

Gemeente Oostzaan

Bestemmingsplan Noordeinde 41-43

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Vastgesteld
27 januari 2014

Kenmerk 0431-22-T02
Projectnummer 0431-22
NL.IMRO.0431.BP2013003006-0401

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Beleidskaders	2
2.1. Algemeen	2
2.2. Rijksbeleid	2
2.3. Provinciaal beleid	3
2.4. Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	6
2.5. Gemeentelijk beleid	8
3. Toekomstige situatie	11
3.1. Stedenbouwkundig plan	11
3.1.1. Situatie plangebied	11
3.1.2. Toekomstige situatie	12
3.2. Parkeren	13
4. Nader onderzoek	14
4.1. Algemeen	14
4.2. Bodem	14
4.3. Archeologie	16
4.4. Externe veiligheid	17
4.5. Geluid	19
4.6. Natuur	21
4.6.1. Gebiedsbescherming	21
4.6.2. Soortenbescherming	23
4.6.3. Randvoorwaarden bij de uitvoering	26
4.7. Luchtkwaliteit	27
4.8. Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling	28
5. Watertoets	29
5.1. Algemeen	29
5.2. Oppervlaktewater	29
5.3. Riolering	31
6. Financiële uitvoerbaarheid	32
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7.1. Inspraak	33
7.2. Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	33
8. Juridische aspecten	34
8.1. Algemeen	34

8.2.	Verbeelding	34
8.3.	Regels	34

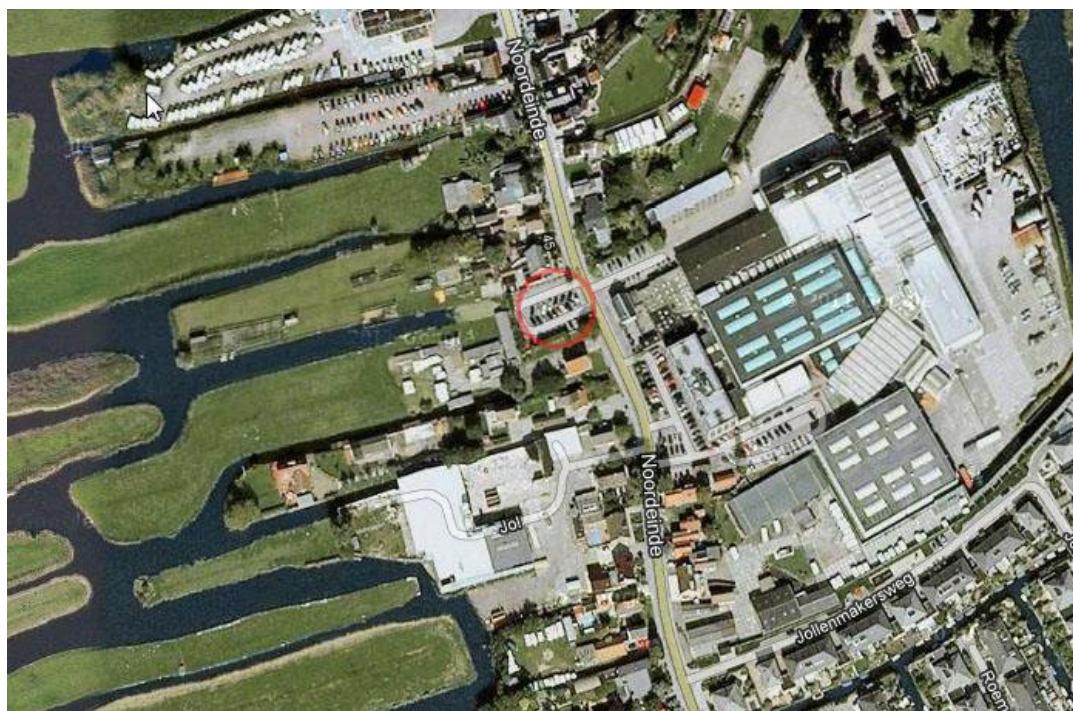
1. Inleiding

Begin 2012 heeft het bedrijf Meyn het nieuwe onderkomen op het bedrijfsterrein Bombraak betrokken. Daarmee is het gebouw en de terreinen aan het Noordeinde in Oostzaan leeg komen te staan. Daarnaast zijn de terreinen Noordeinde 41-43 en 55-57, die door Meyn als parkeerplaatsen werden gebruikt, niet meer als zodanig in gebruik. Het betreft de kavel die kadastraal bekend staat als perceel 718 (sectie G).

Voor de locatie Noordeinde 41-43 is inmiddels besloten de vroegere woonfunctie te herstellen door (maximaal) twee woningen te realiseren. Dit kan in de vorm van een of twee vrijstaande woningen of in de vorm van een tweekapper. Een dergelijke ontwikkeling past goed in het bebouwingslint, zowel qua functie als qua bebouwingsvolume. Deze kleinschalige stedenbouwkundige uitwerking houdt rekening met de anno 2012 optredende markttechnische omstandigheden.

Het vorenstaande is de reden dat nu is besloten een nieuw bestemmingsplan te vervaardigen, waarin de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de woning(en) worden opgenomen.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Bovenstaande afbeelding, waarop het voormalige bedrijfsterrein van Meyn nog zichtbaar is, toont de ligging van het 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.

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	

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 3: Het plangebied binnen het BBG.



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)

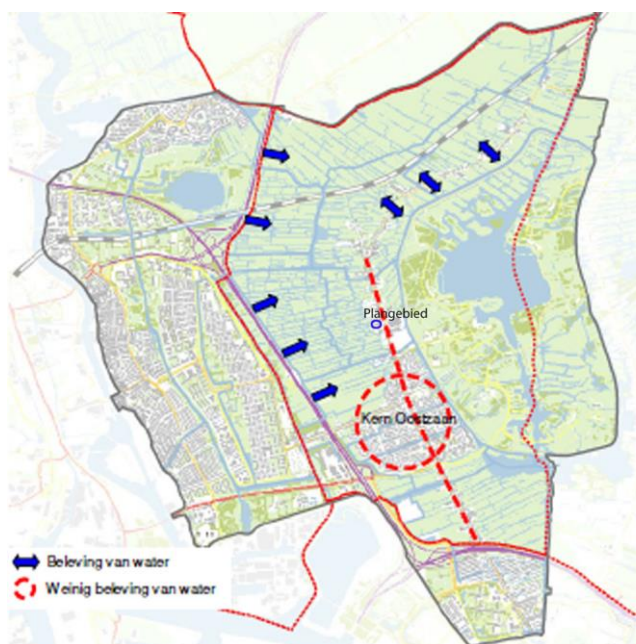
In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) zijn afspraken gemaakt over de aanpak van wateroverlast, watertekort en waterkwaliteit voor de komende jaren. Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten dienen te anticiperen op veranderende omstandigheden zoals klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling 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.

Abbeelding 4: De beleefbaarheid van het water is ter plaatse van het plangebied slecht.



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.

Bij het ontwikkelen van het woongebied op het voormalige bedrijfsterrein aan de overzijde van het Noordeinde wordt rekening gehouden met de ambitie van het waterplan. Er wordt nieuw water toegevoegd, er verdwijnt veel verhard oppervlak, het slotenpatroon wordt aangevuld en er worden infrastructuurle voorzieningen langs het water aangebracht om de beleefbaarheid van het water te vergroten. Kortom; water is een belangrijke drager van dat plan. Het nu voorliggende plan is echter veel kleinschaliger. Dat betekent dat de ambitie uit het waterplan op een veel bescheidener wijze aan bod komt. Aan de noordwest zijde van het plangebied grenst een sloot. Door de kavel aan deze zijde zo veel mogelijk te vrijwaren van bebouwing zal het zicht op het water (zichtlijn) worden hersteld.

2.5. Gemeentelijk beleid

Vigerende bestemmingsplannen

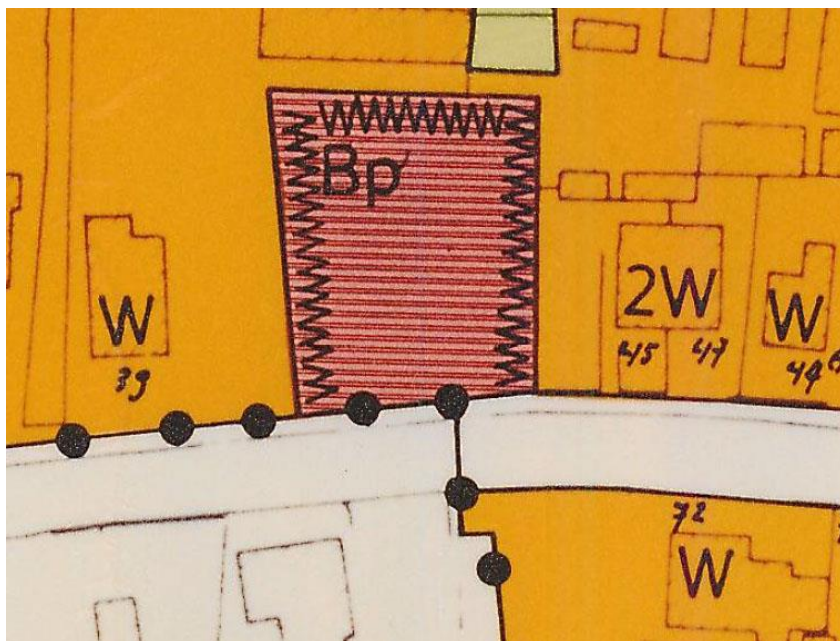
De gemeenteraad van Oostzaan heeft op 29 september 1997 het bestemmingsplan Buitengebied Noord vastgesteld¹. Op 12 mei 1998 is het bestemmingsplan gedeeltelijk goedgekeurd door de provincie Noord-Holland en op 7 juli 2000 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

In het bestemmingsplan Buitengebied Noord heeft het nu voorliggende gebied de bestemming Bedrijven, met de nadere aanwijzing “parkeerterrein”. Binnen de bestemming is geen bebouwing toegestaan. De bestemming legt in feite de parkeerfunctie van het (voorheen gevestigde) bedrijf Meyn vast.

Daarnaast is rond het parkeerterrein een aanduiding “groenzone opgenomen. In de Beschrijving in Hoofdpijnen van het bestemmingsplan Buitengebied Noord is in artikel 5, lid 3, onder q. het volgende opgenomen: “ter plaatse waar op de plankaart de aanduiding “groenzone” is aangegeven is het beleid erop gericht landschapsontsierende elementen, zoals caravanstallingen, vrachtwagenparkeerplaatsen en dergelijke, door middel van een groenzone in te passen”. Gesteld kan worden dat deze groene afscherming slechts gedeeltelijk tot stand is gekomen.

¹ Voor het gebied is in februari 2013 een nieuw bestemmingsplan in ontwerp ter visie gelegd. Ten tijde van de ter inzage legging van het voorliggende bestemmingsplan Noordeinde 41-43 vigeert derhalve nog steeds het oude bestemmingsplan.

Afbeelding 5: Het bestemmingsplan Buitengebied Noord.



In het in februari 2013 in ontwerp ter inzage gelegde bestemmingplan Buitengebied heeft de locatie een soortgelijke bestemming gekregen, met dien verstande dat daar conform het bestemmingsplan Kom een zone met archeologische waarden aan is toegevoegd.

Afbeelding 6: Het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.



Daarnaast ligt de locatie binnen een “zone lint c1”. Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding “zone lint c1” nadere eisen stellen omtrent de situering en afmetingen van bouwwerken in verband met het waarborgen van de doorzichten naar het open gebied dan wel de cultuurhistorische bebouwing en de structuur van het lint.

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 en recentelijk bij het vaststellen van het bestemmingsplan Klein Twiske dat in de bebouwing en inrichting van het voormalige bedrijfsterrein van Meyn voorziet. 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 waar in 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 eerst- en laatstgenoemde beleidslijnen zijn van invloed op het bouwplan voor de locatie Noordeinde 41-43. In plaats van het aanbrengen van afschermend groen in de richting van het open veenweidegebied (zoals beoogd in het bestemmingsplan Buitengebied Noord) zal nu de openheid een rol spelen bij de inrichting van het plangebied. Daarnaast zal de ontwikkeling van één of twee woningen een bescheiden bijdrage worden geleverd aan de ontwikkeling van een goed woon- en leefklimaat in het bebouwingslint. Met de uitvoering van het project zal een stap zijn gezet naar een passende woningvoorraad.

Visie op het wonen in Oostzaan

Op 22 april 2013 heeft de gemeenteraad van Oostzaan de actualisatie van de Woonvisie vastgesteld. Voor het opstellen van de woonvisie is een uitgebreide woningmarktverkenning gemaakt. In Woonvisie is aan de hand van doelgroepen een beeld geschetst van de toekomstige markt vraag voor wonen binnen de gemeente. Door vanuit een stagnerende markt vraag op doelgroepen te focussen is deze nota niet zozeer een document met aangepaste kwantitatieve planningsprognoses, maar meer een visiedocument voor een meer vraag-gestuurde aanpak van zaken.

3. Toekomstige situatie

3.1. Stedenbouwkundig plan

Zoals in het voorgaande hoofdstuk is gebleken is het gemeentelijke beleid er op gericht de karakteristieken van het bebouwingslint te handhaven en zo mogelijk te versterken. Voor de locatie betekent dit dat er vrijstaande dan wel twee-aaneengebouwde woningen zouden mogen worden gerealiseerd. Daarnaast zal de openheid naar het achterliggende landschap gewaarborgd dienen te worden.

3.1.1. Situatie plangebied

De kavel heeft een diepte van ongeveer 30 meter en een breedte van ongeveer 24 meter (aan de zijde van het Noordeinde. In de huidige situatie is het terrein geheel verhard.

Aan de achterzijde (=westzijde) is het perceel voorzien van een gesloten hekwerk en een boomrij. Hierdoor is er geen zicht op het achterliggende landschap. Overigens valt op te merken dat het perceel aan deze zijde voor het grootste gedeelte grenst aan het naburige perceel en dat daarop bebouwing is gesitueerd die het zicht op het landschap afschermt. De enige mogelijkheid om de zichtrelatie met het landschap te verbeteren is aan de noordwestzijde, waar een sloot doorloopt tot aan de grens van het plangebied.

Qua bebouwingstructuur wordt de locatie aan de zuidzijde begrensd door vrijstaande woningen, aan de noordzijde door een mix van twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen. De dakvorm is over het algemeen met kap. Er is geen overheersende kaprichting.

Afbeelding 7: De situatie ten tijde van de bedrijfsvoering van Meyn.

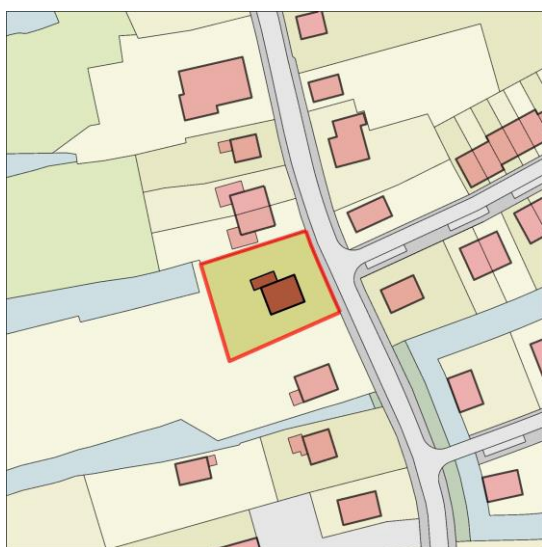


3.1.2. Toekomstige situatie

De breedte van het perceel biedt slechts ruimte aan één á twee woningen. Gelet op de in de directe omgeving gesitueerde woningen kunnen daarom vrijstaande of twee-aaneengebouwde woningen worden gerealiseerd. Voorkeur gaat uit naar kappen dwars op de weg, omdat deze beter bijdragen aan een afwisselend bebouwingsbeeld. De voorgevel zal ongeveer aansluiten op de voorgevels van de belendende percelen. Daarmee worden de bebouwingskenmerken uit de directe omgeving doorgezet.

Indien vrijstaand wordt gebouwd zal de kavel niet genoeg breedte hebben om plaats te bieden aan twee woningen, zeker niet wanneer ook een doorzicht naar het achterliggende landschap wordt gerealiseerd. Aan de zuidzijde zal een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 meter in acht genomen dienen te worden. Rekening houden met de wens om doorzichten te realiseren naar het open veenweidegebied, zal aan de noordzijde een grotere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in acht dienen te worden genomen (5 meter).

Afbeelding 8: Indicatieve verkaveling vrijstaande woning.



Afbeelding 9: Indicatieve verkaveling twee-aaneengebouwde woningen.



De omvang van de woningen zal gelijk zijn aan de maximale omvang van woningen zoals vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan voor het Buitengebied. Dat betekent dat een woning een maximaal volume van 600 m³ kan krijgen. Op deze wijze ontstaat een goede aansluiting op de directe omgeving.

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 algemeen geldt dat in de eigen parkeerbehoefte van het project dient te worden voorzien.

Voor het gebied wordt rekening gehouden met het parkeren op eigen terrein. Per woning geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning.

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.

Recentelijk 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

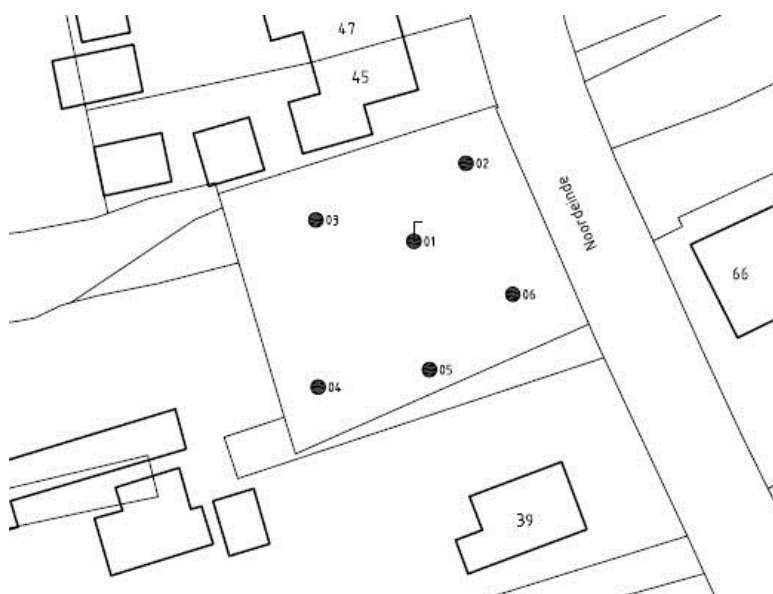
Gelet op de functiewijziging van het terrein is onderzoek verricht naar de verontreinigingssituatie van de bodem. Het betreft de volgende rapportage:

- Verkennend bodemonderzoek Noordeinde 41 en 57 (parkeerplaatsen) te Oostzaan, Hopman en Peters Holding BV, 26 maart 2012.

Het onderzoek geeft het volgende aan:

- Zintuiglijk zijn in de opgeboorde grond van alle boringen afwijkingen vastgesteld. Het betreft in alle gevallen een ophooglaag. De dikte van de ophooglaag bedraagt ca. 0,8-1,0 meter beneden maaiveld. en bestaat uit puinlagen en sterk puinhoudend zand.
- In boring 1 is zintuiglijk een duidelijke olie-water-reactie waargenomen.
- In boring 3 is in de sterk puinhoudende zandlaag / ophooglaag asbestverdacht materiaal aangetroffen.
- Van de sterk puinhoudende zandlaag is een mengmonster samengesteld en geanalyseerd. Analytisch blijken sterk verhoogde concentraties aanwezig van kobalt, koper, lood, zink, PAK, en polychloorbifenylen (Pcb's).
- In het eerste bodemtraject van de veenondergrond worden sterk verhoogde concentraties vastgesteld van barium, koper, lood, zink en Pcb's.
- Het verkregen asbestverdachte materiaal uit boring 3 is geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. Er wordt asbest vastgesteld in een volumepercentage van 12,5%. De asbestsoort betreft chrysotiel en is hechtgebonden.
- In verband met de zintuiglijk aangetroffen oliewaarneming in boring 1 is een specifiek monster van deze boring geanalyseerd op minerale olie. De concentratie minerale olie blijkt matig verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Vanwege het aantreffen van minerale olie in de ophooglaag is deze boring afgewerkt met een peilbuis. In het grondwater van peilbuis 1 wordt een licht verhoogde concentratie vastgesteld van barium en van xylenen.
- Om vast te kunnen stellen of de vastgesteld en sterk verhoogde concentraties heterogeen dan wel homogeen op de locatie aanwezig zijn heeft in fase 2 van het onderzoek uitsplitsing plaatsgevonden van het mengmonster van de sterk puinhoudende bovengrond. In meer of mindere mate worden in alle individuele boringen sterk verhoogde concentraties vastgesteld van zware metalen PAK en Pcb's.

Afbeelding 10: Situering van de boringen op het perceel.



Geconcludeerd wordt dat op de deellocatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Zonder voorafgaande toestemming van de overheid is het verboden handelingen in of met deze sterk verontreinigde grond uit te voeren.

Gebruiksverandering is alleen mogelijk indien sanerende maatregelen worden getroffen. Naar aanleiding van de geconstateerde verontreinigingen dient een saneringsplan te worden opgesteld. 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.

Asbestonderzoek

Uit het hierboven beschreven onderzoek is gebleken dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Daarnaast is vastgesteld dat op het perceel sprake is van een verhardingslaag, dan wel puinhoudende laag. Op basis van deze constatering dient deze laag als asbest verdacht te worden beschouwd. In verband met de bestemmingswijziging is voor het perceel Noordeinde 41 een verkennend onderzoek naar asbest uitgevoerd².

In het (rneng)monster van het puingranulaat (fijne fractie) uit de proefsleuven 1 t/m 5 is analytisch geen concentratie asbest aangetroffen boven de hergebruikswaarde van 100 mg/kg.ds. In het (meng)monster van het zand en puin (fijne fractie) uit de proefsleuven 1 t/m 5 is analytisch eveneens geen concentratie asbest aangetroffen boven de hergebruikswaarde van 100 mg/kg.ds.

Geconcludeerd kan worden dat er, voor het aspect asbest, er geen beperkingen gelden voor bewerken/verwerken van deze granulaatlaag / ophogingslaag.

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" (zie ook de aanduiding die het gebied krijgt in het nieuwe bestemmingsplan voor het Buitengebied. Aan de overzijde van het Noordeinde (ten zuiden van nr. 66) is in verband met de vermoedelijke vroegere aanwezigheid

² Hopman en Peters, Briefrapportage verkennend asbest-onderzoek, 17 mei 2013.

van een huisplaats (waarschijnlijk uit de 18^e of 19^e eeuw) is in overleg met de gemeentelijke archeoloog een programma van eisen (PvE) opgesteld voor een inventariserend onderzoek. Het valt niet uit te sluiten dat voor dit gebied eenzelfde situatie geldt. Daarom zal een inventariserend archeologisch onderzoek dienen te worden uitgevoerd alvorens er een nieuwe ontwikkeling kan plaatsvinden.

Het plangebied 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 (zie hoofdstuk 8).

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.

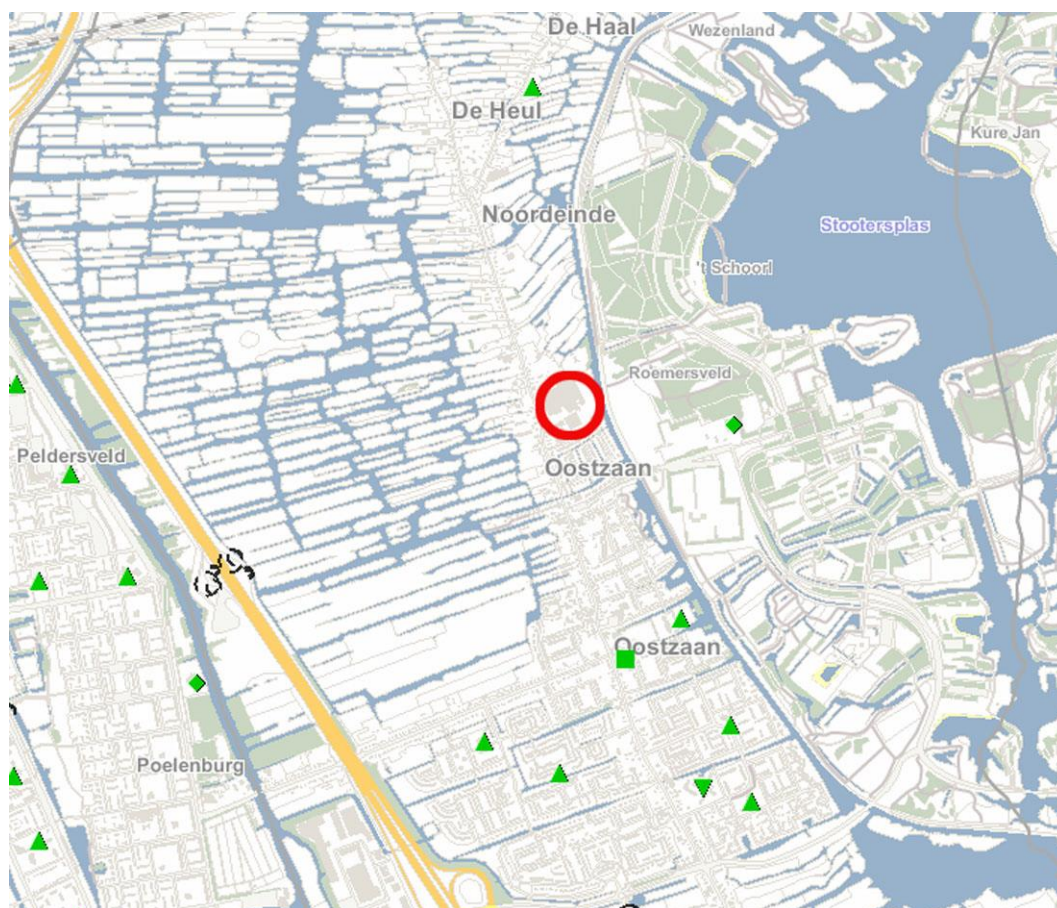
Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

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 ongevoerd 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 11: 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 plangebied 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.

Spoorweglawaaï

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 spoorweglawaaï. 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

X Stream Traffic Consultancy heeft recentelijk een mechanische verkeerstelling verricht op het Noordeinde ter hoogte van het plangebied. De tellingen zijn verricht over een periode van twee weken van 14 april tot 27 april 2012. Uit deze gegevens zijn weekdaggemiddelden bepaald en met een groei van 2% per jaar opgehoogd naar het jaar 2023. Voor 2023 wordt gerekend met een verkeersintensiteit van 3634 motorvoertuigen per etmaal.

Afbeelding 12: Verkeersgegevens Noordeinde 2012 en 2023.

wegvak	peiljaar etmaal		uurpercentages			percentage verdeling				snelheid km/uur	wegdek- verharding
			dag	avond	nacht	motor	licht	middelzwaar	zwaar		
Noordeinde	2012	2922	6.81%	3.35%	0.61%	11.5%	86%	1.7%	0.8%	50	dab
Noordeinde	2023	3634	6.81%	3.35%	0.61%	11.5%	86%	1.7%	0.8%	50	dab

Op basis van deze gegevens is voor de onderhavige locatie een berekening met Standaard Rekenmethode 1 uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat de geluidsbelasting van de gevel(s) van de woningen 55 dB bedraagt, inclusief de aftrek van 5 dB conform artikel 110 Wgh.

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.

De hogere waarden kunnen volgens artikel 110a lid 5 Wgh alleen worden vastgesteld als de toepassing van maatregelen ter bestrijding van geluidhinder 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 geluidreducerend 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 bebouwingslint waar nergens schermen voorkomen. De openheid naar het aanliggende landschap wordt in het plan door middel van een juiste situering van het bouwvlak veiliggesteld. 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. Daarvoor dienen maatregelen aan de woning(en) te worden getroffen om de genormeerde binnenwaarde van 33 dB te garanderen.

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. minimaal 100 m) van het Natura2000-gebied "Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld en Twiske", alsmede op korte afstand van de EHS.

Afbeelding 13: Situering plangebied in relatie tot Natura2000-gebied (geel) en EHS (groen).



Afbeelding 14: Gedetailleerde ligging van het plangebied tot het Natura2000 gebied.



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:

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

Bij de huidige bestemming is al sprake (geweest) van de nodige geluidsbelasting door aanwezigheid van mensen en gebruik van personenauto's. 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). De lichtuitstraling zal zeer beperkt zijn en bovendien worden beperkt doordat er tussen de te realiseren woningen en het natuurgebied reeds bebouwing staat.

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 parkeerterrein 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: 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 rivierdonderpad 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 het (voormalige) bedrijfsterrein aan de overzijde van het Noordeinde, waartoe onderhavige locatie eigenlijk behoorde, is een quickscan uitgevoerd³. Het nu voorliggende ge-

³ Bureau Waardenburg bv, Quick scan in het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet, 22 augustus 2012.

bied heeft exact dezelfde kenmerken en heeft in beginsel de zelfde locatie binnen de natuurlijke omgeving. Uitzondering geldt voor de soort Vleermuizen. 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 rugstreeppad en de soort hier tijdens de werkzaamheden opduikt. Het actief weren van de dieren (bijvoorbeeld door het plaatsen van een paddenscherp) 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 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 parkeerterrein zal dan ook niet leiden tot vernietiging of aantasting van verblijfplaatsen van vleermuizen. Het gebied is ook niet van wezenlijk belang als foerageergebied voor vleermuizen.

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 tuinen en erven 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 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 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 soortenstandaard voor rugstreeppad van het Ministerie van EL&I.

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 2 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 gemeentelijke 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 gemo-

nitoord. 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 opgemaakt blijkt dat de gemeente Oostzaan voldoet aan de normen van de luchtkwaliteit. Er zijn derhalve geen overschrijdingen van de grenswaardes voor de componenten fijn stof en NO₂. Derhalve is de luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging van het voormalige parkeerterrein.

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.

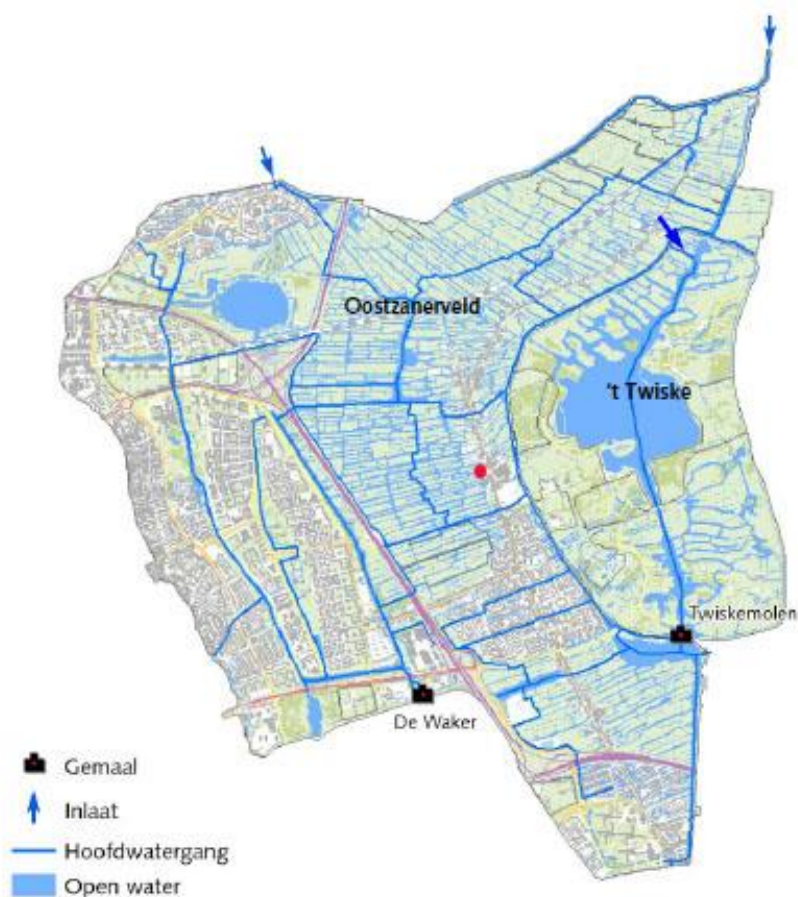
5.2. Oppervlaktewater

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 open water 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 15: Het watersysteem van Oostzaan (locatie is aangegeven met rode cirkel).



In de oude situatie was het gehele plangebied verhard. In de nieuwe situatie zal een deel van het plangebied onverhard blijven (tuinen en erven). De verhardingen die worden toegepast, zullen (met uitzondering van de dakvlakken) waterdoorlatend zijn (tegels, grind en dergelijke). Bovendien wordt een zone aan de noordzijde van het perceel vrijgehouden van bebouwing, waardoor de historische waterbeleving weer naar het bebouwingslint wordt gebracht.

Het plangebied is langs het Oostzanerveld gesitueerd. Door de waterpartijen van het Oostzanerveld zal het regenwater afstromen in de richting van De Waker.

5.3. Riolering

In de kern Oostzaan ligt overwegend gemengde vrijerval 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 vrijerval 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 particulier initiatief. De initiatiefnemer ziet de (her)ontwikkeling en daarmee de economische haalbaarheid met vertrouwen tegemoet. 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. Nu dit bestemmingsplan een beperkte ruimtelijke afweging met zich meebrengt (het bevindt zich binnen Bestaand Bebouwd Gebied en past qua ontwikkeling binnen de omgeving) is besloten het bestemmingsplan 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.

7.3. Vaststellingsprocedure

Het ontwerp-bestemmingsplan Noordeinde 41-43 heeft tussen 22 augustus tot 3 oktober 2013 ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 4 zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn ingediend door de brandweer, PWN, Rijkswaterstaat en de Gasunie. Deze instanties hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan.

8. Juridische aspecten

8.1. Algemeen

Het bestemmingsplan Noordeinde 41-43 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 1 kaartblad (nummerd 0431-22-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de verbeelding opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

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 het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) gepresenteerd. Inmiddels is deze standaard vervangen door de SVBP-2012. 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 2012 (IMRO-2012) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012).

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 SVBP verplicht gestelde formuleringen van begrippen en de wijze van meten.

2. Bestemmingsregels;

De Bestemmingsregels bevatten de volgende bestemmingen: Wonen (artikel 3) en Waarde - Archeologie (artikel 4). De belangrijkste aspecten worden hieronder apart toegelicht.

Wonen

De woonbestemming maakt de realisering van maximaal 2 woningen mogelijk. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd, dat vanwege de flexibele uitwerking een breedte heeft gekregen van circa 16 meter en een diepte van 12 meter. Binnen dit bouwvlak mogen zowel vrijstaande woningen als twee-aaneengebouwde of halfvrijstaande woningen worden gerealiseerd. Feitelijk zal er (in het geval van vrijstaande woningen) slechts één vrijstaande woning kunnen worden gerealiseerd (tenzij er zeer smalle woningen worden gerealiseerd). Het bouwblok houdt rekening met een afstand tot de zuidelijke perceelgrens van 3 meter en 5 meter vanuit de noordelijke perceelgrens.

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.

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 vol-

doen 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 heeft uitgewezen dat er ter plaatse géén archeologische waarden worden geschaad, is bebouwing ten behoeve van de samenvallende bestemming niet toegestaan.

3. Algemene regels;

In artikel 5 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 6) opgenomen. Deze staan de vergroting van de toegestane maatvoering toe met 10%.

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 7). In artikel 8 is de gebruikelijke slotregel overgenomen.