

Gemeente Oostzaan

Bestemmingsplan De Haal 145

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Februari 2014

Kenmerk 0431-23-T01

Projectnummer 0431-23

NL.IMRO.0431.BP2014003010-0101

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Beleidskaders	9
2.1. Algemeen	9
2.2. Rijksbeleid	9
2.3. Provinciaal beleid	10
2.3.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040	10
2.3.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	11
2.4. Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	18
2.5. Gemeentelijk beleid	20
3. Nader onderzoek	23
3.1. Algemeen	23
3.2. Archeologie	23
3.3. Externe veiligheid	24
3.4. Geluid	25
3.5. Natuur	28
3.5.1. Gebiedsbescherming	28
3.5.2. Soortenbescherming	30
3.6. Luchtkwaliteit	31
3.7. Milieuzonering	33
3.8. Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling	35
4. Watertoets	36
4.1. Algemeen	36
4.2. Oppervlaktewater	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
5. Financiële uitvoerbaarheid	38
6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
6.1. Inspraak	39
6.2. Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	39
6.3. Vaststellingsprocedure	39
7. Juridische aspecten	40
7.1. Algemeen	40
7.2. Verbeelding	40
7.3. Regels	40

1. Inleiding

In 2011 is het perceel aan de Haal 145 te Oostzaan (kadastraal sectie K, nummers 814, 815, 816 en 817) van eigenaar veranderd. Het betreft een bosperceel met vele opstallen en enkele weidepercelen. Direct na levering bleek het perceel vervuild te zijn met asbest in de opstallen waarna de gemeente een handhavingsactie is gestart. Vervolgens is een bodemonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van asbest. Ook is een uitgebreid onderzoek naar asbest in de opstallen uitgevoerd. Conclusie is dat uit de opstallen asbest verwijderd moet worden.

Gelet op de slechte staat van een aantal van de opstallen is vervolgens besloten een groot aantal opstallen te slopen (en daarmee het asbest in die opstallen te saneren) en een plan te maken voor herinrichting van de locatie. De bedoeling is thans het verwijderen van de resterende opstallen en het realiseren van een nieuwe woning met enkele bijgebouwen. Het bos dient daarbij zo veel mogelijk te worden gehandhaafd.

Afbeelding 1: Het perceel De Haal 145.



Complicerende factor is de aanwezigheid van een bedrijf aan de overzijde van de weg (De Haal 98). Dit bedrijf is qua bedrijfsvoering passend in het buitengebied, maar heeft niet de passende bestemming. Het is een zogenaamd agrarisch loonbedrijf dat werkzaamheden uitvoert voor de agrarische bedrijven in de omgeving. De bedrijfsactiviteiten staan op gespannen voet met de huidige woningbouwmogelijkheden op het perceel De Haal 145. Het huidige bouwvlak ligt op zeer korte afstand van het bedrijf.

Teneinde en goede natuurlijke en milieuhygiënische inpassing te verkrijgen, is een inrichtingsplan opgesteld. Het inrichtingsplan heeft uitsluitend betrekking op het beboste gedeelte van de percelen dat aansluit aan De Haal (dat wil zeggen de percelen (K 815 en 816 westzijde). De andere percelen blijven buiten beschouwing, deze behouden de huidige agrarische bestemming, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan van juni 2013. In het inrichtingsplan is er rekening mee gehouden dat het agrarische loonbedrijf in de toekomst op deze locatie De Haal 98 mag worden gehandhaafd.

Het voorliggende bestemmingsplan geeft de juridisch-planologische randvoorwaarden voor een functiewijziging van het perceel, alsmede het verschuiven van het bestaande bouwvlak. Daarmee wordt tevens de weg vrijgemaakt voor het bestemmen van het agrarisch loonbedrijf ten zuiden van het plangebied. De planologisch juridische regeling voor het loonbedrijf zal in een separate ruimtelijke procedure aan de orde komen.

2. Huidige en toekomstige situatie

2.1. Huidige situatie

2.1.1. Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het noordelijke deel van het buitengebied van Oostzaan, juist ten oosten van de spoorlijn en in de bocht van weg (waar De Haal afbuigt in de richting van Ilpendam). De situering is daarom midden in het veenweidegebied en vlakbij het Oostzanerveld.

Ten zuiden van het plangebied is, in de binnenbocht van de Haal, momenteel een agrarisch loonbedrijf gevestigd.

Afbeelding 2: Ligging plangebied.



2.1.2. Plangrenzen en kadastrale gegevens

Het plangebied maakt onderdeel uit van een groter gebied dat eigendom is van de initiatiefneemster. Dit eigendom omvat de kavels kadastraal bekend sectie K, nummers 814, 815, 816 en 817 (zie afbeelding 3). Het nu voorliggende bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op het beboste gedeelte van de percelen dat aansluit aan De Haal (dat wil zeggen de percelen (K 815 en 816 westzijde). De andere percelen blijven buiten beschouwing, deze behouden de huidige agrarische bestemming, zoals opgenomen in het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan.

Afbeelding 3: Kadastrale percelen.



2.1.3. Kenmerken van het plangebied en de omgeving

Het perceel De Haal 145 ligt in het lint aan de rand van het noordelijk deel van het Oostzanerveld. Dit veenweidegebied wordt gekenmerkt door de langgerekte verkaveling met slotenstructuur en de relatief hoge grondwaterstand. Op de kavels vindt veelal beweiding plaats. Kavels die niet meer worden begraasd verruigen in rap tempo. Dit laatste is vanuit landschappelijk en ecologisch oogpunt niet gewenst. Het is van groot belang dat het gebied open wordt gehouden en geschikt blijft voor weidevogels. Verruiging van het terrein is niet goed voor de weidevogelpopulatie. Binnen de ruimere omgeving is het onderhavige plangebied een uitzondering doordat het als een boskavel kan worden gekwalificeerd. Weidevogels hebben hier dan ook niets te zoeken. Dat geldt ook voor de directe omgeving van het bosperceel omdat de mogelijke aanwezigheid van roofvogels de weidevogels afschrikt.

Ecologisch gezien levert de boskavel een aparte ecologische eenheid. Binnen het bosgebied wisselen gezonde bomen en dode bomen elkaar af. De onderbegroeiing is weelderig met veel brandnetel en springbalsemien.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de boskavel een gewenste markering van de nogal plotse linge bocht in de Haal (richting Den IJp). Bijkomend voordeel is dat de op het terrein aanwezige bebouwing zich grotendeels (maar niet geheel) aan het oog onttrekt.

De bebouwing op het perceel is in zeer slechte staat en de aanwezigheid van asbest is aangetoond. Op basis van de door de gemeente aangeleverde luchtfoto (uit 2012) en de GBKN (grootschalige basiskaart van Nederland) kan de omvang van de aanwezige bebouwing worden bepaald op 1.164 m².

Afbeelding 4: Enkele van de in het plangebied aanwezige bijgebouwen.



Ten tijde van de aankoop van het perceel waren enkele kavelsloten dichtgeslibd waardoor het kenmerkende kavelpatroon bijna niet meer herkenbaar was. Inmiddels zijn deze sloten in ere herstelt.

2.2. Toekomstige situatie

Ten behoeve van een goede toekomstige inrichting van het terrein is een inrichtingsplan vervaardigd. Deze bijbehorende inrichtingsschets geeft slechts de “richting” aan voor de toekomstige ontwikkeling. Het moet gezien worden als een vormgevend vertrekpunt voor de ontwikkeling van de bebouwing op de boskavel. De opzet van deze schets heeft een sterk beeldend karakter en is dan ook niet juridisch dichtgetimmerd. Het plan ‘schetst sferen’ en ‘geeft suggesties voor oplossingen’, zonder dat het ‘voorschrijft’. Het laat de architect én de welstandscommissie derhalve alle vrijheid voor creativiteit en interpretatie. Tegelijkertijd kan het gezien worden als een inspanningsverplichting om het beschreven kwaliteitsniveau na te streven bij de verdere uitwerking.

Aan het inrichtingsplan heeft een aantal uitgangspunten ten grondslag gelegen. Deze uitgangspunten zijn (puntsgewijs):

- De natuurlijke en groene uitstraling van het bosperceel wordt behouden.
- De bebouwing dient zich op een natuurlijke manier in het bosperceel te voegen. Het gebruik van materialen met een natuurlijke uitstraling verdient de voorkeur. Te denken valt aan bakstenen of houten rabatdelen voor de gevels en keramische dakpannen of riet voor de daken.
- De vormgeving van de bebouwing dient, met uitzondering van het langgerekte bijgebouw, aan te sluiten op de historische vormgeving. Met name voor de woning geldt dan ook een traditionele gebiedseigen uitstraling met bijbehorende detaillering; dus geen moderne variant zoals deze de laatste jaren in de bebouwingslinten vaker zijn gerealiseerd.
- Gemotoriseerd verkeer mag slechts tot aan de garageberging het terrein oprijden. Alle andere paden mogen slechts te voet worden betreden.
- De materialisering van de paden is een uitloei van het vorige uitgangspunt. Bij de entree een grasdoorlatende verharding voor motorvoertuigen, de hoofdpaden een verharding met liefst houtsnippers en de overige paden geen verharding (dus gewoon platgetrapt en spontaan ontstaan). Op deze wijze zal het “materiaal” van de paden de natuurlijke uitstraling ondersteunen.
- De hoofdpaden naar de diverse gebouwen krijgen ronde informele vormen. Dus geen rechte paden en hoeken in deze hoofdpaden.

Bebouwing

De situering van de woning is bepaald door de afstand die in acht dient te worden genomen tot het bedrijf (zie paragraaf 4.7). Zo leggen beide functies elkaar geen strobreed in de weg. Bovendien heeft de woning geen uitzicht op het bedrijf en ondervindt het geen hinder van het wegverkeer.

De nieuwe woning zal (in de vorm van een “gebiedseigen” woningtype) centraal op het perceel worden gesitueerd. Hierdoor zal deze nieuwe woning geheel (of nagenoeg geheel) aan het zicht worden onttrokken. De gebiedseigen karakteristiek van de woning vereist een passende afmeting. Deze afmeting bedraagt ongeveer 13x13 meter, met goothoogte van circa 3 meter en een bouwhoogte van circa 9,5 meter. Naast de woning is een schuur met een omvang van circa 50 m² geprojecteerd.

Afbeelding 5: Het inrichtingsplan.



In beginsel zal alle bestaande bebouwing worden gesloopt en het aanwezige asbest zal geconditioneerd worden verwijderd. Uitzondering betreft het langgerekte gebouw dat zal worden gerenoveerd ten behoeve van een atelierfunctie en/of de opslag van materieel, benodigd voor het onderhoud van het perceel. Dit gebouw krijgt een luchtige transparante uitstraling zodat het bos “door het gebouw heen” te zien zal zijn.

De entree vanaf De Haal blijft op dezelfde plaats als in de huidige situatie. De 2 opstallen aan de rechterzijde worden gesloopt en vervangen door één garage/berging met eenzelfde omvang (circa 85 m²). Waterdoorlatende verharding zal worden toegepast bij de entree vanaf De Haal.

De totale oppervlakte van de bebouwing in de nieuwe situatie bedraagt (inclusief de nieuwe woning) circa 492 m², dat is ruim minder dan de 1.164 m² in de huidige situatie.

Landschappelijke aspecten.

De boskavel mag dan a-specifiek zijn voor het weidevogelgebied, maar daardoor heeft het wel een eigen kwaliteit die behouden dient te blijven. De kwalitatief slechte begroeiing zal worden verwijderd en de onderlaag zal worden gezuiverd van niet-gebiedseigen beplanting. Daarbij zal een contrast tussen open en gesloten worden nagestreefd. Door het openhouden van de watergangen is de oude slotenstructuur hersteld.

De percelen die niet tot de boskavel behoren (nummers 814, het oostelijk deel van kavel 816 en 817), worden in beheer gegeven aan agrariërs in de omgeving. Op deze wijze wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid dat gericht is op het open houden van het veenweidegebied zodat het geschikt blijft voor weidevogels.

3. Beleidskaders

3.1. 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.

3.2. 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 buiten het stedelijk gebied maar zonder bebouwing toe te voegen. De bestaande bouwrechten worden teruggebracht. De gebruiksfunctie "wonen en natuur" past binnen de omgeving en zal functioneren met inachtneming van de waarden van de omgeving.

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 duurzaam 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, onder meer als wijziging op de Monumentenwet 1988.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. 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 6: 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 gedeeltelijk niet binnen het BBG.

Nieuwe ontwikkelingen buiten Bestaand Bebouwd Gebied beoordeelt de Provincie Noord-Holland op grond van het aantonen nut en noodzaak, de mogelijkheden of onmogelijkheden voor verdichting of transformatie en de provinciale eisen aan ruimtelijke kwaliteit (onder andere de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie), en op de (on)mogelijkheden van het faciliteren van de ontwikkeling vanuit het watersysteem.

3.3.2. 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 (en later op onderdelen gewijzigd). 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 (gedeeltelijk) binnen het landelijk gebied is gesitueerd. Hiervoor zijn de artikelen 12 t/m 14 van de PRVS van toepassing. Het plangebied ligt voorts binnen het nationale landschap Laag Holland (artikel 20 t/m 22) en binnen het weidevogelgebied (artikel 25).

De locatie is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) deels aangegeven als Bestaand Bebouwd Gebied en deels gesitueerd in het gebied dat op kaart 3 van de PRVS is aangegeven als Landelijk Gebied. Gelet op het terughoudende beleid van de provincie met betrekking tot nieuwe bebouwing in het landelijke gebied zal in deze notitie worden aangegeven op welke wijze het plan voorziet in de uitgangspunten van het provinciale beleid.

Van belang voor de bebouwingsmogelijkheden van het perceel is het onderscheid tussen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) en het Landelijk Gebied. De bebouwing van op het perceel is reeds lang aanwezig geweest. Op de topografische kaart 1:25.000 uit 1950 is de bebouwing al aangegeven. Zie de afbeelding hieronder.

Afbeelding 7: Topografische kaart (1950).



In de PRVS zijn de bebouwingsvlakjes opgenomen als BBG. Dit levert een beeld met verspreid liggende scherven (zie onderstaande afbeelding).

Afbeelding 8: Bestaand Bebouwd Gebied en Landelijk gebied volgens de PRVS.



Volgens artikel 9 van de PRVS wordt onder BBG verstaan:

- het gebied, als zodanig aangegeven op kaart 2 en op de digitale verbeelding ervan en
- de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreden van de verordening - geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing en kassen, waaronder mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern.

Geconcludeerd kan worden dat het bestaand bebouwd gebied in feite bestaat uit de hierboven aangegeven “scherven” plus het bouwvlak van het bestemmingsplan (dat helaas op een zeer ongunstige plek is gesitueerd, waardoor een goed woon- en leefklimaat op voorhand niet te garanderen is.

Gelet op de situering van het bouwvlak aan de wegzijde en de aanwezigheid van bedrijfsactiviteiten aan de overzijde van de weg is in het eerder genoemde Inrichtingsplan voorgesteld om de nieuw op te richten woning te situeren ter plaatse van de centrale verdichting van BBG-scherven. Gelet op de spreiding van de scherven is het oprichten van de bebouwing uitsluitend binnen het BBG niet mogelijk. In feite kan de woning binnen geen enkele van de op de locatie aangegeven scherven worden gebouwd. Dat betekent – om in termen van de PRVS te spreken - dat de nieuwe woning gedeeltelijk in het landelijk gebied dient te worden gerealiseerd. In een dergelijk geval is sprake van nieuwe woonbebouwing (ook al wordt er gebouwd ten behoeve van bestaande bebouwingsmogelijkheden). In het navolgende worden de regels uit de PRVS voor het bouwen van nieuwe woonbebouwing in het landelijk gebied besproken.

Afbeelding 9: Voorgestelde locatie in relatie tot BBG.



In Hoofdstuk 4 van de PRVS worden de regels met betrekking tot het landelijk gebied gegeven. Volgens artikel 13, lid 1 voorziet een bestemmingsplan niet in nieuwe woningen in het landelijk gebied. Naast afwijkingsregels t.b.v. projectmatige woningbouw in artikel 13, lid 2 (onder andere in overeenstemming met de provinciale woonvisie en de provinciale woningbouwmonitor) wordt er in artikel 13, lid 3 een afwijkingsmogelijkheid gegeven voor onder meer (onder a.) nieuwe woningbouw die tot stand komt via de Ruimte voor Ruimte-regeling als bedoeld in artikel 16 van de PRVS. Ook voor bestemmingsplannen binnen gebieden die behoren tot het weidevogelleefgebied als bedoeld in artikel 25 van de PRVS voorziet in een Ruimte voor Ruimte-regeling (artikel 16, lid 2).

De regeling uit artikel 16, lid 1 luidt als volgt:

Een bestemmingsplan kan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van storende bebouwing of functies buiten het Bestaand Bebouwd Gebied als voorzien is in een Ruimte voor Ruimte-regeling. Deze regels voorzien in ieder geval in:

- een vermindering van het bebouwde oppervlak door een netto-afname van bebouwing;
- zekerstelling dat de herstructurering van de te saneren locatie inclusief de sloop van de hiervoor bedoelde bebouwing of functies plaatsheeft;
- niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van bedoelde bebouwing of functies te realiseren; de compensatie vanuit het ruimte voor ruimte beleid dient bij voorkeur plaats te vinden in of tegen Bestaand Bebouwd Gebied.

Ad a. In het Inrichtingsplan dat voor de locatie is vervaardigd is aangegeven dat de oppervlakte van de bestaande bebouwing circa 1.164 m² bedraagt. Doordat de oppervlakte van de nieuwe bebouwing in totaal (woning plus nieuwe en te handhaven bijgebouwen) slechts circa 492 m² bedraagt, wordt voldaan aan de verplichte netto-afname van het bebouwde oppervlak.

Ad b. De gevraagde zekerstelling zal op twee manieren geborgd worden. Ten eerste zal de sloop van de bebouwing en de sanering van de asbestverontreiniging worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst die vóór de vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gesloten tussen de gemeente en eigenaresse/initiatiefneemster. Bovendien zal in de regels van het be-

stemmingsplan een bouwverbod worden opgenomen, met de mogelijkheid om dit verbod op te heffen wanneer voldaan is aan de verplichting om de bestaande bebouwing te slopen en de asbestverontreiniging te saneren (voorwaardelijke verplichting).

Ad c. De nieuwe woning vervangt de bestaande mogelijkheid om een woning op het perceel te realiseren. Er wordt derhalve voldaan aan de bepaling dat “niet meer woningen worden gerealiseerd dan noodzakelijk is om de sloop van bedoelde bebouwing te realiseren”.

Tot slot sluit de ontwikkeling inderdaad aan op BBG (in feite vindt een concentratie van de bestaande scherven plaats).

Op kaart 4 van de PRVS is het perceel aangegeven als “weidevogelleefgebied” en (voor zover dit het uiterst noordoostelijke deel van het perceel betreft) als “ecologische hoofdstructuur”. Met betrekking tot dit noordoostelijke deel kan worden opgemerkt dat dit het gedeelte is dat in afbeelding 1 is opgenomen en waar momenteel nog bebouwing staat.

Afbeelding 10: Kaart Ecologie bij de PRVS.



Artikel 19 (lid 1, onder a.) van de PRVS geeft aan dat een bestemmingsplan de gronden als “natuur” bestemd indien de natuurfunctie reeds is gerealiseerd. De bedoelde natuurlijke kenmerken van het gebied zijn die van het weidevogelleefgebied en het veenweidegebied. Geconcludeerd kan worden dat deze kenmerken, gelet op de aanwezige bebouwing, momenteel niet aanwezig zijn. Aangezien de betreffende bebouwing in het kader van de realisatie zal worden gesloopt, zal daarmee de kenmerken van de EHS worden hersteld. Er wordt door het plan geen beslag gelegd op de EHS en er behoeft derhalve niet te worden gecompenseerd.

Een verplichting tot sloop wordt vastgelegd in het op te stellen bestemmingsplan. Ook wordt de consoliderende regeling m.b.t. natuurwaarden uit het nu vigerende bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013 zo veel mogelijk overgenomen. Daarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 19 (lid 1, onder c.). In dat artikel wordt namelijk aangegeven dat een bestemmingsplan geen bestemmingen en regels bevat die omzetting naar de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren en de wezenlijke kenmerken en waarden van de Ecologische Hoofdstructuur (...) significant aantasten.

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op weidevogelleefgebieden, zoals op kaart 4 en op de digitale verbeelding ervan aangegeven, voorziet niet in de mogelijkheid van nieuwe bebouwing, anders dan binnen een bestaand bouwblok of een uitbreiding daarvan, aldus artikel 25, lid 1, onder a. In lid 3, onder b. kan hiervan worden afgeweken indien het woningbouw betreft die

door middel van de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt gerealiseerd, met in achtneming van de natuurdoelen. Eerder in deze notitie is aangegeven dat hieraan zal worden voldaan.

Tot slot is het plangebied op kaart 5 aangewezen tot Rijksbufferzone en als Nationaal Landschap (Laag Holland) opgenomen. Volgens artikel 21 van de PRVS dienen voor de gronden gelegen binnen de Nationale Landschappen in het bestemmingsplan regels te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van het betreffende Nationaal Landschap. Voor zo ver van toepassing worden de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013 overgenomen in het nieuw op te stellen bestemmingsplan.

Volgens artikel 24, lid 1 van de PRVS maakt een bestemmingsplan verdere verstedelijking in de vorm van onder meer wonen niet mogelijk binnen de aangegeven Rijksbufferzone. Aangezien de voorgestelde ontwikkeling betrekking heeft op het verschuiven en comprimeren van BBG-scherven, er momenteel op het perceel ook reeds woningbouw mogelijk is, het aantal woningen niet toeneemt en er bovendien sprake is van een Ruimte voor ruimte-regeling, is er geen sprake van verdere verstedelijking. Door de toepassing van de Ruimte voor ruimte-regeling wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 25, lid 5, onder a. van de PRVS.

Relatie tot de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Als uitgangspunt voor de ontwikkeling geldt dat zo veel mogelijk dient te worden voldaan aan de ingrediënten voor ruimtelijke kwaliteit, zoals beschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013.

Historische structuurlijn/landschappelijke kenmerken

De woning zal worden gebouwd aan het einde van de historische nederzettinglijn (De Haal) en hierop worden georiënteerd. Er vindt dan ook geen aantasting of doorbreking plaats van het lint doordat de woning iets verder naar achteren wordt geschoven. Gelet op de in de omgeving gesitueerde woningen dient een vrijstaande woning te worden gerealiseerd. Voorkeur gaat uit naar een gebiedseigen woningtype. Daarmee worden de bebouwingskenmerken van de cultuurhistorisch waardevolle Oostzaanse bebouwingslinten doorgezet.

Het plan wordt gerealiseerd binnen de openheid van het veenweidegebied, maar binnen een afwijkend (met bomen begroeide) kavel.

In de huidige situatie zijn de omliggende percelen verruigd, waardoor de kenmerken van het veenweidegebied niet (meer) aanwezig zijn. Met uitzondering van de met bomen begroeide kavel worden de omliggende percelen ontdaan van de begroeiing. Deze achterliggende perceel delen worden teruggebracht in de oude staat (weidegebied). Voorheen dichtgeslibte sloten zijn inmiddels door de eigenaresse weer in de oude staat hersteld.

Dorps DNA

In het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013 is bij het bepalen van de bebouwingsmogelijkheden rekening gehouden met de in de omgeving voorkomende maatvoering. Dat geldt

ook voor dit plan. De inhoud van de woning is ten hoogste gelijk aan de maximale inhoud zoals vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan voor het Buitengebied. Op deze wijze ontstaat een goede aansluiting op de directe omgeving doordat de zogenaamde "korrelgrootte" gehandhaafd blijft. De bijgebouwen sluiten aan op het hoofdgebouwen of komen op de plaats van eerdere bebouwing (derhalve zoveel mogelijk binnen BBG).

Ten aanzien van het materiaalgebruik komt langs De Haal een veelheid van materialen voor. Er wordt aangesloten op het materiaalgebruik van de historische boerderijen (kenmerkend voor Laag Holland). Dat betekent dat het moderne materiaalgebruik, zoals de laatste jaren in de bebouwingslinten vaker is toegepast niet zal worden gevolgd.

Parkeren en ontsluiting

De kavel worden via één brug over de sloot langs De Haal ontsloten. Hierdoor ontstaat een rustig beeld en zal het water zoveel mogelijk zichtbaar zijn vanaf de weg. Er geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. De parkeervoorziening wordt zo dicht mogelijk bij de weg gerealiseerd, zodat geen inbreuk wordt gedaan op de rust van het achterliggende gebied.

Nut en noodzaak

In artikel 14 van de PRVS is bepaald dat het nut en de noodzaak van een ontwikkeling in het landelijke gebied dient te worden aangetoond. De voormalige bedrijfskavel ligt binnen het landelijke gebied (met uitzondering van de BBG-scherven). Er is geen twijfel dat het opnieuw uitoefenen van een bedrijfsfunctie ter plaatse niet aan de orde is. Vooruitlopend op een bestemmingswijziging is door de gemeente in het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013 de oude woonbestemming op een deel van het perceel opgenomen. Daarnaast is een agrarische bestemming op de rest van het perceel gelegd. Nu deze functie niet reëel is zal een nieuwe functie aan de gronden dienen te worden toegekend, gedacht wordt aan een natuurbestemming in combinatie met een woonbestemming. De woonfunctie past daarbij goed in het bebouwingslint. Het opnemen van een "agrarische" bestemming is niet reëel omdat dit een kapitaalsvernietiging zou betekenen, waaraan planschaderisico's zijn verbonden. Bovendien zou het in de oude staat brengen van de weidekavels investeringen vergen die niet van de eigenaar mogen worden verwacht, zonder dat daar opbrengsten tegenover staan. Dat zou betekenen dat het verruigde gebied in stand blijft en dat de herkenbaarheid van dit deel van het open weidegebied niet wordt hersteld. Geconcludeerd kan daarom worden dat het realiseren van een (vervangende) woning (onder voorwaarde van het slopen van de aanwezige bebouwing, het saneren van de asbestverontreiniging in de opstallen en het terugbrengen van de achterliggende weilanden in de oude staat) de beste optie is voor herontwikkeling. Eén en ander zal worden vastgelegd in een vast te stellen anterieure overeenkomst en via een voorwaardelijke verplichting in het op te stellen bestemmingsplan.

Conclusie

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de voorgestelde herontwikkeling op het perceel De Haal 145 voldoet aan de Ruimte voor Ruimte-regeling uit artikel 16 van de PRVS. Ter compensatie van de storende bebouwing zal het bebouwd oppervlak worden teruggebracht van

circa 1.164 m² tot minder dan 500 m², zal de zekerstelling op tweeërlei wijze worden vastgelegd (voorwaardelijke verplichting in bestemmingsplan en anterieure overeenkomst) en bovendien wordt slechts één (vervangende) woning toegestaan. Volgens het opgestelde Inrichtingsplan wordt de woning op gebiedseigen wijze uitgevoerd, zodat deze qua uitstraling goed past binnen de cultuurhistorische bebouwingskenmerken van het omliggende veenweidegebied.

In het voorgaande is gebleken dat wordt voldaan aan de bepalingen uit de PRVS ten aanzien van de EHS, Weidevogelleefgebieden, de Rijksbufferzone en het Nationale Landschap Laag Holland.

3.4. 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)

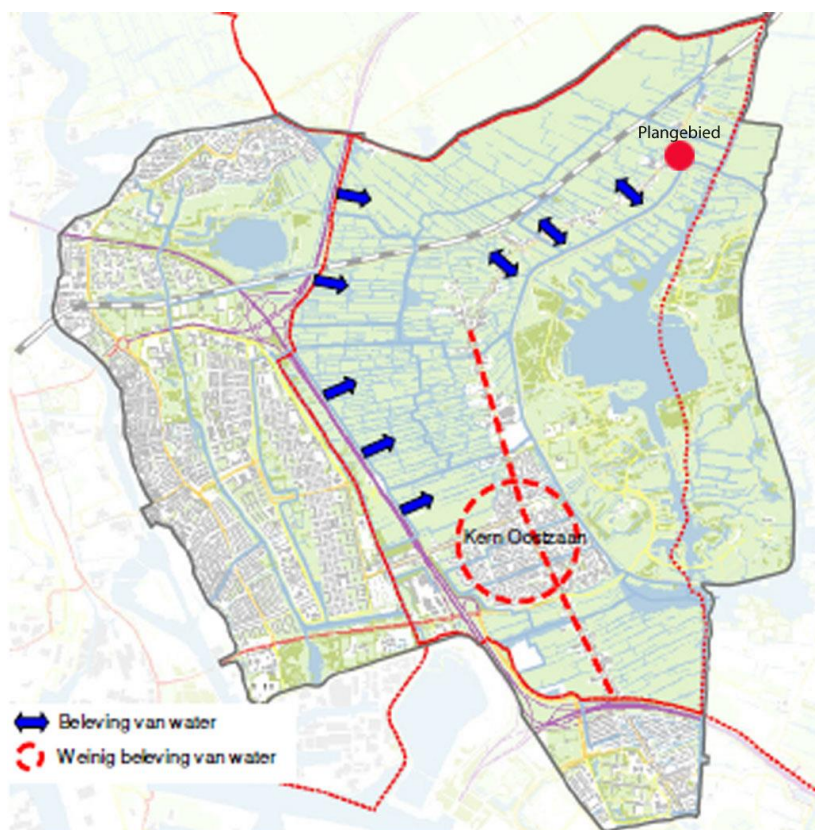
In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) zijn afspraken gemaakt over de aanpak van wateroverlast, watertekort en waterkwaliteit voor de komende jaren. Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten dienen te anticiperen op veranderende omstandigheden zoals klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling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

Afbeelding 11: De beleefbaarheid van het water is ter plaatse van het plangebied goed.



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.

Het nu voorliggende plan is kleinschalig. Dat betekent dat de ambitie uit het waterplan op een bescheiden wijze aan bod komt. Aan de noordzijde van het plangebied begrensd een sloot het

plangebied. Ook loop daar een sloot door het plangebied. Deze sloten zijn inmiddels in oude glorie hersteld. Het verhard oppervlak wordt drastisch teruggebracht en de aan te brengen verharding zal waterdoorlatend worden uitgevoerd waardoor water in de bodem kan infiltreren.

Bij het ontwikkelen van de locatie wordt rekening gehouden met de ambitie van het waterplan. Er wordt weliswaar geen nieuw water toegevoegd, maar het aanwezige water zal zichtbaar blijven.

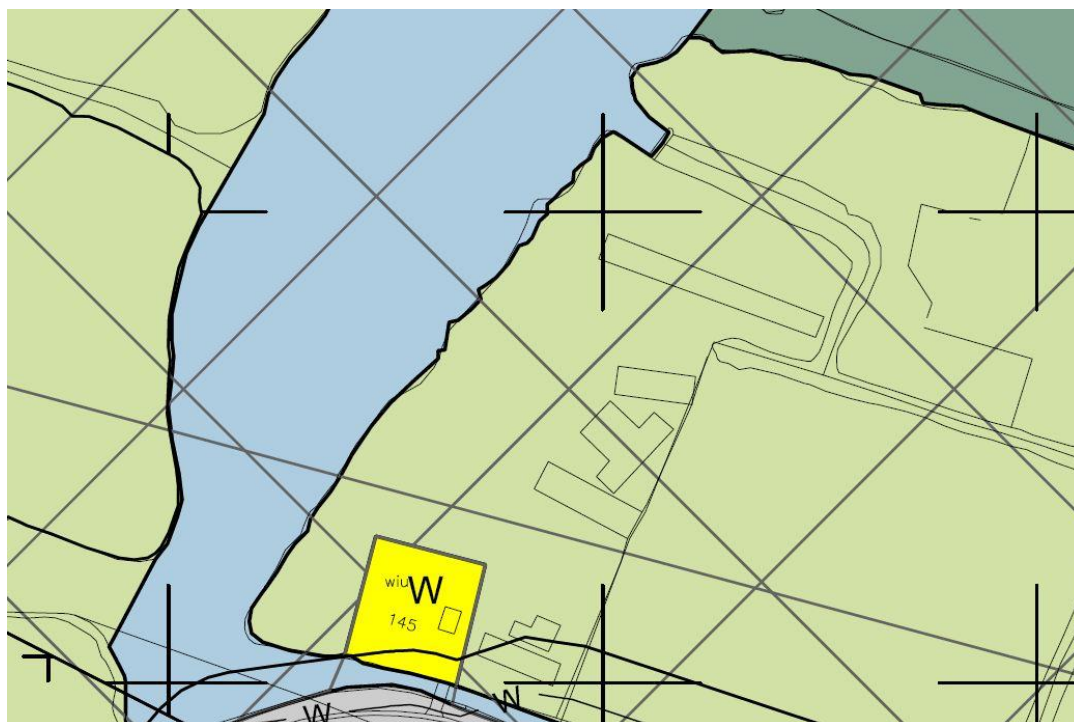
3.5. Gemeentelijk beleid

3.5.1. Vigerend bestemmingsplan

De gemeenteraad van Oostzaan heeft op 24 juni 2013 het bestemmingsplan “Buitengebied Oostzaan 2013” vastgesteld.

In het bestemmingsplan heeft het grootste deel van het nu voorliggende plangebied de bestemming “Agrarisch, met waarden”. Hier mag niet worden gebouwd. De gemeente heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013 (in navolging van het voorheen geldende bestemmingsplan Buitengebied-Noord) de bestemming Wonen opgenomen in het zuidelijke deel van het perceel, aansluitend op De Haal. Dit is gedaan om één (bestaande) woning met (bestaande) bijgebouwen te handhaven. De situering van het “bouwvlak” komt overeen met de situering van de voorheen aanwezige woning (en met de BBG-scherven volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie).

Afbeelding 12: Het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan.



Binnen het bouwvlak op deze gronden mag ten hoogste één woning worden gebouwd.

De gronden hebben bovendien een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2". Ook ligt de locatie binnen de zone die is aangeduid met "zone lint a". Ter plaatse van de aanduiding 'zone lint a' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het instandhouden van:

Ter plaatse van de aanduiding 'zone lint a' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het instandhouden van:

- cultuurhistorische bebouwing,
- behoud van zichtlijnen naar het open gebied,
- behoud van de wegsloot gelegen aan de zijde van het Oostzanerveld.

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding "zone lint a" nadere eisen stellen omtrent de situering en afmetingen van bouwwerken in verband met het waarborgen van de doorzichten naar het open gebied en het behoud cultuurhistorische bebouwing en wegsloot.

Juist ten zuiden van het plangebied is een woonbestemming opgenomen (De Haal 98). Momenteel is hier een agrarisch loonbedrijf gevestigd. In paragraaf 3.7 van deze plantoelichting is aangegeven dat de beperkingen voor de bedrijvigheid vooral worden gevormd door de inpasbaarheid in de woon- en leefomgeving met betrekking tot De Haal 145.

3.5.2. 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 beleid ten aanzien van het veenweidegebied en het bedrijfsvestigingsbeleid.

Het bovengenoemde beleid is voor het eerst 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 vele bestemmingsplan binnen de gemeente. 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 als eerste genoemde beleidslijn is van invloed op het plan voor de locatie De Haal 145. De openheid van het weidegebied speelt een rol bij de inrichtingsmogelijkheden van het plangebied en de omgeving. Daarnaast zal de verschuiving van het bouwvlak het zuidelijk gesitueerde3 loonbedrijf kan worden gelegaliseerd en niet hoeft te worden verplaatst. Hierdoor

zal geen beslag worden gelegd op bedrijfsterreinen die stedelijke bedrijfsfuncties dienen te herbergen.

Welstandsnota Oostzaan

Het welstandsbeleid voor het lint en buitengebied van Oostzaan is gericht op het handhaven van de kwaliteit in het gebied. De hoge landschappelijke waarde van de veenweiden in samenhang met de kleinschalige bebouwing is hiervan de basis. De belevingswaarde is hoog, wat mede te danken is aan de vele doorzichten op de velden en de combinatie tussen wonen en werken. Grootschalige ontwikkelingen zijn niet te verwachten. De dynamiek blijft beperkt tot uitbreiding aan en vervanging van bestaande gebouwen. Het bestemmingsplan voor het buitengebied heeft een conserverend bouwbeleid.

Het lint en buitengebied van Oostzaan zijn regulier welstandsgebied. Versterken van de kleinschaligheid en afwisseling is de inzet voor het welstandsbeleid, wat inhoudt dat een groter gebouw op zodanige wijze moet worden ontworpen dat het een kleinschalige indruk maakt. Behoud van de openheid in de relatie tussen weg, weiland en bebouwing is gewenst, waarmee nadruk komt te liggen op de inrichting van het erf. Aan- en bijgebouwen dienen dan ook bij voorkeur achter de woning te worden geplaatst.

Het voorliggende plan wijkt op onderdelen af van het bovengenoemde beleid. Zo is in de voorgaande hoofdstukken beargumenteerd aangegeven waarom de bijgebouwen gedeeltelijk vóór het hoofdgebouw dienen te liggen en waarom het hoofdgebouw verder van de weg is geprojecteerd. Het gebied rondom het plangebied dient vrij te blijven van verdere bebouwing.

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. 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, onder meer 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 heeft in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied). Aangezien dit bestemmingsplan uitsluitend bebouwing toestaat ter plaatse van reeds eerder bebouwde plekken, is een onderzoek naar archeologische waarden op dit moment niet noodzakelijk. In het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning zal een archeologisch onderzoek worden verricht.

In navolging van het vigerende bestemmingsplan zal het plangebied (bij een nu niet te voorzien toekomstige wijziging van het planologisch kader) niet eerder voor ontwikkeling (verlening omgevingsvergunning) worden vrijgegeven dan nadat het onderzoek is uitgevoerd, de gemeentelijke archeoloog vervolgens 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 2 (zie hoofdstuk 7).

4.3. 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.

4.4. 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.

Wonen is een geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder. De nieuwe woning vervangt een bestaande woning en er zijn derhalve in beginsel geen akoestische belemmeringen voor de uitoefening van de woonfunctie.

Industrie

De locatie ligt niet binnen een geluidzone van een industrieterrein. Er zijn derhalve geen akoestische belemmeringen voor de uitoefening van de woonfunctie.

Wegverkeer

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald dat zich langs alle wegen een geluidzone bevindt. Dit is de zone langs een weg waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Uitzondering hierop zijn de wegen:

- die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied
- waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

De nieuwe locatie van de woning ligt binnen de zone van De Haal. De Haal is een doorgaande weg met een relatief lage verkeersintensiteit (volgens telling van de gemeente in oktober 2009), namelijk ongeveer 1.150 mvt/etmaal. Omdat de vervangende woning verder van de weg afstaat dan de oude woning, mag worden verwacht dat er een gunstiger situatie ontstaat. Omdat de gevelbelasting in het kader van de omgevingsvergunning van belang kan zijn (normen binnenwaarde) is daarom een akoestische controleberekening uitgevoerd. Hierbij is rekening gehouden met een gemiddelde autonome groei van het autoverkeer van circa 1% per jaar tot het jaar 2024.

Onderstaande tabel toont de intensiteiten per uur voor de dag-, avond- en nachtsituatie in 2024. Bij de verdeling over de verschillende tijdvakken is gebruik gemaakt van de in figuur 6.1/22 van de ASVV 2004.

Afbeelding 13: Intensiteiten gemotoriseerd verkeer per uur.

Verkeersgegevens	Dag	Avond	Nacht
Personenauto's	175	97	25.7
Licht vrachtverkeer	18	10.1	2.6
Zwaar Vrachtverkeer	1.3	0.7	0.1

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 van de woning 50 dB (Lden) bedraagt, exclusief de aftrek conform artikel 110 Wgh.

Afbeelding 14: Resultaten akoestische berekening.

SRMI in het RMG 2012

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	81	12.8	6
Snelheid personenwagens	60	60	60
Lichte vrachtwagens per uur	72	3.8	0.9
Zware vrachtwagens per uur	6	0.5	0.1
Snelheid zwaar verkeer	50	50	50
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	45
Hoogte van waarnemer	5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0.95
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm	52.063
Berekende geluidniveau in Lden	50.087
Berekende geluidniveau in Lnight	36.459

Volgens de wet mag op de berekende of gemeten geluidsbelasting een aftrek worden toegepast, voordat toetsing aan de in de Wet Geluidhinder gestelde normen ten aanzien van de optredende geluidsbelasting op de gevel plaatsvindt. Deze aftrek is gebaseerd op de verwachting dat het wegverkeer op de (middel)lange termijn stiller wordt. De aftrek conform artikel 110f van de Wet geluidhinder bedraagt 5 dB. Deze mag worden toegepast voor wegen waar voor de verschillende categorieën motorvoertuigen een lagere snelheid dan 70 km/h is toegestaan.

De geluidsbelasting op de gevel als gevolg van het wegverkeer bedraagt derhalve 45 dB. Geconcludeerd kan daarom worden dat aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (na aftrek) wordt voldaan.

Spoorweg

Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich de spoorweg Zaanstad-Purmerend. Deze spoorweg heeft een aandachtszone. De systematiek van de zonering houdt in dat langs een (toekomstige) spoorweg een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Voor geluidsgevoelige objecten in de zone geldt een basisbeschermingsniveau, dit is de voorkeursgrenswaarde. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, vanwege een spoorweg, op de gevel van woningen bedraagt 55 dB. Door middel van een "hogere waarde procedure" kan door het bevoegd gezag gemotiveerd een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) worden toegestaan. Deze verhoging is mogelijk tot een maximaal toelaatbare (grens)waarde.

De omvang van de geluidszone (het planologisch aandachtsgebied) langs een spoorweg is afhankelijk van het feit of de spoorweg is aangegeven op de geluidplafondkaart of de zonekaart.

De spoorlijn Zaanstad-Purmerend is een hoofdspoorweg als bedoeld in artikel 1 van het Besluit aanwijzing hoofdspoorwegen en als zodanig opgenomen op de Geluidplafondkaart spoor. Voor spoorwegen die zijn aangegeven op de geluidplafondkaart wordt in artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder de omvang van de geluidzone geregeld. De breedte van de zone is afhankelijk de hoogte van het geluidproductieplafond. Deze geluidszone (planologisch aandachtsgebied) geldt alleen bij het ruimtelijk mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen.

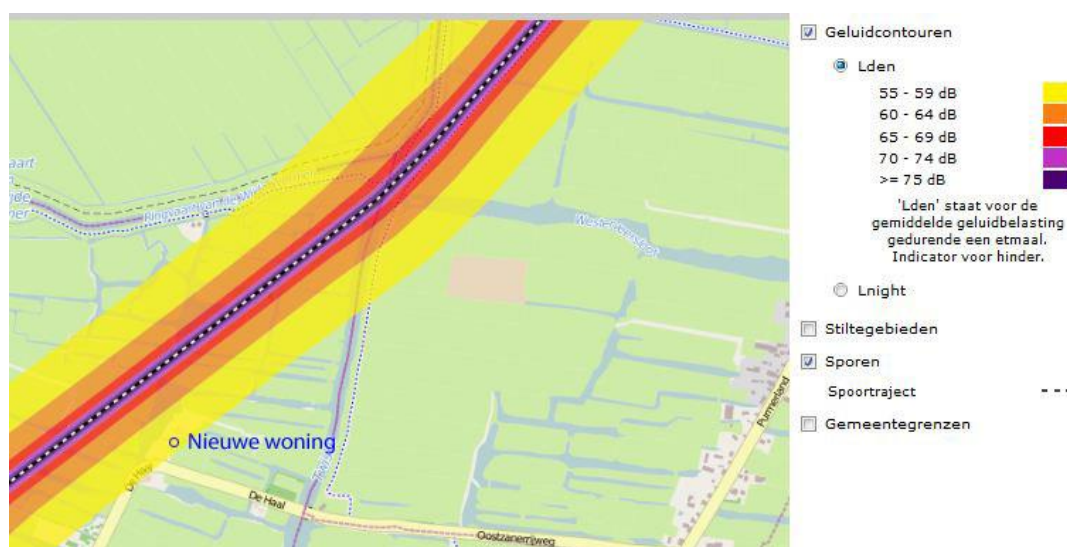
Geluidproductieplafonds zijn berekende waarden op referentiepunten. Deze referentiepunten liggen om de 100 meter op 4 meter boven lokaal maaiveld, op een vaste afstand van 50 meter aan weerszijden van het spoor. De geluidproductieplafonds, brongegevens en relevante besluitinformatie zijn opgenomen in het zogenaamde geluidregister. De dichtst bij het plangebied gesitueerde referentiepunt 24534 ligt vlakbij De Haal. Dit referentiepunt heeft een Geluidproductieplafond van 63,2 dB

Op basis van het bovenstaande kan worden bepaald dat de geluidzone ter plaatse van het plangebied, conform het bepaalde in artikel 1.4a Bgh, 300 meter bedraagt. Het plangebied is op een kortere afstand van de spoorweg gesitueerd en valt dan ook binnen deze geluidzone.

De te realiseren woning vervangt echter de (inmiddels gesloopte) oude woning. Er wordt daarom geen extra woning toegevoegd. De afstand van de nieuwe woning tot de spoorweg veranderd bovendien niet ten opzichte van de oude woning. Aangezien de geluidszone (planologisch aandachtsgebied) alleen geldt bij het ruimtelijk mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen is er geen belemmering voor de vervangende woning vanuit het spoorwegla-waai.

Vanuit de zorgplicht heeft de gemeente evenwel de taak om een goed woon- en leefklimaat te garanderen. Daarom is de Geluidkaart 2012 geraadpleegd. Deze (op 29 juni 2012 door de Staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu vastgestelde) tweede geluidkaart voor hoofdspoorwegen, geeft aan hoeveel geluid er in 2011 afkomstig was van hoofdspoorwegen waar meer dan 30.000 treinen reden. Onderstaande afbeelding geeft de geluidsproductie van de spoorlijn Zaanstad-Purmerend. Uit deze afbeelding kan worden afgeleid dat het plangebied een geluidsbelasting heeft die iets hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

Afbeelding 15: Geluidkaart 2011.



Op basis van het bovenstaande komt de gemeente tot de conclusie dat er vooralsnog geen sprake is van een ongunstig woonklimaat ter plaatse van de woning.

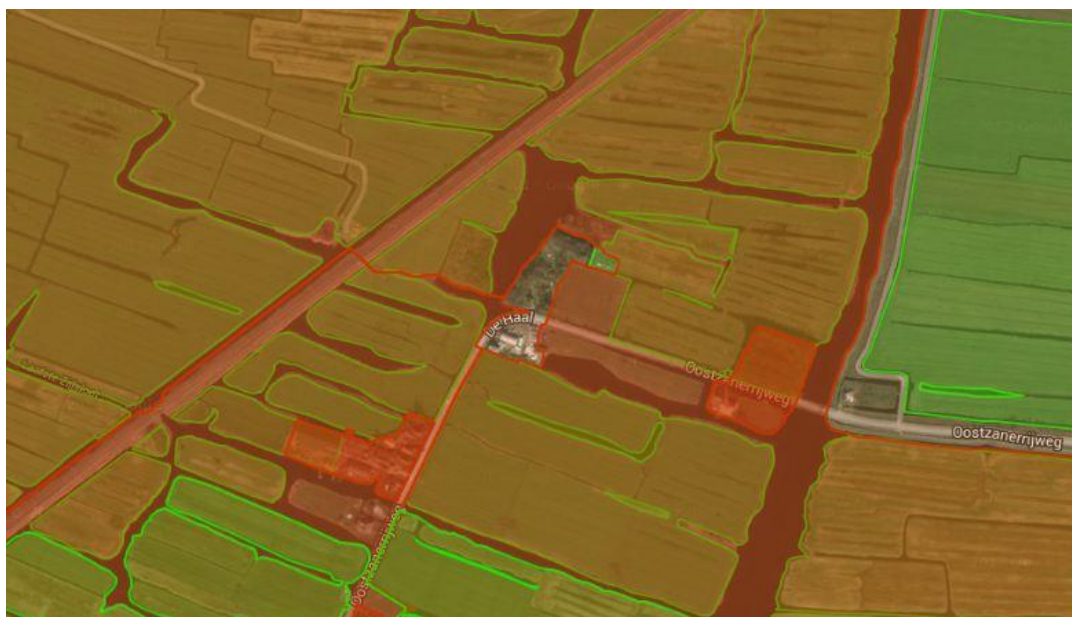
4.5. Natuur

4.5.1. 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 middenin het Natura2000-gebied "Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld en Twiske", maar maakt daar zelf geen onderdeel van uit, alsmede op korte afstand van de EHS.

Afbeelding 16: Situering plangebied in relatie tot Natura2000-gebied (bruin) en EHS (groen).



Omdat de voorgenomen verschuiving van het bouwvlak (alsmede het wijzigen van het gebruik van het vroegere agrarische bedrijf naar wonen) 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 gebruiksfase kan verstoring van fauna optreden door:

- verblijf van personen
- nachtelijke verlichting.

Bij de huidige bestemming is al sprake (geweest) van de nodige geluidsbelasting door aanwezigheid van mensen en gebruik van personenauto's. De verschuiving van het bouwvlak zal daar geen verandering in brengen. Het gemotoriseerde verkeer wordt conform het opgestelde Inrichtingsplan, slechts toegestaan in het gebied aansluitend op De Haal.

Tijdens de gebruiksfase kan verstoring van fauna optreden door licht (uitstraling van licht uit gebouwen). Daarvan was in de vroegere situatie ook reeds sprake. Toen waren er echter veel meer gebouwen op het terrein aanwezig.

Er is geen sprake van emissie van stoffen naar bodem, lucht of water. Met de wijziging neemt ook de verkeersintensiteit niet toe. Er zullen in tegenstelling tot de vroegere situatie geen be-

drijfsactiviteiten meer plaatsvinden. Extra emissie van stikstof is dan ook niet aan de orde. Er worden evenmin effecten op hydrologie verwacht.

Het realiseren van de woning tijdens de bouwfase zou kortstondig trillingen kunnen veroorzaken. Gelet op de veenachtige ondergrond worden deze echter effectief gedempt. Overlast voor de natuurlijke omgeving kan daarom worden uitgesloten.

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 marginale karakter van verstoring door geluid en trillingen worden significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van noordse woelmuis, kleine modderkruiper, bittervoorn en rivierdonderpad met zekerheid uitgesloten.

4.5.2. 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

onthefingen 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 onderhavige locatie is geen natuurtoets uitgevoerd. Het veranderd gebruik (van agrarisch naar wonen) heeft naar verwachting geen ingrijpende ecologische gevolgen. Er worden wel ingrepen gedaan aan de bestaande bebouwing. Daarbij dient te worden bedacht dat veel van de gebouwen in verband met de eerder door de gemeente opgelegde handhavingssituatie, reeds zijn gesloopt. De restanten kunnen echter beschermde soorten huisvesten. Voordat met de sanering van het terrein en de daar nog bevindende opstallen wordt gestart, zal een ecologische scan worden uitgevoerd.

4.6. Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer 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 gebruikers 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 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 opgemaakt blijkt dat de gemeente Oostzaan voldoet aan de normen van de luchtkwaliteit. Er zijn derhalve geen overschrijdingen van de grenswaarden voor de componen-

ten fijn stof en NO₂. Derhalve is de luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

4.7. Milieuzonering

Om hinder tussen bedrijven en woningen te voorkomen is een goede afstemming noodzakelijk. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk zijn:

- Categorie 1: grootste afstand 10 meter
- Categorie 2: grootste afstand 30 meter
- Categorie 3.1: grootste afstand 50 meter
- Categorie 3.2: grootste afstand 100 meter
- Categorie 4.1: grootste afstand 200 meter
- Categorie 4.2: grootste afstand 300 meter
- Categorie 5.1: grootste afstand 500 meter
- Categorie 5.2: grootste afstand 700 meter
- Categorie 5.3: grootste afstand 1000 meter

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. Zijn de afstanden tussen ontwikkellocaties en bestaande bouw kleiner dan de afstanden uit de VNG-publicatie, dan zal door middel van onderzoek aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden.

Eerder is reeds aan de orde gekomen dat de verplaatsing van het bouwvlak, zoals dit in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, mede is ingegeven door een legaliseringswens van het agrarisch loonbedrijf dat gevestigd is op de locatie De Haal 98.

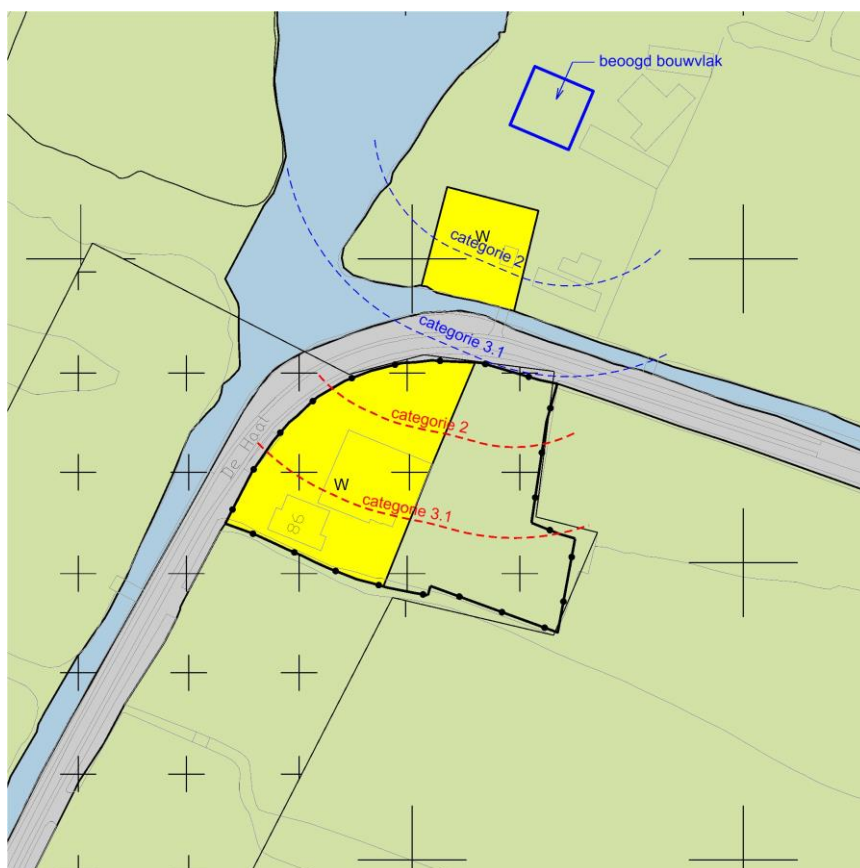
De voorgestelde ontwikkeling dient te worden beoordeeld in het kader van bovengenoemde systematiek. Agrarische loonbedrijven zijn volgens de VNG-publicatie onderverdeeld in twee verschillende categorieën. Indien de bedrijfsoppervlakte minder dan 500 m² bedraagt, behoort het bedrijf thuis in categorie 2. Dat betekent dat de afstand van de grens van het bedrijf tot aan de dichtstbijzijnde woning niet kleiner is dan 30 meter. Wanneer de oppervlakte 500 m² of meer bedraagt valt het bedrijf in categorie 3.1. In dat geval dient de afstand minimaal 50 meter te

bedragen. De huidige omvang van het perceel De Haal 98 bedraagt circa 2.975 m². Het gehele perceel gebruikt is in gebruik als agrarisch loonbedrijf. Dit leidt tot een indeling in categorie 3.1.

Aan de overzijde van de weg is het perceel De Haal 145 gesitueerd. De daarop gevestigde woonbestemming is direct aan De Haal gesitueerd. De afstand tot aan de perceelgrens van De Haal 98 bedraagt ongeveer 12 meter. De consequentie hiervan is dat het overgrote gedeelte van het perceel De Haal 98 niet bestemd kan worden voor de beoogde functie. De gemeente heeft overwogen dat een afstemming van de functies wenselijk is, zo niet noodzakelijk.

In onderstaande afbeelding is de huidige en de toekomstige milieuzonering (uitgaande van de oude (rode contouren) en de nieuwe situatie (blauwe contouren) op het perceel De Haal 145) aangegeven.

Afbeelding 17: Milieuzonering.



Hieruit kan worden geconcludeerd, dat het verschuiven van het bouwvlak (en derhalve de bestemming Wonen) het mogelijk maakt het loonbedrijf (met een oppervlakte van meer dan 500 m²) positief te bestemmen.

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. 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 driestaps-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.

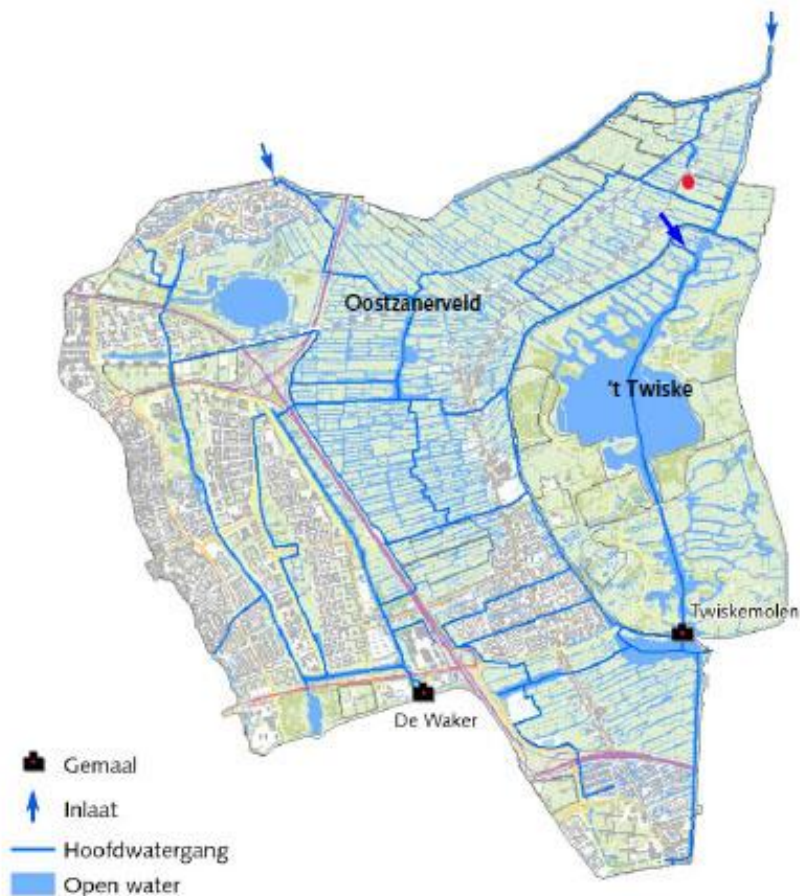
5.2. Wateraspecten plangebied

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 Oost-

zaan is een aantal relatief kleine uitlaten aanwezig naar de aangrenzende polders, zoals de Wijde Wormer en Landsmeer.

Afbeelding 18: Het watersysteem van Oostzaan (locatie is aangegeven met rode cirkel).



In de bestaande situatie is op het perceel bebouwing aanwezig. De omvang hiervan zal met circa 60% verminderen door de ontwikkeling. Indien ten behoeve van het gebruik als bostuin verharding noodzakelijk is, zal gebruik dienen te worden gemaakt van waterdoorlatende verharding (grind en dergelijke). Dit is vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan (zie artikel 3.4.1, onder a).

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

6. Financiële uitvoerbaarheid

De voorgenomen wijziging in het gebruik van de locatie is een particulier initiatief. De initiatiefnemer ziet de wijziging 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 zal voordat dit bestemmingsplan wordt vastgesteld een anterieure exploitatieovereenkomst worden gesloten. Inmiddels is een planschadevergoedingsovereenkomst gesloten.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1. Inspraak

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het wijzigen van het gebruik van de locatie. Nu dit bestemmingsplan een beperkte ruimtelijke afweging met zich meebrengt (het 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).

Omdat de ontwikkeling buiten het Bestaand Bebouwd Gebied plaatsvindt is goedkeuring nodig van de provincie Noord-Holland. Op 25 februari 2014 is het inrichtingsplan voor De Haal 145 besproken in de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling. Het advies van de commissie is positief, zodat van een daadwerkelijke verplaatsing mag worden uitgegaan. De commissie heft voorkeur uitgesproken voor een andere bouwvorm dan een stolpboerderij en voorts gevraagd of zekerheid kan worden geboden met betrekking tot de agrarische bestemming van de buiten dit bestemmingsplan vallende percelen. In de vervolgprocedure kunnen gedeputeerde staten afwijken van de PRVS.

Met het hoogheemraadschap zal ambtelijk overleg plaatsvinden. 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 is hersteld. Met het hoogheemraadschap zal ambtelijk overleg plaatsvinden.

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

7.3. Vaststellingsprocedure

P.m.

8. Juridische aspecten

8.1. Algemeen

Het bestemmingsplan De Haal 145 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 0431-23-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 Buitengebied Oostzaan, tenzij de momenteel geldende regelgeving aanleiding geeft om daar van af te wijken.

2. Bestemmingsregels;

De Bestemmingsregels bevatten de volgende bestemmingen: Natuur - Bostuin (artikel 3), Wonen (artikel 4), Leiding – Water (artikel 5) en Waarde – Archeologie 1 (artikel 6). De belangrijkste aspecten worden hieronder apart toegelicht.

Natuur - Bostuin

De bestemming is een vereenvoudiging van de natuurbestemming uit het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan. Naast de instandhouding en ontwikkeling van de in het gebied voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps-, ecologische waarden van het waterrijke veenweidegebied, is vooral het extensief medegebruik als tuin bij een woning op hetzelfde perceel, alsmede de mogelijke perceelontsluiting van belang. De bostuin gaat immers fungeren als tuin bij de woning op het perceel. Ook het belang van het behoud van de bestaande bomen en het waterpeil is in de bestemmingsomschrijving vastgelegd.

Vooralsnog geldt echter een bouwverbod. Dit bouwverbod is onderhevig aan de in artikel 11 gegeven “voorwaardelijke verplichting”. Pas nadat aan deze regel is voldaan kunnen omgevingsvergunningen worden verleend. Ten behoeve van de bostuin kunnen beperkte bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht volgens de in de regels gegeven maatvoering. Voor de bijgebouwen bij de woning geldt dat deze uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen” mogen worden opgericht. Een “aanlegvergunningstelsel” is opgenomen om de in het gebied voorkomende waarden te beschermen.

Water

Ook de bestemming Water is een vereenvoudiging van de zelfde bestemming uit het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan. Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, zoals bruggen, steigers, duikers en beschoeiingen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1 meter mag bedragen. Deze maatvoering wijkt af van die in het Buitengebied omdat op dit perceel slecht bescheiden bouwwerkjes passen.

Wonen

Deze bestemming heeft uitsluitend betrekking op het “bouwvlak” waarbinnen de woning mag worden gebouwd. Het wonen kan al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis en/of een bedrijf aan huis worden uitgeoefend. Dat betekent dat de bijgebouwen (in de bestemming Natuur – Bostuin) ook gebruikt kunnen worden voor deze beroepen aan huis (bijvoorbeeld atelier). De maatvoering binnen het bestemmingsvlak is aangegeven. De woning, inclusief eventuele aan en uitbouwen dient aan deze maatvoering te voldoen. Voor de bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt dat deze alleen zijn toegestaan voor zover deze vergunningsvrij te realiseren zijn (artikelen 2 en 3 van bijlage 2 bij het Besluit omgevingsrecht)

Leiding - Water

De gronden met de dubbelbestemming Leiding - Water zijn mede bestemd voor een ondergrondse waterleiding, die langs De Haal is gesitueerd. Op de gronden met deze dubbelbe-

stemming mogen uitsluitend gebouwen ten dienste van de leiding worden gebouwd. Andere gebouwen zijn, mits passend binnen de andere bestemming, uitsluitend toegestaan door middel van een afwijkingsbevoegdheid. Deze kan pas worden verleend wanneer vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen. Deze bestemming is geheel conform de bestemming in het vigerende bestemmingsplan. Gelet op de in dit bestemmingsplan opgenomen onderliggende bestemming (en eigendomsverhouding), alsmede de situering in de bocht van de weg, heeft bovengenoemde bouwmogelijkheid in feite geen praktische toepasbaarheid. Voor de ondergronds gelegen leidingen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen waarbij aan de aanleg van diepwortelende beplanting, grondwerken, het aanbrengen van verhardingen en heiwerkzaamheden, beperkingen worden gesteld.

Waarde – Archeologie 2

De bestemming is rechtstreeks overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Gebieden die op de archeologische beleidskaart zijn aangemerkt als gebied met hoge trefkans op archeologische resten hebben de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 gekregen. Voor de bestemming geldt dat bij het indienen van een omgevingsvergunning voor een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 2.000 m² en dieper dan 0,3 meter, tevens een archeologisch onderzoeksrapport moet worden ingediend. Als uit dit rapport blijkt dat de archeologische waarden door het oprichten van het bouwwerk zullen worden verstoord kunnen burgemeester en wethouders bepaalde voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbinden. Wanneer de archeologische waarde van het terrein al uit andere informatie (bijvoorbeeld uit eerder uitgevoerd onderzoek) bij de gemeente bekend is, is het niet nodig nieuw onderzoek uit te voeren. Voor een aantal werken en werkzaamheden geldt in beide bestemmingen een aanlegvergunningvereiste.

3. Algemene regels;

In artikel 8 is conform het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening een antidubbeltelregel opgenomen. Deze regel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. In artikel 9 is in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan een “zone lint a” opgenomen. Verder zijn in dit hoofdstuk Algemene afwijkingsregels (artikel 10) opgenomen. Deze staan de vergroting van de toegestane maatvoering toe met 10%. Uitzonderingen zijn oppervlakten en inhoudsmaten.

Een belangrijke regel wordt gevormd door de zogenaamde “Voorwaardelijke verplichting” in artikel 11. Deze regel ziet er op toe dat aan een aantal belangrijke voorwaarden wordt voldaan alvorens omgevingsvergunningen kunnen worden verleend. De voorwaarden zijn:

- De bestaande bebouwing (met uitzondering van de bijgebouwen ter plaatse van de gelijknamige aanduiding) dient te zijn gesloopt voordat met de nieuwe bebouwing kan worden gestart. Op deze wijze wordt de Ruimte voor Ruimte regeling als het ware afgedwongen.
- Het saneren van de bouwwerken met het oog op het creëren van een goede milieuhygiënische-, woon- en leefsituatie is een tweede voorwaarde. Ook het vooraf verrichten van het noodzakelijke onderzoek, het verwijderen van schadelijke stoffen en het voldoen aan overige wettelijke bepalingen is een voorwaarde voor de ontwikkeling. Te denken valt aan het in het

kader van dit bestemmingsplan nog niet uitgevoerde onderzoek naar archeologie en beschermde soorten, maar natuurlijk ook aan het saneren van de asbestverontreiniging.

- De verplichting tot het verwijderen van belemmeringen met het doel de percelen toegankelijk te maken voor (ingevolge de Flora- en faunawet beschermde) soorten, waardoor het gebied als rustgebied kan functioneren en de migratie van deze soorten naar andere gebieden mogelijk wordt gemaakt, heeft bijvoorbeeld betrekking op het onderhouden van de watergangen. In het verleden is gebleken dat dit tot dichtslibben van de sloten kan leiden. Het is echter ook niet gewenst dat er afschermingen rond het plangebied worden gezet.
- Ook het beschikbaar stellen van weidegronden voor het agrarische gebruik ten behoeve van de bescherming van de landschapswaarden van het Oostzanerveld is een voorwaarde voor de ontwikkeling. De in de omgeving van het plangebied liggende percelen worden op deze wijze beschermd tegen verruiging. Verruiging is ongewenst omdat dit de kenmerkende landschappelijk waarde van het veenweide gebied bedreigt. Begrazing is de beste methode om dit proces tegen te gaan.

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 12). In artikel 13 is de gebruikelijke slotregel overgenomen.