

Gemeente Oostzaan

Bestemmingsplan Klein Twiske

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Augustus 2012

Kenmerk 0431-19-T02
Projectnummer 0431-19

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Beleidskaders	3
2.1. Algemeen	3
2.2. Rijksbeleid	3
2.3. Provinciaal beleid	4
2.4. Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	7
2.5. Gemeentelijk beleid	9
3. Toekomstige situatie	13
3.1. Stedenbouwkundig plan	13
3.1.1. "Vaste" elementen	13
3.1.2. "Variabele" elementen	15
3.2. Parkeren	15
4. Nader onderzoek	16
4.1. Algemeen	16
4.2. Bodem	16
4.3. Archeologie	18
4.4. Externe veiligheid	19
4.5. Geluid	21
4.6. Natuur	23
4.6.1. Gebiedsbescherming	23
4.6.2. Soortenbescherming	26
4.6.3. Randvoorwaarden bij de uitvoering	29
4.7. Luchtkwaliteit	30
4.8. Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling	31
5. Watertoets	32
5.1. Algemeen	32
5.2. Oppervlaktewater	32
5.3. Riolering	34
6. Financiële uitvoerbaarheid	35
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
7.1. Inspraak	36
7.2. Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	36

8. Juridische aspecten	37
8.1. Algemeen	37
8.2. Verbeelding	37
8.3. Regels	37

1. Inleiding

Begin 2012 heeft het bedrijf Meijn het nieuwe onderkomen op het bedrijfsterrein Bombraak betrokken. Daarmee is het gebouw en de terreinen aan het Noordeinde in Oostzaan leeg komen te staan. Deze ontwikkeling is reeds voorzien ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Kom in 2009. In dat bestemmingsplan was voor het bedrijfsterrein, alsmede voor het naastliggende terrein op de hoek van het Noordeinde en het Jollenmakerspad, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Aan beide wijzigingsbevoegdheden lag een stedenbouwkundige visie ten grondslag waarin de twee locaties betrokken waren.

Voor beide locaties is inmiddels een nieuwe stedenbouwkundige uitwerking vervaardigd voor beide locaties. Deze stedenbouwkundige uitwerking houdt rekening met de anno 2012 optredende markttechnische omstandigheden en met relatief kleine aanpassingen van de begrenzing van het te ontwikkelen gebied. De aanpassing van de begrenzing komt voort uit enkele percelen die in de loop der jaren aan het bedrijfsperceel zijn toegevoegd, maar die niet in het bestemmingsplan Kom zijn opgenomen. Daar komt bij dat het bedrijfsterrein van Schaft, naar huidige inzichten, voor een groot deel behouden blijft. Ook wanneer het bedrijf vooralsnog voor het grootste deel in stand blijft kan immers een goede verweving van het nieuwe en het bestaande woongebied worden bewerkstelligd.

Het vorenstaande is de reden dat nu is besloten een nieuw bestemmingsplan te vervaardigen, waarin de vastgestelde randvoorwaarden voor beide wijzigingsbevoegdheden worden overgenomen. Bijkomend voordeel van één nieuw bestemmingsplan is dat hierdoor de gemeenteraad (in plaats van de gemeenteraad én het college van burgemeester en wethouders, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Kom) het bevoegd gezag is. Bovendien kan bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor sommige woningen het probleem van een "dubbel toetsingskader" worden vermeden. Dit, zou dat het geval kunnen zijn wanneer een te realiseren woning op de grens van beide wijzigingsplannen zou worden geprojecteerd.

Het voorliggende bestemmingsplan biedt de juridisch-planologische voorwaarde voor de ontwikkeling van de locatie Meijn en een deel van de locatie Schaft. Het project heeft de naam Klein Twiske gekregen.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



2. Beleidskaders

2.1. Algemeen

Op diverse bestuurlijke niveaus zijn beleidsuitspraken geformuleerd die relevant zijn voor het plangebied. In dit hoofdstuk volgt een korte samenvatting van de betreffende nota's.

2.2. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor het onderhavige bestemmingsplan zet de SVIR het beleid van de Nota Ruimte voort. Het project wordt ontwikkeld binnen stedelijk gebied en met inachtneming van de waarden van de omgeving. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Bij het vaststellen van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het Barro.

Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duur-

zaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte schepend voor gebiedsgericht maatwerk.

Nota Belvédère

In 1999 is de Nota Belvédère verschenen. Doel van de nota is de cultuurhistorische identiteit meer richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Deze doelstelling wordt in de nota geconcretiseerd in een breed scala van te ondernemen acties op rijks-, regionaal- en lokaal niveau. In het kader van de nota is een landsdekkend overzicht gemaakt van de cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en gebieden: de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland (ook wel Belvédèrekaart genoemd). De gemeente Oostzaan behoort niet tot de aangewezen gebieden (waaruit overigens niet geconcludeerd mag worden dat er in de gemeente geen cultuurhistorische waarden zijn).

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Monumentenwet uit 1988. In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Dit verdrag is in de Wet op de archeologische monumentenzorg verankerd, die officieel inwerking is getreden op 1 september 2007, ondermeer als wijziging op de Monumentenwet 1988.

2.3. Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 22 juni 2010 hebben provinciale staten de "Structuurvisie Noord-Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid" vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie aan dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de provincie Noord-Holland op basis van de bovengenoemde criteria provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen en twaalf ondergeschikte belangen. Daarbij richt de provincie zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionale en bovenregionale schaal spelen en/of gevolgen hebben.

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van stedelijke functies gaat de structuurvisie (evenals de SVIR) uit van de SER-ladder. Volgens dit principe moet eerst worden bekeken of er binnen bestaand bebouwd gebied (BBG) nog ruimte beschikbaar is, of er door herstructurering nog ruimte kan

worden gemaakt en of het mogelijk is de ruimte effectiever te benutten. Het plangebied valt binnen het BBG.

Afbeelding 2: Provinciale belangen.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaat-bestendigheid
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	

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Provinciale Staten hebben de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie van Noord-Holland op 21 juni 2010 vastgesteld. Op 1 november 2010 is de verordening in werking getreden. De verordening, gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening, stelt regels betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland. Het betreft onderwerpen waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Evenals in de structuurvisie geeft de PRVS aan dat onderhavig plangebied binnen het BBG is gesitueerd.

Waterplan 2010 -2015

Provinciale Staten hebben op 16 november 2009 het provinciaal Waterplan 2010-2015 vastgesteld. Het beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren. Het opstellen van een waterplan is een wettelijke taak van de provincie.

Provinciaal Milieubeleidsplan

De provinciale milieudoelstellingen zijn nader uitgewerkt in het "Provinciale Milieubeleidsplan (2009-2013)", dat op 21 september 2009 door provinciale staten is vastgesteld. Het plan biedt gemeenten en waterschappen een kader voor hun beleid en geeft ondernemers en burgers inzicht in toekomstige ontwikkelingen en maatregelen. Voor de provincie is het milieubeleidsplan de basis voor de vergunningverlening en handhaving. Daarnaast gebruikt de provincie het milieubeleidsplan om te kijken welke rol het milieu moet spelen in andere beleidsplannen.

De activiteiten in de komende vier jaar moeten er in ieder geval toe leiden dat eind 2013 overal in Noord-Holland de zogeheten basiskwaliteit is bereikt. De basiskwaliteit is vastgelegd in Europese en nationale milieunormen en regels en hangt samen met de functie van een gebied: wonen, werken of recreëren. Er zijn twee overkoepelende doelen:

- het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid, dier en plant;
- het stimuleren van duurzame ontwikkeling in Noord-Holland voor nu en in de toekomst, zonder afwenteling van de milieubelasting naar elders.

Om de doelen te bereiken worden activiteiten uitgevoerd op de volgende acht thema's:

- Afval;
- Bodem;
- Externe Veiligheid;
- Geluid;
- Geur;
- Licht en donkerte;
- Lucht;
- Klimaat en energie.

De keuze voor de activiteiten is gebaseerd op enerzijds de wettelijke taken, en anderzijds op de rol die de provincie kan spelen. Ook sluiten de activiteiten aan bij onze doelen en de gesignaleerde trends en knelpunten. De omvang en aard van de activiteiten verschillen hierdoor per thema.

Voor de uitvoering van dit milieubeleidsplan maakt de provincie tweejaarlijkse uitvoerings- en monitoringprogramma's. Door middel van het monitoringprogramma volgt de provincie de voortgang van het milieubeleid en stuurt bij waar dat nodig is. Voor 2012-2013 heeft de provincie het milieubeleid aangescherpt op de volgende vier punten:

- extra inzetten op het verminderen van geurhinder;
- extra inzetten op het verbeteren van de luchtkwaliteit;
- aansluiten bij actuele landelijke ontwikkelingen door mee te werken aan een nieuw stelsel van omgevingsrecht;
- het actief volgen van de landelijke transitie van het bodembeleid.

Provinciale milieuverordening

De Provinciale Milieuverordening (PMV) is gebaseerd op de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet bodembescherming. De eerste tranche trad in 1994 in werking. Daarna is de verordening via een aantal "tranches" (wijzigingen) verder aangevuld, gewijzigd en geactualiseerd. Op 11 juli 2011 is tranche 7 vastgesteld. Daarin zijn inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd voor de grondwaterbescherming met het oog op de waterwinning en de bescherming van aardkundige monumenten. Tevens is de hele verordening en toelichting geactualiseerd.

2.4. Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Waterbeheersplan (WBP4)

Vanaf 1 januari 2010 is het WBP4 van kracht. In het Waterbeheersplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' beschrijft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier de doelstellingen voor de periode 2010-2015 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water. Deze taken worden de komende periode sterk beïnvloed door de klimaatverandering en de uitgangspunten van de Europese Kaderrichtlijn Water. Het kern-doel is vierledig:

- Het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren.
- De verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar te houden.
- Het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren.
- Het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.

Raamplan Bescherming tegen Wateroverlast Noorderkwartier (BWN 2005)

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) zijn afspraken gemaakt over de aanpak van wateroverlast, watertekort en waterkwaliteit voor de komende jaren. Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten dienen te anticiperen op veranderende omstandigheden zoals klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. De opgave voor het terugdringen van de wateroverlast is uitgewerkt in raamplannen. De planperiode beslaat de jaren 2005 tot 2015.

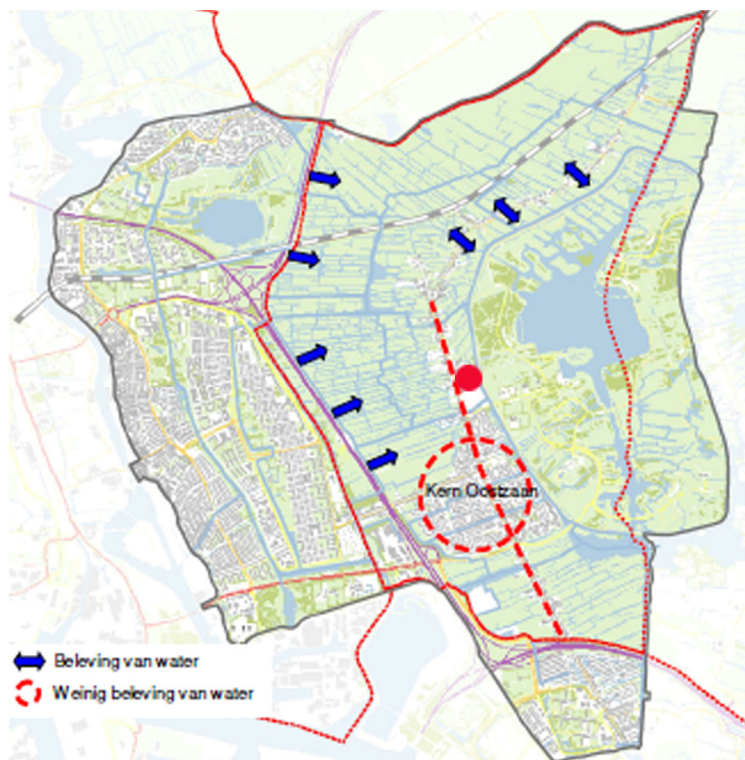
De studie Bescherming Wateroverlast Noorderkwartier, ook wel aangeduid als de faalkansenstudie, heeft inzicht verschaft in de omvang van het overlastprobleem. De resultaten vormen het vertrekpunt voor de knelpuntenanalyse en de uitwerking van de maatregelen. Het raamplan richt zich niet op de aanpassing van de boezemsystemen, maar op kleinschalige maatregelen in de poldersystemen. De problemen worden opgelost waar ze zich voordoen, waarbij als belangrijkste uitgangspunt geldt dat te dempen water geheel moet worden teruggegraven en dat een toename van de bestaande verharding in voldoende mate dient te worden gecompenseerd.

Waterplan Oostzaan 2007-2016

Het hoogheemraadschap en de gemeente Oostzaan hebben gezamenlijk het waterplan Oostzaan 2007-2016 vervaardigd. Het doel van het waterplan is om de samenwerking tussen gemeente en hoogheemraadschap vorm te geven en waar nodig te versterken. Met dit plan wordt de gemeenschappelijke (korte en lange termijn) visie van betrokken partijen op een duurzame waterhuishouding in Oostzaan vastgelegd, als ook de onderlinge afspraken over de vertaling van deze visie in concrete maatregelen. Het waterplan is een integraal plan waarin alle zaken die met water te maken hebben zijn uitgewerkt.

Naast vele wateraspecten, zoals recreatie, ecologie en waterafvoer, is één van de aspecten die in het plan aan de orde komt het gebrek aan waterbeleving in de kern van Oostzaan. Oostzaan is een waterrijke gemeente. Het water levert daarom een belangrijke bijdrage aan de beleving van Oostzaan voor bewoners en recreanten, maar is vanuit de kern echter lang niet overal zichtbaar omdat het achter de woningen ligt. Ook is de structuur van het oorspronkelijke slotenpatroon slecht terug te vinden.

Abbeelding 3: De beleefbaarheid van het water is ter plaatse van het plangebied (rode stip) slecht.



2.5. Gemeentelijk beleid

Vigerende bestemmingsplannen

De gemeenteraad van Oostzaan heeft op 26 januari 2009 het bestemmingsplan Kom vastgesteld. Vervolgens is het bestemmingsplan fictief goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Noord-Holland en is door de Raad van State op 22 juni 2011 uitspraak gedaan over ingestelde beroepen. Eén van de beroepen had betrekking op het woonperceel aan de noord-oostzijde van het nu voorliggende plangebied. In het bestemmingsplan Kom had dit perceel aan de westzijde de bestemming Tuin en aan de oostzijde de bestemming Wonen-Vrijstaand. In de uitspraak heeft de Raad van State goedkeuring onthouden aan de bestemming Wonen-Vrijstaand. De bestemming Tuin is in de uitspraak in stand gebleven. Een klein deel van deze bestemming Tuin valt binnen de begrenzing van het voorliggende bestemmingsplan.

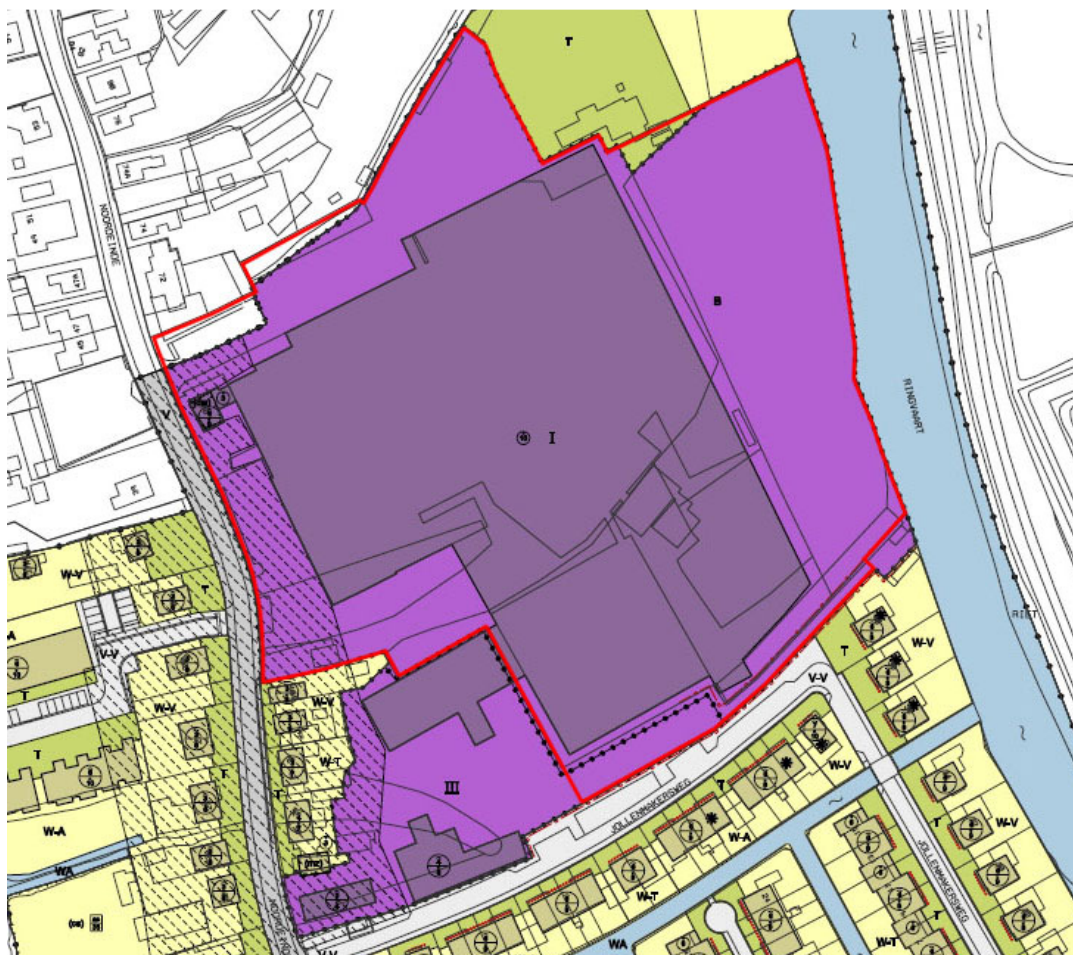
In het bestemmingsplan Kom heeft het nu voorliggende gebied in hoofdzaak de bestemming Bedrijf. Binnen de bestemming is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de bestaande bouwhoogtes zijn vastgelegd. De bestemming legt in feite de functie en het gebouw van het voorheen gevestigde bedrijf Meijn en de bebouwing op het terrein Schaft vast.

Omdat tijdens de voorbereiding van het genoemde bestemmingsplan de verplaatsing van het bedrijf Meijn reeds aanstaande was, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (toentertijd nog op basis van artikel 11 WRO). Voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan heeft een brede discussie plaatsgevonden over de toegestane bouwhoogte in het algemeen en de locatie in het bijzonder. De randvoorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid zijn vastgelegd in artikel 24, lid 1 van de voorschriften van het bestemmingsplan Kom:

- het aantal woningen bedraagt minimaal 90 en maximaal 120;
- de hoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter voor eengezinshuizen en 12 meter voor meergezinshuizen;
- binnen het wijzigingsgebied dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte;
- ten behoeve van voldoende oppervlaktewater dienen waterpartijen te worden gerealiseerd die haaks op de Ringvaart worden geprojecteerd. Mede hierdoor zal het historische kavelpatroon van het veenweidelandschap in ere wordt hersteld;
- de woningen dienen zodanig gesitueerd te worden dat de gevelbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, dan wel de door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere waarde, niet overschrijdt;
- de woningen langs het Noordeinde dienen zoveel mogelijk in de oorspronkelijke rooilijn van het oude bebouwingslint te worden gerealiseerd.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Kom heeft de gemeenteraad zichzelf als bevoegd gezag voor de wijzigingsbevoegdheid aangewezen.

Afbeelding 4: De wijzigingsgebieden Meijn (I) en Schaft (III) in het bestemmingsplan Kom in relatie tot de nieuwe plangrens van het bestemmingsplan (rode lijn).



Voor de locatie Schaft zijn op basis van dezelfde stedenbouwkundige verkenning eveneens randvoorwaarden voor de wijziging opgenomen. De randvoorwaarden zijn vastgelegd in artikel 24, lid 3 van de voorschriften van het bestemmingsplan Kom.

De geformuleerde randvoorwaarden voor deze locatie zijn:

- het aantal woningen bedraagt maximaal 10;
- de hoogte van eengezinshuizen mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- binnen het wijzigingsgebied dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte;
- de woningen dienen zodanig gesitueerd te worden dat de gevelbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, dan wel de door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere waarde, niet overschrijdt;
- de woningen langs het Noordeinde dienen zoveel mogelijk in de oorspronkelijke rooilijn van het oude bebouwingslint te worden gerealiseerd.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Kom heeft de gemeenteraad het college van burgemeester en wethouders als bevoegd gezag voor de wijzigingsbevoegdheid aangewezen.

Aan de noordzijde van het plangebied vallen enkele strookjes grond binnen het bestemmingsplan Buitengebied-Noord dat op 29 september 1997 door de gemeenteraad is vastgesteld. Op 12 mei 1998 is het bestemmingsplan gedeeltelijk goedgekeurd door de provincie Noord-Holland. Op 7 juli 2000 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. De strookjes grond die nu binnen het voorliggende bestemmingsplan worden opgenomen hebben de bestemming Wonen (buiten het bouwvlak) en Agrarisch gebied met landschapswaarden. Tot voor kort werden de laatste gronden gebruikt als fietsenstalling voor de werknemers van Meijn.

Het nu voorliggende bestemmingsplan zal de randvoorwaarden van de beide wijzigingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan Kom respecteren. Het voorziet echter in één plangebied, in plaats van twee aparte wijzigingsgebieden met ieder een afzonderlijk bevoegd gezag. Daarnaast worden de strookjes grond aan de noordzijde, alsmede een deel van de tuinbestemming van het noordelijk gelegen woonhuis, in het plan opgenomen.

Algemeen ruimtelijk beleid

Het effectueren van ruimtelijk beleid voor de bebouwde kom van Oostzaan heeft relaties met andere, meer specifieke soorten gemeentelijk beleid. Te noemen zijn: het bedrijfsvestigingsbeleid en het verplaatsingsbeleid voor milieuhinderlijke bedrijven.

Het bovengenoemde beleid is het meest recent verwoord in de (niet door de gemeenteraad vastgestelde) Structuurvisie Buitengebied-Zuid (juli 1999). Hoewel niet formeel vastgesteld heeft de structuurvisie sindsdien wel als leidraad gediend voor het feitelijk handelen. Zo is dit beleid ook uitgangspunt geweest bij het vaststellen van het bestemmingsplan Kom. Het ruimtelijk beleid van de gemeente Oostzaan steunt op een viertal pijlers:

- het behoud (en waar mogelijk het herstel) van de cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en natuurlijke waarden van het veenweidegebied en het overige groengebied waarin de kern Oostzaan is gesitueerd;
- het voorzien in voldoende recreatief medegebruik van het buitengebied;
- het verplaatsen van milieuhinderlijke bedrijvigheid uit de bebouwde kom naar speciaal daarvoor ingerichte bedrijfsterreinen;
- het voorzien in voldoende woningen in een juiste differentiatie naar financieringsklasse en woninggrootte.

Met name de twee laatstgenoemde beleidslijnen zijn van invloed op het bouwplan voor de locatie Meijn. De verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten heeft reeds plaatsgevonden, waardoor de ontwikkeling van een goed woon- en leefklimaat in feite reeds is bereikt. Met de uitvoering van het project zal een stap zijn gezet naar een passende woningvoorraad.

Visie op het wonen in Oostzaan

In deze visie uit 2004 geeft de gemeente aan dat Oostzaan staat voor een beheerste groei van de bevolking in een evenwichtige samenstelling. Om deze groei waar te maken is uitbreiding van de woningvoorraad nodig. De mogelijkheden in Oostzaan om nieuwe woningen toe te voegen aan de voorraad zijn beperkt. De mogelijkheden die er zijn wil de gemeente inzetten om een beheerste groei en een evenwichtige bevolkingssamenstelling te realiseren. Deze koers

vormt de leidraad voor de invulling van deze ruimte, daar bij krijgen de volgende aspecten aandacht:

- Vergroten van de kansen voor starters en jonge huishoudens;
- Tegemoet komen aan de wensen van senioren en gehandicapten;
- Meer keuzevrijheid voor doorstromers die op zoek zijn naar meer kwaliteit;
- Voldoende aanbod voor huishoudens met een bescheiden inkomen.

Toepassing Wet voorkeursrecht gemeenten en Onteigeningswet

De raad van de gemeente Oostzaan heeft op 18 juli 2011 besloten op basis van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) het voorkeursrecht te vestigen op de locatie Schaft, die (gedeeltelijk) is opgenomen in dit bestemmingsplan. Dat betekent dat bij de verkoop van de gronden, deze eerst aan de gemeente aangeboden dienen te worden.

Naast deze passieve wijze van verwerven via de Wvg, streeft de gemeente daarnaast een actieve verwerving van de gronden na. Indien minnelijke verwerving niet tot de mogelijkheden behoort, zal de gemeente, vanwege de noodzaak en urgentie van de verwerving voor de uitvoering van het project, in laatste instantie overgaan tot het toepassen van de mogelijkheden die de Onteigeningswet biedt. Daarvoor is in dit bestemmingsplan aangegeven dat de gronden zijn aangewezen voor "verwerkelijking in de naaste toekomst".

3. Toekomstige situatie

3.1. Stedenbouwkundig plan

Voor de locaties Meijn en Schaft is door Inbo een stedenbouwkundig plan ontwikkeld. Dit stedenbouwkundig plan is afgeleid van een eerder vervaardigd stedenbouwkundig plan dat de uitgangspunten heeft geleverd die in het bestemmingsplan Kom zijn opgenomen als randvoorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheden.

Om het nu vervaardigde stedenbouwkundige plan uitvoerbaar te laten zijn, is met marktpartijen overleg gevoerd over de te hanteren woningcategorieën en is het plan zo efficiënt mogelijk ingericht. Dat heeft geleid tot een aantal zaken die in dit bestemmingsplan worden vastgelegd. Daarnaast blijven er een aantal zaken die in de toekomst nader kunnen worden ingevuld.

3.1.1. "Vaste" elementen

De "vaste" elementen uit het stedenbouwkundige plan zijn:

- het aantal woningen;
- de waterpartijen, zowel naar ligging als omvang;
- de openbare ruimten (paden, wegen, parkeerplaatsen, groenstroken e.d.), zowel naar ligging als omvang;
- de uitteefbare terreinen ten behoeve van de te realiseren woningen.

Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het maximale aantal woningen dat binnen het bestemmingsplan Kom is toegestaan. Dat wil zeggen 120 woningen voor de locatie Meijn en 3 woningen voor het gedeelte van de locatie Schaft dat in dit plan wordt betrokken¹. Daarmee komt het totaal aantal te realiseren woningen op 123.

Het stedenbouwkundige plan wordt gekenmerkt door een tweetal waterpartijen die haaks op het Noordeinde zijn gericht. Hiermee wordt de oude kavelpatroon, dat zo kenmerkend is voor Oostzaan, weer zichtbaar gemaakt in het bebouwingslint. Voor een goede doorstroming van deze waterpartijen is evenwijdig aan het Noordeinde een koppeling tussen beide waterpartijen aangebracht.

Op deze wijze ontstaan drie bebouwingsstrengen, die ieder afzonderlijk worden ontsloten. De twee noordelijkste strengen krijgen ieder één aansluiting op het Noordeinde. Er is rekening mee gehouden dat de kavel aan de Noordoostzijde van het plangebied in de toekomst ook voor wo-

¹ Met betrekking tot de locatie Schaft dient hierbij het volgende te worden opgemerkt. In het bestemmingsplan Kom konden op de locatie Schaft maximaal 10 woningen worden gerealiseerd. Na het vaststellen van dit bestemmingsplan zal een beperkt deel van het in het bestemmingsplan Kom opgenomen wijzigingsgebied komen te vervallen. Op dat deel worden in het kader van dit plan (getalsmatig) 3 woningen gerealiseerd. Dat betekent dat een eventueel wijzigingsplan voor de locatie Schaft, op basis van het bestemmingsplan Kom, in de toekomst maximaal 7 woningen kan bevatten.

ningbouw bestemd zou kunnen worden. In het plan is een reservering opgenomen om beide ontsluitingen in de toekomst (via de noordoostelijke kavel) met elkaar te verbinden.

De ontsluiting van de zuidelijkste bebouwingsstreng vindt plaats via het Jollenmakerspad, met een doorverbinding naar de middelste bebouwingsstreng aan de zijde van de Ringvaart.

Qua woningtypen is het van belang dat aan het Noordeinde en aan de Ringvaart vrijstaande (of op z'n minst twee-aaneengebouwde) woningen worden gerealiseerd. Aan de zijde van het Noordeinde sluit het plangebied daarmee goed aan op de landelijke bebouwingsstructuur aan de overzijde van de weg en de meer noordelijk gelegen woningen. Aan de Ringvaart ontstaat op deze wijze een zachte overgang naar het open landschap van 't Twiske.

Afbeelding 5: Indicatieve verkaveling.



3.1.2. "Variabele" elementen

Gelet op de anno 2012 optredende economische situatie zal het stedenbouwkundige plan in de komende jaren, qua woningcategorieën, wellicht aanpassing behoeven. De in bovenstaande afbeelding getoonde verkaveling is (met uitzondering van de bovengenoemde vaste elementen) dan ook indicatief van aard.

In dit indicatieve plan zijn op basis van huidige inzichten géén gestapelde woningen opgenomen. Naast de zones langs het Noordeinde en de Ringvaart, waar vrijstaande (dan wel twee-aaneengebouwde) woningen gewenst zijn, zouden in de bebouwingsstrengen in de toekomst dus andersoortige woningen kunnen worden gerealiseerd. Ook is het mogelijk dat gestapelde woningen toch worden gerealiseerd, met dien verstande dat de bouwhoogte van maximaal 12 meter (zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Kom) niet wordt overschreden. In het gehele plan zullen echter nooit meer dan 123 woningen worden gerealiseerd.

3.2. Parkeren

De realisatie van het plan brengt een parkeerbehoefte met zich mee. Voor een goede inrichting van het terrein is het van belang dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan Kom is bepaald dat in de eigen parkeerbehoefte van het project dient te worden voorzien.

In dit verband is de stedelijkheidsgraad en de stedelijke zone waarin de locatie is gesitueerd van belang. De stedelijke zone kan worden omschreven als "rest bebouwde kom". De stedelijkheidsgraad is afhankelijk van de "adressendichtheid". Volgens opgave van het CBS is de adressendichtheid in dit deel van Oostzaan (De haal en De Heul en Noordeinde) 221, daarmee wordt het gebied ingedeeld in de categorie "niet stedelijk".

Volgens tabel 6.3/3 van de ASVV 2004 kan voor de diverse woningtypen worden uitgegaan van het volgende minimum aantal parkeerplaatsen per woning. Hierin is rekening gehouden met 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers.

Woningtype	Parkeernorm (pp/won)
woning duur:	2,0
woning midden:	1,8
woning goedkoop:	1,4
serviceflats en aanleunwoningen:	0,3

Omdat het voorliggende bestemmingsplan het aantal woningen niet exact vastlegt en bovendien het type woning en de financieringsklasse nog onbekend zijn, is in de ontwikkelingsovereenkomst bepaald dat uit wordt gegaan van een gemiddelde parkeernorm van 1,7 pp/woning. De parkeerbehoefte van het plan bedraagt derhalve 209 parkeerplaatsen, of minder indien het maximaal woningaantal minder is.

4. Nader onderzoek

4.1. Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1.(onder f.) dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (AWB, artikel 3.2). In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening.

Sinds het opstellen van bestemmingsplan Kom zijn er veranderingen opgetreden in de wettelijke bepalingen met betrekking tot milieueffectrapportages (Besluit m.e.r.). Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde voor m.e.r.(-beoordeling) lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling dient er een motivering te worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in *elk besluit of plan* dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn *uitgesloten*: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn *niet uitgesloten*: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Aan het slot van dit hoofdstuk zal dan ook één van bovenstaande conclusies worden getrokken.

4.2. Bodem

Gelet op de functiewijziging van het terrein is in de periode 1997-2009 onderzoek verricht naar de verontreinigingssituatie van de bodem. Het betreft de volgende rapportages:

- Verkennend bodemonderzoek Noordeinde 68 te Oostzaan, concept, rapportnummer R6571726.HO1/NLO/RVB, Tauw milieu bv, maart 1997;
- Nader bodemonderzoek Noordeinde te Oostzaan, projectnummer 3765261, Tauw milieu bv, juni 1999;

- Beperkt aanvullend en actualiserend bodemonderzoek Noordeinde 68 te Oostzaan, Infrasoil, 5 september 2006, projectnummer 01.06.480;
- Actualiserend bodemonderzoek Meyn te Oostzaan, projectnummer 4609678 Tauw bv, 3 december 2008;
- Bodemonderzoek Noordeinde 48 te Oostzaan, kenmerk R002-4652941FOT-irb-V01-NL, Tauw bv, 20 juli 2009.

Op basis van de historische onderzoeken kan worden geconcludeerd dat er over het algemeen geen bodembedreigende activiteiten op de locatie hebben plaats gevonden. Uitzondering hierop vormen de ondergrondse olie opslagtanks. De tanks, inclusief de sterk verontreinigde grond zijn inmiddels verwijderd. De ontgravingen zijn aangevuld met schoon zand.

Destijds is tevens het gehele buitenterrein opgehoogd met schoon zand. Vanwege de ophoging van het terrein is een ophooglaag van 1 tot ruim 2 meter aanwezig. In de ophooglaag is een sterke bijmenging met beton, puin, grind, sintels, glas en/ of kool aanwezig. De ophooglaag is overwegend sterk verontreinigd met zware metalen. Vanwege het heterogene karakter van de ophooglaag is de exacte omvang van de sterk verontreinigde ophooglaag niet te bepalen.

Op het terrein zijn lokaal sterk verhoogde gehalten met asbest aanwezig. Het betreft niet hechtgebonden asbest (chrysotyl en/ of amosiet). Daar waar ophoogmateriaal is toegepast kan een sterke verontreiniging met asbest aanwezig zijn.

Uit het onderzoek van Infrasoil is gebleken dat op de locatie drie verontreinigingen met minerale olie en vluchtige aromatische koolwaterstoffen aanwezig zijn in zowel grond als grondwater. De verontreinigingen zijn volledig afgeperkt (Tauw, 2008). Tijdens het afperkend onderzoek in 2008 is een carboleumverontreiniging aangetroffen welke in een aanvullend onderzoek is afgeperkt.

Uit de rapportage van Infrasoil blijkt voorts dat op de locatie sprake is van een neerwaartse stromingsrichting (infiltratie situatie). Van horizontale stroming in de deklaag is op de locatie nauwelijks sprake.

Op perceel 645 is een carboleumopslag aanwezig geweest. Op de locatie is bebouwing aanwezig, welke nagenoeg volledig bestaat uit asbestverdachte materialen. Het grondwater op het perceel is sterk verontreinigd met PAK's. Deze carboleumverontreiniging is middels nader onderzoek afgeperkt en heeft een beperkte omvang. Plaatselijk is nabij de aanwezige schuur een sterke verontreiniging met minerale olie aangetoond. Op het maaiveld zijn stukjes asbest waargenomen. Tevens is in de bodem asbest aangetoond.

Perceel 519 is nog niet onderzocht, naar verwachting is op dit perceel de ophooglaag aanwezig.

Naar aanleiding van de geconstateerde verontreinigingen is een saneringsplan² opgesteld dat tevens betrekking heeft op de locatie Schaft. Het doel van de sanering is het functiegericht en kosteneffectief aanpakken van de bodemverontreiniging waarbij onaanvaardbare risico's als gevolg van bodemverontreiniging voor de toekomstige functie als woongebied zijn weggenomen.

Na afronding van de sanering wordt een concept evaluatierapport opgesteld en aan de opdrachtgever toegezonden. Na bespreking van het conceptrapport wordt het definitieve evaluatierapport opgesteld en aan de opdrachtgever, de milieudienst en het bevoegd gezag Wbb (Provincie Noord-Holland) toegezonden, zodat zij hierop een beschikking kan nemen.

4.3. Archeologie

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Monumentenwet uit 1988. Vervolgens is in 1998 het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Dit verdrag is in de Wet op de archeologische monumentenzorg verankerd, die officieel in werking is getreden op 1 september 2007, ondermeer als wijziging op de Monumentenwet 1988. Hierin is geregeld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de cultuurhistorische en archeologische waarden een onlosmakelijk onderdeel van de belangenafweging dienen te zijn.

Het bebouwingslint geldt als "archeologisch waardevol gebied". In overleg met de gemeentelijke archeoloog is voor deze ontwikkeling een programma van eisen (PvE) opgesteld voor een inventariserend onderzoek door middel van een proefsleuf ten zuiden van het pand Noordeinde 66. Evenwijdig aan het Noordeinde wordt een proefsleuf getrokken met een lengte van 25 meter en een breedte op de bodem van 2 meter. Haaks op het Noordeinde worden twee proefsleuven aangelegd met een lengte van ongeveer 18 meter en een breedte op de bodem van 2 meter. De diepte van de drie sleuven wordt maximaal 1,30 meter beneden maaiveld. Op die diepte wordt het rode veen (ongestoorde bodem) verwacht. Ligt het rode veen hoger, dan wordt het onderste vlak van de sleuf op de top van het rode veen aangelegd. Wanneer na overleg met de gemeentelijk archeoloog uit de proefsleuven blijkt dat op het terrein een belangwekkende vindplaats aanwezig is, dan worden de proefsleuven uitgebreid tot opgravingsputten. De proefsleuf evenwijdig aan het Noordeinde wordt met 7 meter naar het westen uitgebreid richting de stoep. De zuidelijke proefsleuf haaks op het Noordeinde wordt 5 meter uitgebreid naar het zuiden en de noordelijke proefsleuf wordt 8 meter uitgebreid naar het noorden tot aan de bebouwing.

Tussen beide proefsleuven die haaks op het Noordeinde liggen, staat een garage waarin een pomp draait. Deze garage wordt pas in het allerlaatste stadium van de ontwikkeling van het terrein afgebroken. Blijkt uit de proefsleuven dat ter plaatse een archeologisch belang is, dan wordt het terrein na sloop van de garage opgegraven met behulp van een opgravingsput van ongeveer 10 bij 5 meter.

² Saneringsplan Meyn-terrein te Oostzaan, Tauw bv, 25 september 2009.

De diepte van de opgravingsputten wordt ook maximaal 1,30 m beneden maaiveld. Op die diepte wordt het rode veen (ongestoorde bodem) verwacht. Ligt het rode veen hoger, dan wordt het onderste vlak van de sleuf op de top van het rode veen aangelegd.

Het deel van het gebied waar dit onderzoek betrekking op heeft, zal niet eerder voor ontwikkeling (verlening omgevingsvergunning) worden vrijgegeven dan nadat het onderzoek is uitgevoerd, de stadsarcheoloog heeft aangegeven dat er geen archeologische belemmeringen zijn en het plangebied is vrijgegeven voor de beoogde ontwikkeling. Dit is vastgelegd in de regels door middel van een dubbelbestemming Waarde - Archeologie.

4.4. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

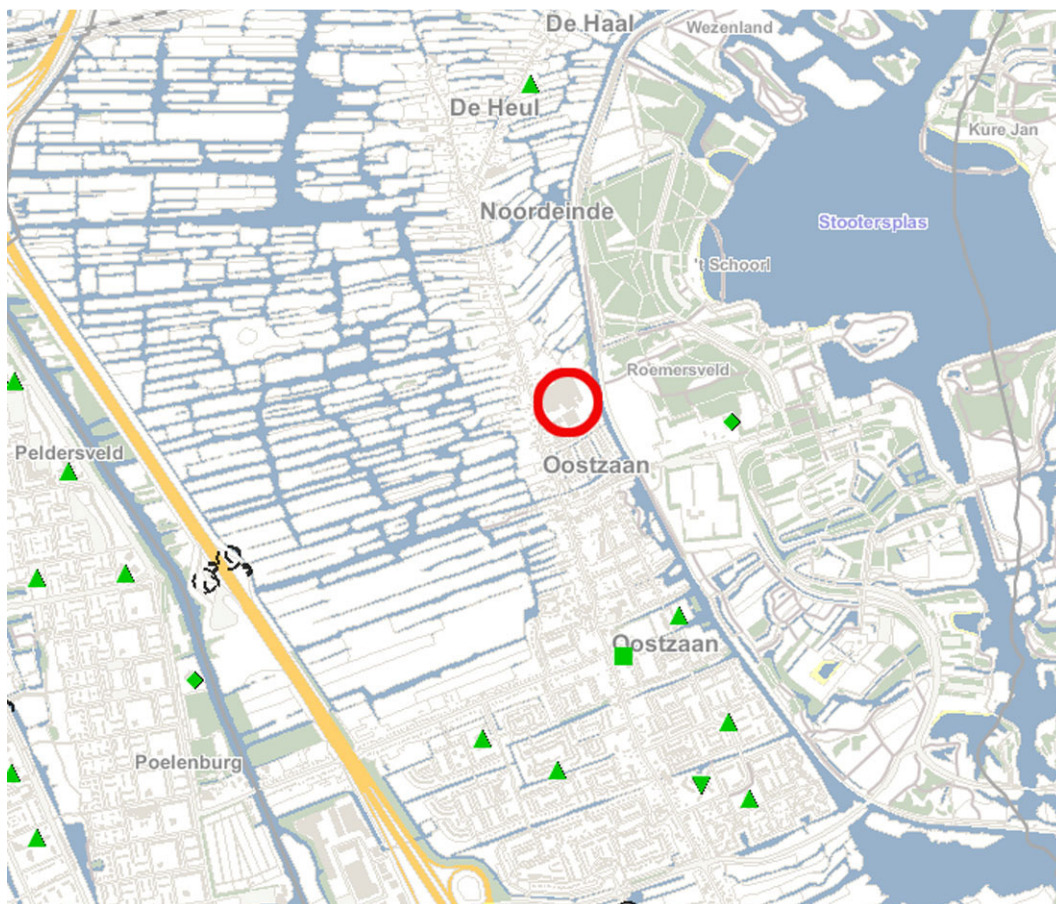
Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om voor het groepsrisico de oriëntatiewaarde als norm te hanteren, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Om de veiligheidsrisico's te kunnen beoordelen is de provinciale risicokaart geraadpleegd. De risicokaart van de provincie geeft geen risico's aan. Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen,

transportroutes of leidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied. De dichtstbijzijnde Bevi-inrichting is het BP servicestation langs de rijksweg A8.

Afbeelding 6: Risicokaart.



Het LPG tankstation is een zogenaamde categoriale inrichting. De normstelling hiervoor is opgenomen in de ministeriële Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) die valt onder het Bevi. Voor het plaatsgebonden risico zijn in het Revi afstanden opgenomen (als functie van de doorzet) die moeten worden aangehouden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en het vulpunt, het reservoir en de afleverzuilen. De maximale afstand waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde 10^{-6} per jaar, onderscheidenlijk de richtwaarde 10^{-6} per jaar bedraagt voor dit servicestation 40 meter.

Geconcludeerd kan worden dat het tankstation geen gevolgen heeft voor de realisering van woningen in het project als gevolg van het plaatsgebonden risico.

4.5. Geluid

De Wet geluidhinder heeft tot doel woningen en andere geluidgevoelige objecten te beschermen tegen overmatige geluidsbelastingen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende geluidsbronnen: Industrie, Spoorwegen en Wegverkeer.

Industrie

Het westelijk havengebied van Amsterdam is een gezoneerd bedrijfsterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder. De 50 dB(A)-contour bestrijkt een deel van Oostzaan, namelijk het deel van de Kerkstraat ten westen van de rijksweg A8. Het plangebied valt dan ook buiten deze contour. Derhalve is er geen beperking voor het realiseren van de woonbebouwing binnen het plangebied.

Spoorweglawaaai

Op grond van de wet Geluidhinder hebben spoorwegen een zone. De zone is het akoestisch onderzoeksgebied. Voor het spoor bij Oostzaan (traject 450) bedraagt de zone 200 meter ter weerszijde van de spoorlijn en wordt gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. Voor nieuwe ontwikkelingen betekent dit dat in deze zone akoestisch onderzoek moet worden verricht naar spoorweglawaaai. Het plangebied is op een afstand van ruim 1500 meter van de spoorweg gesitueerd en valt dan ook buiten deze contour. Derhalve is er geen beperking voor het realiseren van de woonbebouwing binnen het plangebied.

Wegverkeer

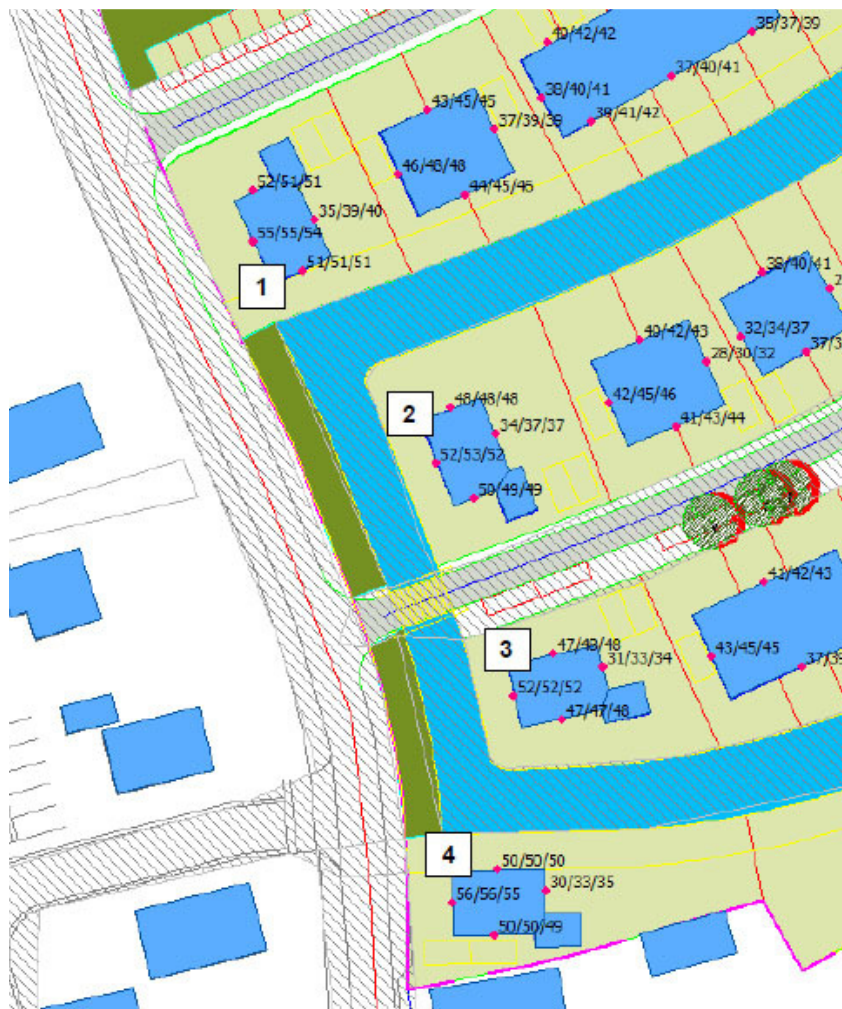
Ten behoeve van het bestemmingsplan is een akoestische berekening uitgevoerd³ door Westerveld Advies bv voor de stedenbouwkundige proefverkaveling, zoals aangegeven in hoofdstuk 3. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voor vier woningen overschreden, het betreft de vier woningen die in de eerste lijn liggen aan het Noordeinde. Deze woningen zijn in onderstaande afbeelding weergegeven. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB voor nieuwe woningen in stedelijk gebied wordt niet overschreden. Zonder verdere maatregelen moet er voor deze woningen een hogere waarde aangevraagd worden. Voor de andere woningen geldt dat deze voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

De volgende hogere waarden zijn nodig:

- woning 1: 55 dB;
- woning 2: 53 dB;
- woning 3: 52 dB;
- woning 4: 56 dB.

³ Westerveld Advies bv, Akoestisch onderzoek V2 wegverkeerslawaaai, 19 juli 2012.

Afbeelding 7: Gevelbelasting, inclusief aftrek artikel 110g Wgh.



De hogere waarden kunnen volgens artikel 110a lid 5 Wgh alleen worden vastgesteld als de toepassing van maatregelen ter bestrijding van geluidshinder onvoldoende doeltreffend zal zijn of als de maatregelen 'overwegende bezwaren (Wgh)' ontmoet van:

- stedenbouwkundige;
- verkeerskundige (wegverkeer);
- vervoerskundige (railverkeer);
- landschappelijke;
- financiële aard.

De bron- en overdrachtsmaatregelen om binnen dit bestemmingsplan de gevelbelasting te verlagen zijn zeer beperkt.

Maatregelen aan de bron:

Het beperken van het aantal verkeersbewegingen op het Noordeinde is niet aan de orde. Het Noordeinde maakt onderdeel uit van de ontsluiting van de verschillende woonlinten in het noordelijke deel van de gemeente.

Het Noordeinde is in beheer bij de gemeente. Op het Noordeinde is nog geen geluidsreducerend asfalt geplaatst. Het opnieuw asfalteren van de weg ten behoeve van dit project (en uitsluitend ter plaatse van de locatie) is geen optie (noch beheertechnisch, noch financieel).

Maatregelen in de overdrachtssfeer

Het plaatsen van een scherm langs de weg ontmoet bezwaren van landschappelijke en stedenbouwkundige aard. De landschappelijke en stedenbouwkundige bezwaren richten zich voornamelijk op het feit dat de locatie onderdeel uitmaakt van de bebouwde kom waar nergens schermen voorkomen. De openheid naar het aanliggende landschap wordt in het stedenbouwkundige plan door middel van waterpartijen hersteld. Het is dan ook van groot belang dat dit uitzicht niet door schermen wordt belemmerd..

Maatregelen aan de woningen

Geconcludeerd kan daarom worden dat het verlenen van de hogere waarden een oplossing is omdat maatregelen aan de bron, dan wel in de overdrachtssfeer, niet wenselijk of uitvoerbaar zijn.

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit stelt als eis dat alle woningen een maximale binnenwaarde hebben van 33 dB. Uitgangspunt voor de berekening van de binnenwaarde is de gecumuleerde gevelbelasting en de karakteristieke geluidwering van de gevelconstructie. De bijdrage in de geluidsbelasting van wegverkeer van alle wegen zal worden meegenomen in de zogenaamde gecumuleerde geluidsbelasting ten behoeve van de toetsing van de toekomstige omgevingsvergunning voor het bouwen aan het Bouwbesluit.

Voor de woningen waarvoor een hogere waarde van meer dan 53 dB benodigd is, geldt dat de in het Bouwbesluit genormeerde binnenwaarde (33 dB) niet wordt gehaald met de minimale constructieve geluidwering van 20 dB. Dat betekent dat bij de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen extra eisen aan de geluidwerendheid van de gevelconstructie dienen te worden gesteld.

4.6. Natuur

4.6.1. Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van waardevolle natuurgebieden en leefgebieden van soorten en schrijft voor, dat alle activiteiten met significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura2000-gebied, in beginsel niet zijn toegestaan. Daarom verplicht de Natuurbeschermingswet een initiatiefnemer van een plan of project te onderzoeken of er schadelijke gevolgen voor deze gebieden te verwachten zijn. De planlocatie is gelegen op een relatief geringe afstand (ca. 30 m tot overzijde Ringvaart) van het Natura2000-

gebied "Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld en Twiske", alsmede op korte afstand van de EHS.

Abbeelding 8: Situering plangebied in relatie tot Natura2000-gebied (geel) en EHS (groen).



De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het Natura2000-gebied zijn onderzocht⁴. Omdat de voorgenomen ingreep niet plaatsvindt in het Natura2000-gebied Ilperveld, Oostzanerveld, Varkensland en Twiske is er geen sprake van ruimtebeslag op dit Natura2000 gebied. Directe effecten op de Natura2000-instandhoudingsdoelstellingen voor habitattypen en -soorten voor dit gebied zijn daarmee uitgesloten. Bij de toetsing wordt daarom alleen rekening gehouden met indirecte effecten (externe werking). Tijdens de aanlegfase kan verstoring van fauna optreden door:

⁴ Bureau Waardenburg bv, Quick scan in het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet, 15 mei 2012.

- Geluid: heien
- Trillingen: heien
- Licht: nachtelijke werkverlichting.

Bij de huidige bestemming is al sprake (geweest) van de nodige geluidsbelasting door aanwezigheid van mensen, gebruik van materieel als vrachtwagen. Ten opzichte van deze situatie zorgt alleen het heien voor extra geluidsbelasting in de realisatiefase Trillingen in de bodem tijdens heiwerkzaamheden bij de aanleg van de woningen worden sterk gedempt door de slappe veenbodem en heiwerkzaamheden zullen relatief snel kunnen worden verricht.

Tijdens de gebruiksfase kan verstoring van fauna optreden door licht (uitstraling van licht uit tuinen en/of van huizen). In de gebruiksfase zal de geluidsbelasting zich beperken tot geluid van voertuigen behorend bij de nieuwe woningen en daarmee minder zijn dan in de uitgangssituatie. Effecten van verstoring door geluid in de gebruiksfase zijn dan ook uit te sluiten.

Er is geen sprake van emissie van stoffen naar bodem, lucht of water. Met de ontwikkeling van bedrijventerrein naar woningbouwlocatie neemt de verkeersintensiteit af. Extra emissie van stikstof is dan ook niet aan de orde. Er worden evenmin effecten op hydrologie verwacht.

Habitattypen

Significant negatieve effecten van de voorgenomen ingreep op kwalificerende habitattypen voor het Natura2000-gebied IJperveld, Oostzanerveld, Varkensland en Twiske zijn met zekerheid uit te sluiten. Habitattypen zijn niet gevoelig voor (indirecte) verstoring door licht, geluid en trillingen.

Soorten

Vogels: Significant negatieve effecten van de voorgenomen ingreep op kwalificerende vogelsoorten voor het Natura2000-gebied IJperveld, Oostzanerveld, Varkensland en Twiske zijn met zekerheid uitgesloten. In de invloedssfeer van het plangebied komen geen broedlocaties of concentratiegebieden van kwalificerende vogelsoorten voor, noch voorziene uitbreidingslocaties voor nieuw leefgebied van kempshaan en watersnip (uitbreidingsdoelstelling). Verstoring met wezenlijke invloed is dus niet aan de orde; er is geen sprake van aantasting van de kwaliteit of omvang van het leefgebied van kwalificerende soorten.

Overige soorten: De Ringvaart die aan de oostzijde van het plangebied grenst, vormt onderdeel van het foerageergebied van meervleermuis. Verlichting van het plangebied in de realisatie- en gebruiksfase kan de kwaliteit van de Ringvaart als vliegroute voor meervleermuis aantasten. De Ringvaart valt, voor zover te herleiden uit het concept aanwijzingsbesluit van het Natura 2000-gebied IJperveld, Oostzanerveld, Varkensland en Twiske en bijbehorende kaarten, buiten de begrenzing van het Natura2000-gebied. Er kan echter gesteld worden dat de Ringvaart een ecologische eenheid vormt met het Natura2000-gebied als leefgebied voor meervleermuis. Indien verlichting van de Ringvaart in de realisatie en gebruiksfase voorkomen wordt, zijn effecten

op meervleermuis niet aan de orde. Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstelling van meervleermuis zijn in dat geval ook uit te sluiten.

Vanwege het tijdelijk karakter van verstoring door geluid en trillingen als gevolg van heien en de mogelijkheden die soorten hebben om uit te wijken, worden significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van noordse woelmuis, kleine modderkruiper, bittervoorn en riviervierdonderpad met zekerheid uitgesloten.

4.6.2. Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden (algemene verbodsbepalingen, artikelen 8 t/m 12). Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht, artikel 2). Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De Flora- en faunawet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

Bij ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren is het verplicht om vooraf te toetsen of deze kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, of de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen. Onder bepaalde voorwaarden geldt een vrijstelling of is het mogelijk van de minister van LNV ontheffing van de algemene verbodsbepalingen te krijgen voor activiteiten op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Ten aanzien van de criteria die voor vrijstellingen en ontheffingen gelden, kunnen drie groepen soorten worden onderscheiden. Deze groepen sluiten aan bij de indeling in tabellen van de AMvB Flora- en faunawet.

Groep 1: Algemene soorten waarvoor een vrijstelling geldt (Tabel 1 AMvB)

Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling van de verboden 8 tot en met 12. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft ook voor deze soorten de zorgplicht van kracht.

Groep 2: Overige soorten waarvoor een vrijstelling geldt wanneer volgens een gedragscode gewerkt wordt (Tabel 2 AmvB; vogels)

Voor een aantal soorten geldt een vrijstelling mits volgens een door het ministerie goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Wanneer een dergelijke gedragscode (nog) niet beschikbaar is, kan een ontheffing worden aangevraagd. Deze kan worden verleend indien de beoogde ruimtelijke ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort(en). Eventueel moeten hiertoe mitigerende en compenserende maatregelen genomen worden. Voor vogels geldt echter een uitgebreide toets voor een ontheffing (zie onder groep 3).

Groep 3: Habitatrichtlijn bijlage IV-soorten en in AMvB aanvullend aangewezen soorten (streng beschermde soorten) (Tabel 3 AMvB)

Voor soorten genoemd in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en voor de door het ministerie van LNV per algemene maatregel van bestuur nog aanvullend aangewezen soorten geldt een zwaar beschermingsregime. Voor deze soorten geldt geen vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Een ontheffing kan alleen worden verleend wanneer er:

- geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu gunstige effecten;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Ten behoeve van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling is een quickscan uitgevoerd⁵. De volgende effecten op beschermde soorten worden in de rapportage beschreven.

Flora

Het plangebied heeft geen betekenis voor beschermde soorten planten. De voorgenomen ingreep zal dus niet leiden tot overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van beschermde soorten planten. Er is geen noodzaak voor mitigerende en/of of compenserende maatregelen of voor een ontheffing.

Ongewervelden

Het plangebied heeft geen betekenis voor beschermde soorten ongewervelden. De voorgenomen ingreep zal dus niet leiden tot overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van beschermde soorten ongewervelden. Er is geen noodzaak voor mitigerende en/of of compenserende maatregelen of voor een ontheffing.

Vissen

Het plangebied heeft geen betekenis voor beschermde soorten vissen. De voorgenomen ingreep leidt niet tot aantasting van oppervlaktewater. De voorgenomen ingreep zal dus niet leiden tot overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van beschermde soorten vissen. Er is geen noodzaak voor mitigerende en/of of compenserende maatregelen of voor een ontheffing.

Amfibieën

Het plangebied heeft momenteel geen betekenis voor beschermde soorten amfibieën. De voorgenomen ingreep leidt niet tot aantasting van oppervlaktewater. Het is mogelijk dat de ontwikkelingswerkzaamheden binnen het plangebied een aantrekkende werking hebben op rugstreep-

⁵ Bureau Waardenburg bv, Quick scan in het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet, 15 mei 2012.

pad en de soort hier tijdens de werkzaamheden opduikt. Het actief weren van de dieren (bijvoorbeeld door het plaatsen van een paddenscherm) gedurende de werkzaamheden is niet realistisch. Indien de dieren het gebied koloniseren tijdens de werkzaamheden, zijn aanvullende maatregelen nodig om overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet te voorkomen en zorgvuldig handelen te garanderen.

Reptielen

Het plangebied heeft geen betekenis voor beschermde soorten reptielen. De voorgenomen ingreep zal dus niet leiden tot overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van beschermde soorten reptielen. Er is geen noodzaak voor mitigerende en/of compenserende maatregelen of voor een ontheffing.

Grondgebonden zoogdieren

Het plangebied heeft geen betekenis voor grondgebonden zoogdieren van tabel 2 en 3 van de FF-wet. De voorgenomen ingreep kan leiden tot vernietiging van verblijfplaatsen van grondgebonden zoogdiersoorten van tabel 1 van de FF-wet. Voor deze soorten geldt een vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en is dus geen ontheffing nodig. De gunstige staat van instandhouding is niet in het geding. Het betreft in Nederland algemeen voorkomende soorten.

Vleermuizen

Het plangebied herbergt geen verblijfplaatsen van vleermuizen. De ontmanteling van het bedrijventerrein zal dan ook niet leiden tot vernietiging of aantasting van verblijfplaatsen van vleermuizen. Het gebied is niet van wezenlijk belang als foerageergebied voor vleermuizen. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van sloop en nieuwbouw zal het plangebied als foerageergebied beschikbaar blijven. De nieuwe inrichting, die groener en waterrijker zal zijn, zal de potentie van het gebied als foerageergebied voor vleermuizen vergroten. De Ringvaart die aan de oostzijde van het plangebied grenst, vormt onderdeel van het foerageergebied van meervleermuis. Lichtverstoring van meervleermuis kan optreden door openbare straatverlichting langs de vaart, door lichtbronnen in tuinen en/of door lichtbronnen aan woningen. De meervleermuis is een soort die gevoelig is voor lichtverstoring. In de huidige situatie zorgt een coniferen haag langs de oever voor de nodige afscherming van licht op de Ringvaart. Deze haag wordt verwijderd. Verlichting van het plangebied in de realisatie- en gebruiksfase kan de kwaliteit van de Ringvaart als vliegroute voor de meervleermuis aantasten en daarmee leiden tot overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. De omvang van het effect is afhankelijk van de aard en mate van verlichting.

Naar aanleiding van deze constatering is de verkaveling aangepast. Aansluitend aan de woningen van de Jollemakersweg is een tweetal woningen gesitueerd. Het betreft in feite een geringe voortzetting van het bestaande bebouwingslint. Verder naar het noorden is een groenstrook opgenomen als bufferzone naar de Ringvaart. De toe te passen verlichtingsarmaturen in de groene zone zullen "vleermuis-vriendelijk" zijn.

Broedvogels

Het plangebied vormt leefgebied voor algemene soorten broedvogels van dorpsstedelijk gebied. Het plangebied heeft *geen* betekenis voor vogels met jaarrond beschermde verblijfplaats. Met de ingreep gaat bestaand broed- en foerageergebied van algemene soorten broedvogels van dorpsstedelijk gebied verloren. In de nieuwe inrichting vinden deze soorten naar verwachting geschikter leefgebied. In de nieuwe inrichting zijn meer groen- en waterstructuren voorzien. De gunstige staat van instandhouding van betreffende vogelsoorten is niet in het geding. Werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ingreep kunnen leiden tot verstoring van broedvogels. Broedvogels zijn strikt beschermd op grond van de FFwet. Het overtreden van verbodsbepalingen ten aanzien van broedvogels kan voorkomen worden door opgaande beplanting en gebouwen buiten het broedseizoen te verwijderen en door heiwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren dan wel met gebruik van technieken die geen of zeer weinig geluid en trillingen produceren.

4.6.3. Randvoorwaarden bij de uitvoering

Broedvogels

Verstoring van broedvogels dient voorkomen te worden. Dit kan door bomen en struiken buiten het broedseizoen te verwijderen, bebouwing buiten het broedseizoen te slopen en door heiwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren dan wel met gebruik van technieken die geen of zeer weinig geluid en trillingen produceren. Het rooien van beplanting en/of slopen van bebouwing binnen het broedseizoen is mogelijk indien is vastgesteld dat er met deze werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord. Voor het broedseizoen wordt in het kader van de Flora- en faunawet geen standaard periode gehanteerd. Het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode maart tot augustus.

Rugstreeppad

Indien rugstreeppadden het plangebied gebruiken tijdens de werkzaamheden, bijvoorbeeld door afzet van eisnoeren in tijdelijke waterplassen op opgespoten grond of in afwateringsgreppels, zijn aanvullende maatregelen nodig om overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet te voorkomen en zorgvuldig handelen te garanderen. Wat betreft maatregelen kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het verplaatsen van volwassen dieren, eisnoeren en/of larven naar nabijgelegen water/landhabitat. Voor passende maatregelen wordt verwezen naar de soor-tenstandaard voor rugstreeppad van het Ministerie van EL&I.

Meervleermuis

Lichtuitstraling vanuit het plangebied naar de Ringvaart moet zo veel mogelijk voorkomen worden. Als vuistregel geldt minder dan 0,5 lux. Lichtverstoring in de realisatiefase kan voorkomen worden door de watergang af te schermen van licht en het terrein minimaal en gericht te verlichten, bijvoorbeeld door de huidige coniferen haag zo lang mogelijk te laten staan. Om lichtverstoring in de gebruiksfase te beperken zijn verschillende mogelijkheden denkbaar. Het aantal lampen en de lichtintensiteit kan worden aangepast; de kleur van het licht kan worden aangepast (bij voorkeur amberkleurig licht); de positie van een lamp t.o.v. het water kan

worden aangepast; er kan worden gewerkt met armaturen die het licht goed richten en die een scherpe bundel hebben om onnodige verstrooiing tegen te gaan (bij voorkeur LED lampen). Overigens is naar aanleiding van dit onderzoek het stedenbouwkundige plan aangepast. Aan de zijde van de Ringvaart is een groene zone opgenomen, waardoor de lichtuitstraling kan worden beperkt door het toepassen van de geadviseerde verlichting in de openbare ruimte.

4.7. Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieu-beheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet behandelt de luchtkwaliteit, daarom staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Een belangrijk onderdeel van het instrumentarium is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden. Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen, die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden. De belangrijkste zijn het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de "Regeling niet in belangrijke mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". In deze laatste regeling zijn categorieën aangewezen waarvan op voorhand vaststaat dat zij niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tot aan de inwerkingtreding van het NSL gold voor die categorieën een grens van 1% van de betreffende grenswaarde, na de inwerkingtreding van het NSL op 1 augustus 2009 geldt een grens van 3% van de betreffende grenswaarde.

Woningbouw is één van de categorieën waarvoor vaststaat dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij geldt dat een omvang van 1500 woningen overeenkomt met de grens van 3% van de betreffende grenswaarde. Doordat het onderhavige project slechts de realisering van maximaal 123 woningen omvat, kan worden gesteld dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de toekomstige bewoners niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling. In dit kader monitort de milieudienst Waterland de luchtkwaliteit van de gemeente Oostzaan vanaf het jaar 2006.

In 2006 zijn enkele overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen in de gemeente Oostzaan geconstateerd. De knelpunten betroffen de wegen Kolkweg, Zuideinde en de Kerkstraat. Op deze wegtracés was een overschrijding van de luchtkwaliteit voor fijn stof. Sindsdien zijn er geen knelpunten meer op de gemeentelijke wegen van de gemeente Oostzaan of gemeentelij-

ke wegen van de andere gemeentes in de omgeving. De gestage afname van fijn stof komt vooral door de afname van de achtergrondconcentratie.

Vanaf 2007 wordt luchtkwaliteit in het werkgebied mede gemonitord door het Regionaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit Noordvleugel (RSL Noordvleugel). Het RSL Noordvleugel is een onderdeel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat is opgezet om de luchtkwaliteit te verbeteren. De voortgang van het NSL wordt jaarlijks gemonitord. Het Bureau Monitoring (RIVM en Agentschap NL) voert deze monitoring in opdracht van het ministerie van Infrastructuur en Milieu uit. Uit de verschillende jaarlijkse monitoringsrapportages die zijn opgesteld blijkt dat de gemeente Oostzaan voldoet aan de normen van de luchtkwaliteit. Er zijn derhalve geen overschrijdingen van de grenswaarden voor de componenten fijn stof en NO₂. Derhalve is de luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging van het voormalige Meijn-terrein.

4.8. Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Er zijn geen significante effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van het nabij gelegen Natura2000-gebied.

Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

5. Watertoets

5.1. Algemeen

In de toelichting van een bestemmingsplan dient volgens artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Aangezien het Besluit ruimtelijke ordening beheersverordeningen gelijk stelt aan bestemmingsplannen, geldt deze verplichting derhalve ook voor deze beheersverordening. Doel daarvan is de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten en deze weer te geven in het bestemmingsplan. Als principe geldt dat afwenteling moet worden voorkomen en voor het watersysteem de drie-staps-strategie "vasthouden, bergen en afvoeren" moet worden gehanteerd. In de waterparagraaf kan worden ingegaan op de resultaten van het overleg.

Zowel in het landelijk beleid (Nationaal Bestuursakkoord Water), als in het Provinciaal beleid heeft het water een belangrijke plaats binnen de Ruimtelijke Ordening gekregen.

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft bij het uitbrengen van haar rapportage de term Watertoets geïntroduceerd. Het Rijk heeft vervolgens een handreiking voor de invulling van de Watertoets afgerond. De Watertoets wordt in deze handreiking beschreven als een proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De toets is gebaseerd op vigerend beleid. Doel ervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van zowel Rijk, provincies en gemeenten. Hiertoe behoren in elk geval structuurvisies, inpassingsplannen en bestemmingsplannen. De grootste winst van de Watertoets als procesinstrument ligt bij de vroegtijdige, wederzijdse betrokkenheid en informatievoorziening.

Onderstaand wordt een beschrijving gegeven van de wateraspecten binnen het plangebied Klein Twiske.

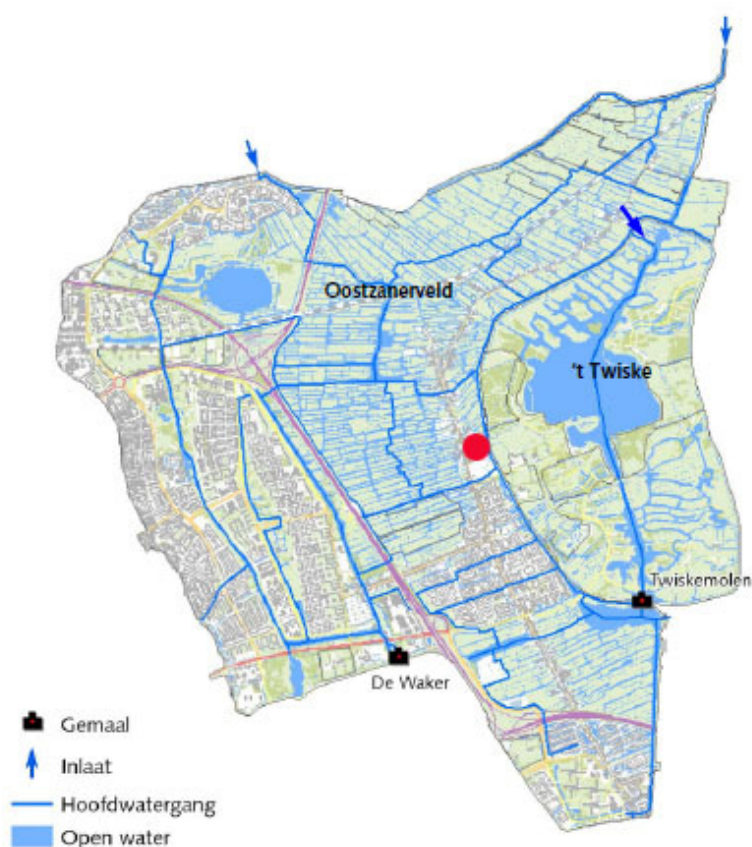
5.2. Oppervlaktewater

Het stedelijke gebied van Oostzaan is omgeven door een uitgestrekt waterrijk veenweidegebied. De gemeente beslaat delen van de polder Oostzaan en polder 't Twiske. In de polder Oostzaan liggen ook nog een deel van de stedelijke gebieden Zaanstad en Amsterdam-Noord. De oostkant van polder 't Twiske hoort bij de gemeente Landsmeer. In de polders is relatief veel openwater aanwezig.

De afwatering van de polder Oostzaan vindt plaats via het gemaal De Waker naar het Noordzeekanaal. Het water uit Oostzaan wordt via drie doorgangen onder de snelweg A8 naar het gemaal gevoerd. Door de locatie van gemaal de Waker is de stroomrichting in de polder van landelijk naar stedelijk gebied (van schoon naar vies). De belangrijkste inlaat van de polder ligt

in de noordoosthoek en komt vanuit de ringvaart van de Wijde Wormer. In de zomerperiode wordt water ingelaten voor peilaanvulling en doorstroming. Langs de rand van de polder Oostzaan is een aantal relatief kleine uitlaten aanwezig naar de aangrenzende polders, zoals de Wijde Wormer en Landsmeer.

Afbeelding 9: Het watersysteem van Oostzaan (locatie is aangegeven met rode cirkel).



In de oude situatie was nagenoeg het gehele plangebied verhard. In de nieuwe situatie zal een deel van het plangebied onverhard blijven (tuinen, erven en groenvoorzieningen). De verhardingen die worden toegepast, zullen (met uitzondering van de dakvlakken) waterdoorlatend zijn. Bovendien wordt een tweetal sloten gegraven, waardoor enerzijds de historische waterbeleving weer naar het bebouwingslint wordt gebracht, en anderzijds de waterbergende capaciteit wordt vergroot.

Het plangebied is langs de Ringvaart gesitueerd. Door de waterpartijen die in het plangebied worden gerealiseerd zal het regenwater afgevoerd worden op de Ringvaart en via de Roemersloot afstromen in de richting van De Waker.

5.3. Riolering

In de kern Oostzaan ligt overwegend gemengde vrijval riolering. Het rioolstelsel is vrij gecompliceerd en er zijn veel overstorten naar het oppervlaktewater. Om beter inzicht te krijgen in het werkelijke functioneren van het rioolstelsel van Oostzaan, is in het kader van het BRP/GRP een monitoringsplan voor een aantal riooloverstorten uitgewerkt. Ongelijkmatige verzakking van kunststof rioolleidingen vormt een probleem, in de lagere delen bezinkt vuil.

In het kader van het project zijn afspraken gemaakt over de wijze waarop de riolering zal worden aangelegd. Daarbij zal ten minste het niveau van een verbeterd gescheiden stelsel worden gerealiseerd. Al het afvalwater (zonder regenwater) zal onder vrijval afvoeren naar het aanwezige DWA-riool. Het schone regenwater (regenwater afkomstig van: dakvlakken, drainage, wegen met intensiteit van minder dan 1.000 overtuigen per etmaal) kan naar het oppervlaktewater worden afgevoerd via een schoon regenwaterriool en/of goten. Het schone regenwater mag nooit rechtstreeks op de riolering worden aangesloten, maar moet eerst bovengronds afstromen naar de straat. Dit om verkeerde aansluitingen te voorkomen. Dit betekent 100% afkoppelen.

6. Financiële uitvoerbaarheid

De voorgenomen (her)ontwikkeling is een initiatief van het bedrijf Meijn in combinatie met een professionele ontwikkelaar met ervaring in deze sector. De initiatiefnemers zien de (her)ontwikkeling en daarmee de economische haalbaarheid met vertrouwen tegemoet en verwachten een positief eindresultaat te behalen. Uit deze particuliere planontwikkeling vloeien voor de gemeente geen kosten voort, die een financiële verantwoording vooraf noodzakelijk maken. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1. Inspraak

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het ontwikkelen van de locatie, zoals dit ook mogelijk was binnen de wijzigingsbevoegdheden van het bestemmingsplan Kom. Indien deze wijzigingbevoegdheden toegepast zouden zijn, zou geen inspraakprocedure zijn doorlopen. Nu dit bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke afweging met zich meebrengt is besloten het bestemmingsplan eveneens geen inspraakprocedure te laten doorlopen. Tijdens de vaststellingsprocedure kunnen door belanghebbenden zienswijzen worden ingediend.

7.2. Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

Voor het wettelijke vooroverleg zijn in beginsel twee belangrijke overlegpartners aan te wijzen voor deze locatie: de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

De provincie heeft aangegeven dat binnen het Bestaand Bebouwd Gebied in beginsel geen vooroverleg nodig is. Met het hoogheemraadschap heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden. Het project heeft geen belangrijke gevolgen voor de waterhuishouding omdat per saldo het verhard oppervlak wordt beperkt (ten opzichte van de oude situatie) en bovendien oppervlaktewater wordt toegevoegd.

Beide overlegpartners kunnen (indien gewenst) tijdens de vaststellingsprocedure een zienswijze indienen.

8. Juridische aspecten

8.1. Algemeen

Het bestemmingsplan Klein Twiske is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten die is vervat in een GML-bestand met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

8.2. Verbeelding

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende plan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 2 kaartbladen (genummerd 0431-19-P01 en 0431-19-P02). Het eerste kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de verbeelding opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard. Het tweede kaartblad geeft de gronden aan die voor verwerking in de naaste toekomst zijn aangewezen.

8.3. Regels

De fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening is op 1 juli 2008 in werking getreden. Vooruitlopend op deze inwerkingtreding heeft het ministerie VROM nu al het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) gepresenteerd. Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmings-, uitwerkings- en wijzigingsplannen. Bij het opstellen van deze standaard is ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO-2008) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2008 (PRBP-2008).

De gemeente Oostzaan genoemde standaarden en richtlijnen vertaald in het voorliggende bestemmingsplan.

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs-, en slotregels.

1. Inleidende regels;

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2). Deze regels zijn in beginsel gelijk aan die in het bestemmingsplan Kom, tenzij de momenteel geldende regelgeving

aanleiding geeft om daar van af te wijken. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de in de SVBP2008 verplicht gestelde formuleringen van begrippen en de wijze van meten.

2. Bestemmingsregels;

De Bestemmingsregels bevatten de volgende bestemmingen: Groen (artikel 3), Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 4), Water (artikel 5), Wonen (artikel 6) en Waarde - Archeologie (artikel 7). De belangrijkste aspecten worden hieronder apart toegelicht.

Wonen

De woonbestemming maakt de realisering van maximaal 123 woningen mogelijk. Alle hoofdbouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd, dat vanwege de flexibele uitwerking (workshops met toekomstige bewoners) een diepte van 13 meter heeft gekregen. Ter plaatse van speciale plekken, zoals verdraaiingen of beëindiging van het bouwvlak, kan de diepte afwijken. Op de verbeelding zijn de bouwhoogten aangegeven. De voorste begrenzing van het bouwvlak ligt in beginsel op 3 meter uit de begrenzing van het uitgeefbare gebied.

Aan de zijde van het Noordeinde en de Ringvaart is de "lossere" bebouwing afgedwongen doordat het maximale aantal woningen daar is aangegeven met de aanduiding "maximaal aantal wooneenheden".

Om een wisselende positie van de voorgevel mogelijk te maken is bepaald dat de woningen of in de voorste begrenzing van het bouwvlak, of minimaal 1 meter daarachter (meer mag dus ook), dienen te worden gebouwd. Omdat het bouwvlak op sommige plaatsen een "ronde" begrenzing heeft kan dit beperkingen opleggen aan de uitvoering van bouwwerken. In artikel 9.2 is de mogelijkheid opgenomen om eventuele onevenredige beperkingen tegen te gaan (via een afwijking bij een omgevingsvergunning).

Bijbehorende bouwwerken zijn alleen toegestaan op het zij- of achtererf. Vóór de voorgevel mogen in feite alleen vergunningvrije bouwwerken worden toegestaan. Daarbij kan dus worden gedacht aan erfafscheidingen tot een hoogte van 1 meter. Een uitzondering kan worden toegestaan via een afwijking bij een omgevingsvergunning (6.3). Dit artikel maakt het mogelijk om een gebouwtje (bijvoorbeeld een "klompenhokje") te realiseren vóór de voorgevel. Daarbij zal een projectmatige ontwikkeling vereist zijn (dus geen individuele initiatieven). Het afwegingscriterium hiervoor is "een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld".

Hoewel in beginsel alleen grondgebonden woningen zijn toegestaan, kan het bevoegd gezag op basis van het bepaalde in 6.3.2 bij een omgevingsvergunning afwijken om gestapelde woningen met een bouwhoogte van niet meer dan 12 meter te realiseren.

Aan huis verbonden beroepen/bedrijven zijn bij recht toegestaan. Onder de specifieke gebruiksregels zijn de voorwaarden aan de uitoefening daarvan opgenomen. Overigens is in de Inleidende bepalingen het begrip "aan huis verbonden beroep" (artikel 1.7) gedefinieerd. Daarin is een belangrijke rol toegekend aan de vrije beroepen. Door de kamer van koophandel wordt

onder een 'vrije beroepsbeoefenaar' verstaan: 'iemand die wordt gevraagd om zijn individuele, persoonlijke kwaliteiten, die in het algemeen op artistiek-, academisch-, dan wel HBO-niveau liggen'.

In de praktijk is het onderscheid moeilijk aan te geven. Voor de uitvoeringspraktijk van de kamers van koophandel is de volgende lijst samengesteld van personen die als vrije beroepsbeoefenaar gelden. Dit zijn: advocaat, accountant-administratieconsulent, alternatieve genezer, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huidtherapeut, huisarts, interieurarchitect, juridisch adviseur, kunstenaar, logopedist, medisch specialist, notaris, oefentherapeut Cesar/Mensendieck, organisatieadviseur, orthopedagoog, psycholoog, raadgevend adviseur, redacteur, registeraccountant, stedenbouwkundige, tandarts, tandarts-specialist, (al dan niet beëdigd) tolkvertaler, tuin- en landschapsarchitect en verloskundige.

Een beroep dat niet in deze opsomming voorkomt, geldt in beginsel niet als 'vrij beroep', tenzij de onderneming/beroepsbeoefenaar anders aan kan tonen.

In de jurisprudentie is uitgemaakt, dat de uitoefening van vrije beroepen in overeenstemming is met de functie "woondoeleinden". Dit is rechtstreeks toegestaan. Voor bovengenoemde activiteiten is dus geen procedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht noodzakelijk, zolang deze activiteiten plaatsvinden *in de woning* (dus niet in de bijgebouwen) en voldoen aan het criterium dat het betrokken pand in overwegende mate zijn woonfunctie blijft behouden.

Aan huisverbonden bedrijven worden gelijkgesteld met bovengenoemde beroepen voor zover deze behoren tot type A uit het Activiteiten besluit. Daarvoor dient het onderstaande ter toelichting.

Het Activiteitenbesluit bevat algemene milieuregels voor bedrijven. Bedrijven die vallen onder het regime van het Activiteitenbesluit hebben vaak geen vergunning voor het oprichten of veranderen van een milieu-inrichting nodig. Het Activiteitenbesluit heet officieel het 'Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer'. In de systematiek vallen alle Wet milieubeheer bedrijven onder de algemene regels uit het Activiteitenbesluit, tenzij ze zijn uitgezonderd.

In het Activiteitenbesluit worden bedrijven op gedeeld in drie categorieën:

- Type A: Bedrijven waarvan de activiteiten weinig invloed hebben op het milieu vallen onder het licht regime. Bedrijven die onder deze categorie vallen zijn onder andere kantoren, banken, diverse zorginstellingen, huisartsen en peuterspeelzalen.
- Type B: Onder meer bedrijven die onder de oude 8.40 amvb's vallen en bedrijven uit onder andere de metaalelektro-industrie, tandheelkundige laboratoria, zeefdrukkerijen en een deel van de afvalverwerkende bedrijven
- Type C: Bedrijven waarvoor de vergunningplicht blijft gelden of waarop een landbouw amvb van toepassing is. Een uitzondering zijn de IPPC-bedrijven; zij vallen niet onder het Activiteitenbesluit.

Waarde - Archeologie

Tot het moment waarop het in het programma van eisen (PvE) genoemde inventariserende onderzoek (door middel van een proefsleuf ten zuiden van het pand Noordeinde 66) heeft uitgewezen dat er ter plaatse géén archeologische waarden worden geschaad, is bebouwing ten behoeve van de samenvallende bestemmingen niet toegestaan.

3. Algemene regels;

In artikel 8 is conform het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening een antidubbeltelbepaling opgenomen. Deze regel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. Verder zijn in dit hoofdstuk Algemene afwijkingsregels (artikel 9) opgenomen. Deze staan bijvoorbeeld de vergroting van de toegestane maatvoering toe met 10%. Om de flexibiliteit van het bestemmingsplan te vergroten is bovendien een regel opgenomen die het mogelijk maakt om afwijkingen en onnauwkeurigheden op de verbeelding op te vangen tot een maximum van 1 meter.

In artikel 10 zijn (ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - verwerkelijking in naaste toekomst") de gronden aangegeven waarvan de verwerkelijking in de naaste toekomst gewenst is. Door deze regel op te nemen kan een versnelde onteigeningsprocedure worden gevoerd indien de gronden niet minnelijk verworven kunnen worden. Het betreft een deel van het perceel dat plaatselijk kadastraal bekend staat onder sectie G, nummer 645 en dat benodigd is voor het aanleggen een ontsluitingsweg met parkeerplaatsen, alsmede (getalsmatig) een drietal woningen.

4. Overgangs- en slotregels;

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 11). In artikel 12 is de gebruikelijke slotregel overgenomen.