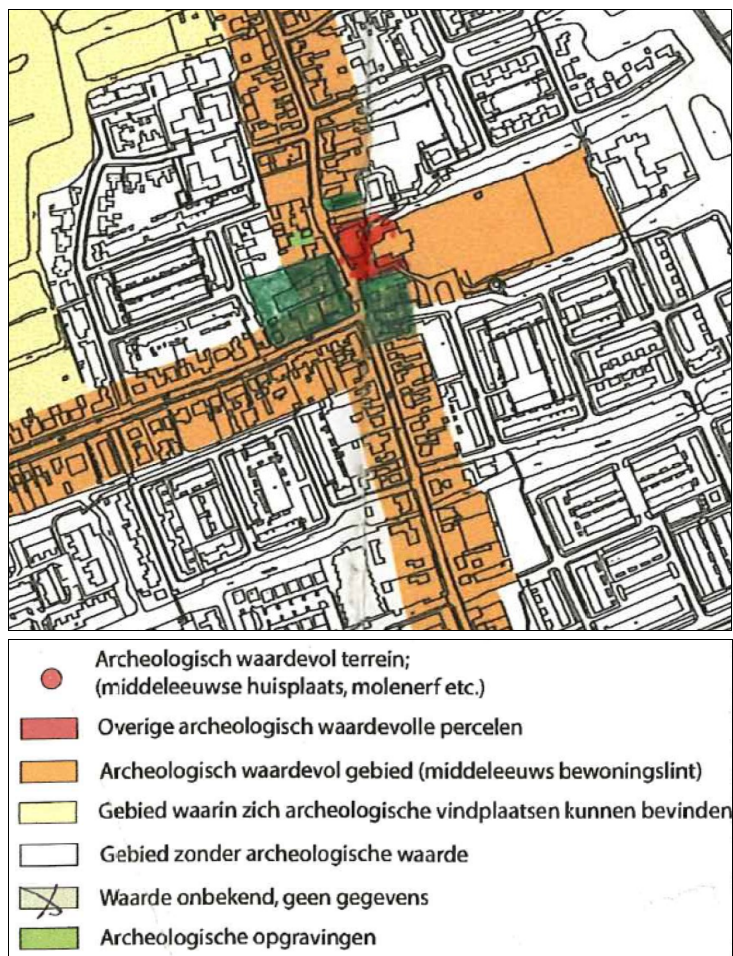
- veenpolderlandschap;
- lintbebouwing.

In hoofdstuk 2 is nader ingegaan op deze kenmerkende structuren. Voorliggend bestemmingsplan leidt niet tot aantasting van deze structuren.

In het plangebied komen verschillende gebouwen en objecten voor die een monumentenstatus hebben. In Oostzaan liggen 6 rijksmonumenten. Van deze monumenten ligt er één binnen de begrenzing van het plangebied. Dit is de Hervormde kerk op het adres Kerkbuurt 12.

CONCLUSIE

Voorliggend bestemmingsplan is een actualisatie van het bestaande beleid, waarmee slechts kleinschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. Bestaande cultuurhistorische waarden of structuren worden door het bestemmingsplan niet aangetast. Op dit punt mag het plan uitvoerbaar worden geacht.



Figuur 7. Uitsnede archeologische beleidskaart

4.3

Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde “veroorzakerprincipe”. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen. De regeling in dit bestemmingsplan is hiervan afgeleid.

ONDERZOEK	Het kaartbeeld in figuur 7 geeft een fragment van de archeologische waardenkaart van de gemeente Oostzaan weer ter plaatse van het plangebied. Hieruit blijkt dat in het centrum een hoge archeologische verwachtingswaarde is. Voor het centrum geldt dat het gebied rondom de kerk bij ontwikkelingen van 50 m² of meer met een diepte van 30 cm of meer, archeologisch onderzoek verricht moet worden. In het kader van de centrumontwikkelingen heeft er ook al archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Voor de oude bebouwingslinten geldt een regime dat bij ontwikkelingen met een omvang van 100 m² of meer, archeologisch onderzoek verricht moet worden. Voorliggend bestemmingsplan is actualiserend van aard en voorziet niet nieuwe ontwikkelingen. Voor de bescherming van archeologische waarden rondom de kerk en de lintbebouwing is een beschermingsregime opgenomen. Op deze manier wordt voorkomen dat er geen archeologische waarden worden geschaad als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan.
CONCLUSIE	Vanuit het oogpunt van archeologie mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.4

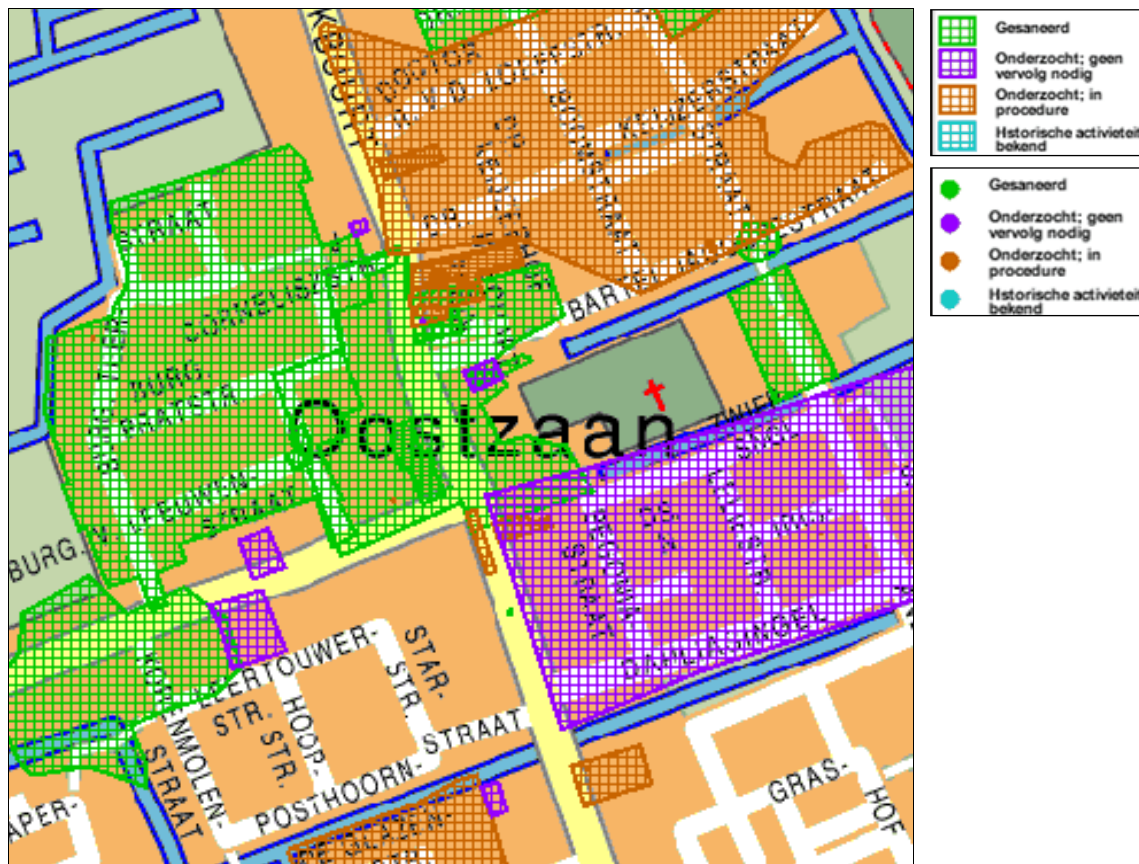
B o d e m

Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Woningwet is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een beslissing op een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd dan wel het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

ONDERZOEK	Het 'Bodemloket' geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). In figuur 8 is een fragment van de kaart van het Bodemloket weergegeven. Uit de informatie van het Bodemloket blijkt dat er in het plangebied diverse onderzoeken en saneringen hebben plaatsgevonden en dat op sommige plekken verdachte historische activiteiten bekend zijn. Het bestemmingplan is echter actualiserend van aard en maakt geen nieuwe func-
-----------	---

ties of grotere ontwikkelingen mogelijk. Wel biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid voor kleinere ontwikkelingen. Voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem in overeenstemming is met het nieuwe gebruik.



Figuur 8. Fragment van de kaart van het Bodemloket
(Bron: www.bodemloket.nl)

Het voorliggende bestemmingsplan is een actualisatie van het bestaande beleid, waarbinnen alleen kleinschalige ontwikkelingen zijn voorzien. Wanneer dergelijke individuele gevallen zich voordoen zal hiervoor de kwaliteit van de bodem onderzocht worden. Op voorhand zijn er geen aanwijzingen dat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wordt belemmerd door onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit.

4.5

Ecologie

De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

CONCLUSIE

WET- EN REGELGEVING

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het “nee, tenzij-principe”. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingszones op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw een uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen.

ONDERZOEK

Het plangebied van bestemmingsplan Centrum Oostzaan ligt in de buurt van een aantal natuurgebieden. Ten noordoosten van het plangebied ligt het gebied natuur- en recreatiegebied 't Twiske. Dit gebied is aangewezen als Natura 2000-gebied. Ten zuidoosten van het plangebied, met tussen het plangebied en het natuurgebied nog de rest van de kern van Oostzaan, ligt de Polder Oostzaan behorende tot de Ecologische hoofdstructuur (EHS). Ten noordwesten en ten zuiden van Oostzaan ligt de Polder Oostzaan, het noordelijke gedeelte is zowel Natura 2000- als EHS-gebied. Het zuidelijke deel is alleen EHS. De hierboven genoemde gebieden zijn weergegeven in figuur 9. De Natura 2000-gebieden zijn hierin geelomlijnd en de gebieden die horen bij de EHS zijn groen-omlijnd. Het plangebied is indicatief aangegeven met een rode cirkel.



Figuur 9. Natura 2000-gebieden (geel) en EHS (groen) rond Oostzaan (Bron: Alterra)

Voorliggend bestemmingsplan is een actualiserend plan. De huidige situatie in het plangebied zal gehandhaafd blijven. De ontwikkelingen die binnen dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn van een dusdanig geringe omvang dat onaanvaardbare nadelige gevolgen voor ecologische waarden niet te verwachten zijn.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de Ffw en de Nbw ook buiten de regels van het bestemmingsplan om van toepassing zijn. Deze wetten gelden bijvoorbeeld ook wanneer er in het plangebied sloopwerkzaamheden plaatsvinden. In dat geval is het noodzakelijk de betreffende gebouwen te controleren op de mogelijke aanwezigheid van kraamkolonies van vleermuizen en/of nesten van vogels. Sloop kan dan pas plaatsvinden op het moment dat is vastgesteld dat er zich geen verblijfplaatsen van beschermde soorten in het betreffende pand bevinden.

Uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door ecologische waarden.

CONCLUSIE

4.6

Externe veiligheid

In het 'vierde Nationale milieubeleidsplan' (NMP4) zijn de beleidslijnen voor het externe veiligheidsbeleid vastgelegd. Dit beleid gaat uit van de zogenoemde risicobenadering. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het:

WET- EN REGELGEVING

- plaatsgebonden risico: het risico op een plaats buiten een inrichting, bepaald als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen deze inrichting waarbij een gevaarlijke stof is betrokken;
- groepsrisico: de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof is betrokken.

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. De regelgeving, zoals die in het Bevi is opgenomen, is gericht op het beperken van de risico's van een ongeval met gevaarlijke stoffen in inrichtingen (bedrijven) voor personen. Het Bevi heeft een rechtstreekse werking. In het Bevi wordt de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico gegeven; voor het groepsrisico geldt slechts een oriënterende waarde. Kortheidshalve houdt dit in dat binnen de PR 10^{-6} -contour geen kwetsbare objecten zijn toegestaan.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden

moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).



Figuur 10. Fragment uit de risicokaart
(Bron: Provincie Noord-Holland)

- ONDERZOEK Op de Risicokaart van de provincie Noord-Holland staan risicovolle inrichtingen weergegeven. Uit het opgenomen fragment van de risicokaart (figuur 10), blijkt dat in de omgeving van het plangebied zich geen risicobronnen bevinden. Ook bevinden er zich in of in de omgeving van het plangebied geen (ondergrondse) transportroutes voor gevaarlijke stoffen.
- CONCLUSIE Vanuit het oogpunt van externe veiligheid mag het bestemmingsplan uitvoerbaar worden geacht.

4.7

Geluidhinder

Geluidhinder kan ondervonden worden van industrie, spoorwegen en wegen. Industrielawaai (in de zin van de Wet geluidhinder) is van toepassing bij industrieterrein waar volgens het bestemmingsplan de vestiging van “grote lawaai-makers” mogelijk zijn. In artikel 2.1, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht is vastgelegd welke typen inrichtingen op een gezonde industrieterrein gevestigd moeten zijn. In het centrumgebied is daarvan geen sprake. Ook ligt het plangebied niet binnen een zone voor Industrielawaai. Industrielawaai speelt daarom geen rol (op hinder van bedrijfsactiviteiten is in paragraaf 4.1). Spoorweglawaai speelt voor dit plan geen rol, omdat het plangebied niet in de nabijheid van een spoorweg ligt. Wegverkeerslawaai speelt daarentegen wel een rol bij de afweging rond het bestemmingsplan.

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek plaats moet vinden naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies. Een uitzondering geldt voor:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan.

In het plangebied komen wegen met verschillende maximumsnelheden voor. De doorgaande wegen hebben een regime met een maximumsnelheid van 50 km/uur. Voor de andere wegen geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Voorliggend bestemmingsplan is een actualisatie van het bestaande beleid en er is geen sprake van de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige functies op basis van dit bestemmingsplan. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Dit betekent dat de uitvoering van het plan niet wordt belemmerd door geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï.

CONCLUSIE

4.8

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

WET- EN REGELGEVING

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

NSL/NIBM

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens

van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als ‘niet in betekenende mate’ wordt beschouwd.

CONCLUSIE Het voorliggende bestemmingsplan is een actualiserend plan waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. Het plan heeft dan ook geen nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het plan niet wordt belemmerd door nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit.

4.9

Water

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: “het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten”.

Het voorliggende bestemmingsplan is voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het HHNK heeft een aantal aandachtspunten voor het plangebied aangegeven:

- plangebied ligt in polder Oostzaan (huidig streefpeil NAP-1,45 meter);
- bestaand water is als zodanig bestemd.

Voor zover nodig is in het bestemmingsplan is rekening gehouden met de door het HHNK aangedragen aspecten.

CONCLUSIE Op het punt van de waterhuishouding mag het bestemmingsplan uitvoerbaar worden geacht.

4.10

Duurzaamheid

Met het bestemmingsplan wordt een duurzame inrichting van de ruimte beoogd. Ten aanzien van duurzaamheid wordt binnen dit bestemmingsplan (naast de inrichting van de ruimte) vooral gestreefd naar een vrijwillige en gezamenlijke inzet. De bestaande bouw is verantwoordelijk voor een groot deel van het totale energiegebruik. Met de aanschaf van duurzame artikelen, denk aan isolatiemateriaal en dergelijke, kan dit energieverbruik worden teruggebracht. Door de alsmaar stijgende prijzen van energie zijn de investeringen in duurzame oplossingen steeds sneller terugverdiend.

Naast veel aandacht voor energiegebruik is er ook aandacht voor andere duurzame strategieën, zoals het optimaal benutten van de beschikbare ruimte.

Het bestemmingsplan is een instrument waarin ten aanzien van duurzame energie enkele aspecten geregeld kunnen worden. Zo kunnen in de planregels en/of op de planverbeelding randvoorwaarden voor passieve en actieve zonne-energie als zuidoriëntatie van bebouwing, dakhellingen, nokrichtingen en onderlinge oriëntatie van bebouwing ter vermijding van schaduwwerking worden vastgelegd.

De verdere mogelijkheden zijn echter beperkt. Voor ambitieuze duurzame energie doelstellingen dienen derhalve extra instrumenten, zoals privaatrechtelijke overeenkomsten, ingezet te worden. Omdat de gemeente binnen dit plangebied geen grondpositie heeft, is inzet van dat instrument niet aan de orde.

De plaatsing van zonnecollectoren en fotovoltaïsche cellen op daken is mogelijk. De plaatsing van windturbines is binnen de regels van het bestemmingsplan niet mogelijk.

4.11

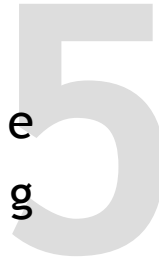
Plan-m.e.r.

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst van het Besluit die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Het onderhavige bestemmingsplan is een actualiserend plan met slechts zeer beperkte ontwikkelingsmogelijkheden. De milieueffecten van deze ontwikkelingen zijn in de voorgaande paragrafen beschreven. Hieruit blijkt, mede doordat het bestemmingsplan slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden biedt, dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken.

Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

Juridische toelichting



5.1

Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan is voornamelijk gericht op het actualiseren van de bestaande bestemmingsplannen. De bestaande situatie wordt vastgelegd en er wordt aangesloten bij het beleid in hoofdstuk 3.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het bestemmingsplan is zowel analoog als digitaal beschikbaar.

In aansluiting op de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), op 1 juli 2008 en de RO-standaarden, op 1 januari 2010, is bij het opstellen van het bestemmingsplan de geldende wet- en regelgeving toegepast. De RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergeleijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2008 (STRi2008) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008 (PRBP2008).

De regels van het bestemmingsplan zijn eveneens afgestemd op de sinds 1 oktober 2010 geldende Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In de Wabo zijn begrippen als bouwvergunning, ontheffing en aanlegvergunning vervangen door de omgevingsvergunning. Deze veranderingen zijn conform de 'Werkafpraak SVBP begrippen vs. Wabo' van Geonovum verwerkt in de regels.

De koppeling van de kaart, toelichting en regels (het bestemmingsplan) wordt in de systematiek de verbeelding genoemd. De verbeelding is vervat in een GML. De digitale verplichting, het bestemmingsplan vervat in een GML, is ingegaan op 1 januari 2010. Sinds dat moment heeft het digitale plan voorrang op het analoge plan.

HET DIGITALE
BESTEMMINGSPLAN

Op grond van artikel 3.1.3 en artikel 3.1.6 van het Bro bestaat een bestemmingsplan uit:

1. bestemmingen die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
2. regels die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
3. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
4. wanneer nodig uitwerkings-, wijzigings- en afwijkingsregels.

Daarbij is een bestemmingsplan voorzien van een toelichting. Hierin is de gemaakte keuze van de bestemmingen uiteengezet en zijn de resultaten van de voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken opgenomen. Ook de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro zijn in de toelichting opgenomen. Daarbij zijn in de toelichting ook de inzichten in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan opgenomen.

In het bestemmingsplan zijn de voorzieningen die wel of niet in directe verhouding staan tot de bestemming, zoals bermen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, geluidwerende voorzieningen, ondergrondse leidingen en voorzieningen ten behoeve van het waterbeheer zoals duikers, watergangen en dergelijke in de bestemming begrepen, zonder dat dit in het bijzonder is aangegeven.

5.2

Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn regelingen opgenomen voor de bestemmingsplanprocedure. In deze procedure zijn de volgende fases onderscheiden.

Vorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan wordt door de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar de bestaande situatie, de ruimtelijke ontwikkelingen en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt het voorontwerpbestemmingsplan voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro beschikbaar aan de betreffende besturen en diensten. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de reactie van de gemeente op de op- en aanmerkingen uit overlegreacties opgenomen.

Vaststellingsprocedure

Na een aankondiging in de Staatscourant, één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke internetpagina wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. Hierna stelt de gemeenteraad binnen 12 weken na de periode van terinzagelegging het bestemmingsplan vast. Wanneer noodzakelijk kan de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen.

Beroepsprocedure

Het vaststellingsbesluit waarin het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt door de gemeenteraad bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Wanneer door Gedeputeerde Staten een zienswijze is ingediend die niet volledig is overgenomen of wanneer het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd is vastgesteld, moet het vaststellingsbesluit binnen 6 weken na het besluit bekend worden gemaakt en moet het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Binnen 6 weken na het bekendmaken

van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld of gewijzigd is vastgesteld om gehoor te geven aan zienswijze van Gedeputeerde Staten, wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

5.3

Bestemmingen

Dit plan is erop gericht het beheer van de bestaande situatie vanuit het uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling'. Voor dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 1 oktober 2012 een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. In deze nota is per adres aangegeven welke bestemming een perceel krijgt. Hieronder worden deze bestemmingen die in het plan zijn opgenomen kort besproken.

Centrum (Artikel 3)

Het dorpscentrum De KunstGreep is voorzien van de bestemming 'Centrum'. Het centrum bevat diverse functies, zoals het gemeentehuis, de bibliotheek, theater, horeca en zakelijke dienstverlening. De bestemming centrum voorziet in een passende regeling voor deze functies. De toegestane bouwmogelijkheden zijn op de verbeelding weergegeven.

Gemengd 1 (Artikel 4)

Binnen de bestemming 'Gemengd 1' zijn ook diverse functies toegestaan. De functies detailhandel, zakelijke en persoonlijke dienstverlening en bedrijven, uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond. Aan de Kerkbuurt en het Hanne Schaftplein zijn daarentegen woningen niet toegestaan op de begane grond. De toegestane bouwmogelijkheden zijn op de verbeelding weergegeven.

Gemengd 2 (Artikel 5)

Binnen de bestemming 'Gemengd 2' is wat betreft de toegestane functies vergelijkbaar met de bestemming 'Gemengd 1', met uitzondering dat de horeca-functie binnen deze bestemming niet wordt toegelaten. Ook voor deze bestemming geldt dat de toegestane bouwmogelijkheden op de verbeelding zijn weergegeven.

Groen (Artikel 6)

De bestemming 'Groen' betreft de structurele groenelementen in het plangebied. Naast hekwerken mogen binnen deze bestemming uitsluitend vergunningsvrije bouwwerken worden gebouwd.

Maatschappelijk (Artikel 7)

De kerk is voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'. Naast de maatschappelijke functies zijn ook ondergeschikte horeca activiteiten toegestaan.

De toegestane bouw mogelijkheden zijn op de verbeelding weergegeven. Deze bouwmaten komen overeen met de bestaande bouwmaten.

Maatschappelijk - Begraafplaats (Artikel 8)

Een deel van de begraafplaats is opgenomen binnen het plangebied. Dit deel heeft de bestemming 'Maatschappelijk - Begraafplaats' gekregen.

Tuin (Artikel 9)

De voortuin van Kerkbuurt 9 is voorzien van de bestemming 'Tuin'. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend vergunningsvrije bouwwerken worden gebouwd.

Verkeer (Artikel 10)

De Kerkbuurt en Kerkstraat hebben de bestemming 'Verkeer'. Deze bestemming is gericht op de afwikkeling van het verkeer.

Verkeer - Verblijf (Artikel 11)

Het overige verblijfsgebied is voorzien van de bestemming 'Verkeer - Verblijf'. Waarbij bij de bestemming 'Verkeer' de verkeersafwikkeling centraal staat, staat bij deze bestemming het verblijf centraal.

Water (Artikel 12)

Het structuurbepalende water is voorzien van de bestemming 'Water'. In deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Wonen (Artikel 13)

De woning Kerkstraat 262 en het vergunde bouwplan KBS zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. Bij de bouwmaten is aansluiting gezocht bij de bestaande woning en het vergunde bouwplan. De toegestane bouw mogelijkheden zijn op de verbeelding weergegeven.

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan is een actualisatie van het bestaande beleid, waarbinnen geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. De kosten voor het opstellen van dit plan komen voor rekening van de gemeente.

De enige kosten die uit dit plan kunnen voortvloeien zijn planschadekosten. Deze zijn op voorhand niet uit te sluiten. Indien het kosten zijn die rechtstreeks voortvloeien uit het plan, komen de planschadekosten voor rekening van de gemeente. In het geval dat planschadekosten voortvloeien uit een plan van een andere initiatiefnemer, zal een overeenkomst worden gesloten zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wro. Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeenschap de planschadekosten moet betalen die gemaakt worden in het belang van de initiatiefnemer.

Gezien het bovenstaande is een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet nodig. Mochten zich in de toekomst toch ontwikkelingen voordoen waarbij de gemeente kosten moet maken, dan zal eerst worden gezien of er een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten met de initiatiefnemer van het plan. Het verhaal van de kosten door de gemeente is dan anderszins verzekerd, zodat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. In het uiterste geval, indien de initiatiefnemer van het plan geen medewerking wil verlenen aan het sluiten van een kostenverhaalovereenkomst, moet een exploitatieplan worden vastgesteld. Deze verplichting geldt uitsluitend als er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1

Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan aan diverse overleginstanties aangeboden. Een reactie is ontvangen van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland en de Kamer van Koophandel. In de navolgende tekst is op de reacties ingegaan.

Provincie Noord-Holland

De Provincie Noord-Holland heeft geen opmerkingen.

Reactie

Er wordt kennis genomen van het feit dat Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland met het plan instemmen.

Kamer van Koophandel

De Kamer van Koophandel heeft geen opmerkingen.

Reactie

Er wordt kennis genomen van het feit dat de Kamer van Koophandel met het plan instemt.

6.2.2

Inspraak

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 8 november tot en met 20 december 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon op het bestemmingsplan worden gereageerd. Er zijn twee reacties ingediend. In de navolgende tekst is op de reacties ingegaan.

1. E. de Zeeuw-Spriensma, Kerkbuurt 9 te Oostzaan

Inspreker wijst erop dat in de toelichting onder 'Tuin (Artikel 9)' wordt verwezen naar de tuin van Kerkbuurt 6, terwijl dit Kerkbuurt 9 moet zijn.

Reactie

Bij het aflezen van het adres is abusievelijk de 9 aangezien voor een 6. Het bestemmingsplan is op dit onderdeel aangepast.

2. Café Borrelz

Inspreker verzoekt, met motivering, een serre mogelijk te maken aan de kant van het Hannie Schaftplein.

Reactie

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De gevraagde serre zal op gemeentegrond moeten worden gerealiseerd. De gemeente wil de grond niet ter beschikking stellen voor de gevraagde ontwikkeling. De reden daarvoor is dat bij de uitbreiding van de serre de bebouwing in noordelijke richting zal uitbreiden. Daarmee gaat de zichtlijn over de watergang die loopt langs de Bartel Jacobszstraat en het Hannie Schaftplein verloren. Deze waterpartij is juist in het kader van de herstructurering versterkt. Daarbij is het van belang dat er voldoende verblijfsgebied naar deze waterpartij toe aanwezig is. Het verloren gaan van de zichtlijn en de openbare ruimte wordt niet wenselijk gevonden.

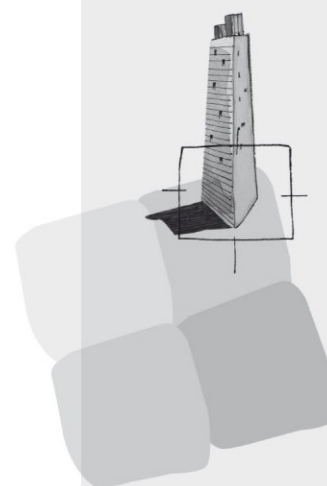
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Oostzaan

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectmanagement
BügelHajema Adviseurs b.v.
De heer M. Mosterman

Projectnummer
182.00.01.09.00



Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort