

Gemeente Oostzaan

Bestemmingsplan Klein Twiske 2

Toelichting, regels en analoge verbeelding

November 2015

Kenmerk 0431-28-T02

Projectnummer 0431-28

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Beleidskaders	3
2.1. Algemeen	3
2.2. Rijksbeleid	3
2.3. Provinciaal beleid	4
2.4. Regionaal beleid	8
2.5. Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	8
2.6. Gemeentelijk beleid	10
3. Toekomstige situatie	12
3.1. De locatie Klein Twiske en het "dorpse" woonmilieu	12
3.2. Duurzame verstedelijking / Nut een noodzaak	12
3.3. Stedenbouwkundig plan	20
3.4. Parkeren	23
4. Nader onderzoek	24
4.1. Algemeen	24
4.2. Bodem	24
4.3. Archeologie	26
4.4. Externe veiligheid	26
4.5. Geluid	27
4.6. Natuur	28
4.6.1. Gebiedsbescherming	28
4.6.2. Soortenbescherming	29
4.6.3. Effecten	30
4.6.4. Conclusie	32
4.7. Luchtkwaliteit	33
4.8. Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling	34
5. Watertoets	35
5.1. Algemeen	35
5.2. Oppervlaktewater	35
5.3. Riolering	37
6. Financiële uitvoerbaarheid	38
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
7.1. Inspraak	39
7.2. Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	39

8. Juridische aspecten	41
8.1. Algemeen	41
8.2. Verbeelding	41
8.3. Regels	41
9. Bijlagen	44

1. Inleiding

Het voorliggende plangebied omvat een woonkavel die voorheen bij het terrein van het bedrijf Meyn behoorde. 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 beschikbaar gekomen voor de realisering van een nieuwe woonbuurt. Nu, ruim 2 jaar later, is de realisatie van de woonbuurt bijna gereed.

Aangezien de woonkavel niet meer als zodanig fungeert is overwogen om deze eveneens te bebouwen met nieuwe woningen. Daarbij kan worden aangesloten bij de reeds gerealiseerde woonbuurt. De stedenbouwkundige uitwerking voor de tweede fase houdt rekening met de anno 2015 optredende markttechnische omstandigheden en met relatief kleine aanpassingen van de begrenzing van het te ontwikkelen gebied. De aanpassing van de begrenzing komt voort uit een correcte aansluiting van beide ontwikkelingsfasen.

Afbeelding 1: De begrenzing van fase 1 en 2 van Klein Twiske.

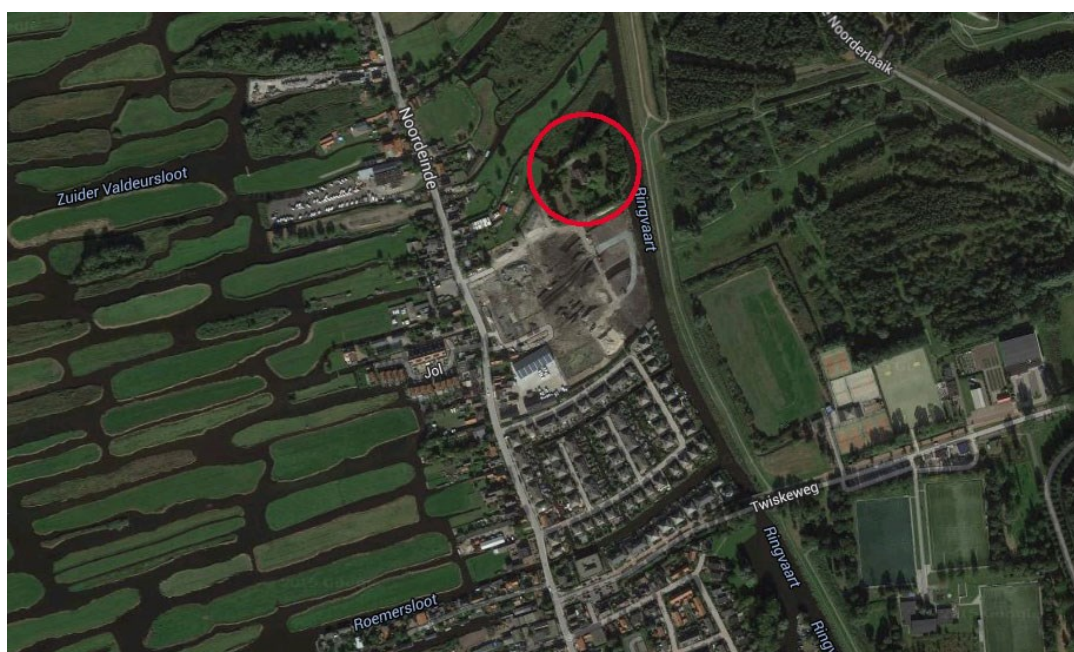


Het voorliggende bestemmingsplan biedt de juridisch-planologische voorwaarde voor de ontwikkeling van de het project dat de naam Klein Twiske 2 heeft gekregen. Qua methodiek sluit

dit plan aan op het eerder vervaardigde bestemmingsplan Klein Twiske uit 2012. Om rekening te kunnen houden met de veranderende marktomstandigheden en de wensen van toekomstige bewoners, kent dit bestemmingsplan een zekere mate van flexibiliteit.

Na realisatie van het bouw project zal een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld, waarin de gerealiseerde woningbouw in overeenstemming met andere Oostzaanse bestemmingsplannen voor woninggebieden zal worden vastgelegd. Momenteel wordt een dergelijk bestemmingsplan ook opgesteld voor de eerste fase van Klein Twiske.

Afbeelding 2: Ligging plangebied.



2. Beleidskaders

2.1. Algemeen

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

2.2. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Nationaal Waterplan

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

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

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

Nota Belvédère

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

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

2.3. Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

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

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

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

Afbeelding 3: Provinciale belangen.

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

Provinciale Ruimtelijke Verordening

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. Provinciale Staten hebben op 3 februari 2014 de provinciale ruimtelijke verordening opnieuw vastgesteld. Deze vaststelling betreft een beleidsarme wijziging ten opzichte van de eerder vastgestelde verordening op 21 juni 2010. Dit houdt in dat de verordening geen nieuw beleid bevat. 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 kaart van de PRV aan dat onderhavig plangebied binnen het BBG is gesitueerd. Echter de tekst van de verordening is volgens de provincie maatgevend. Volgens de definitie van Bestaand Bebouwd Gebied kan het voorliggende gebied daar niet toe worden gerekend. Daarom wordt er van uitgegaan dat het plangebied in het Landelijk gebied is gesitueerd.

Artikel 13 van de PRV (Nieuwe woningbouw) geeft aan dat een bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe woningbouw in het landelijk gebied.

In afwijking daarvan kan een bestemmingsplan voorzien in de ontwikkeling van nieuwe woningbouw indien:

- a. nieuwe woningbouw in overeenstemming is met de provinciale woonvisie 2010-2020 (vastgesteld bij besluit van 27 september 2010, nr. 62) en de door gedeputeerde staten en de regiogemeenten vastgestelde regionale actieprogramma's;
- b. nieuwe woningbouw in overeenstemming is met de door gedeputeerde staten vastgestelde provinciale woningbouwmonitor en provinciale woningbouwprognose;
- c. nieuwe woningbouw niet kan worden gerealiseerd door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied en;
- d. het bepaalde in artikel 15 (ten aanzien van ruimtelijke kwaliteitseis) in acht wordt genomen.

Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking in het landelijk gebied, dient volgens artikel 15 van de PRV te voldoen aan de uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (PS d.d. 21 juni 2010) ten aanzien van:

- a. de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden;
- b. de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
- c. de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
- d. de historische structuurlijnen;
- e. cultuurhistorische objecten.

In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de bovenstaande randvoorwaarden, met name de "ladder voor duurzame verstedelijking" en "nut en noodzaak".

Woonvisie

In 2009 heeft de provincie Noord Holland de Woonvisie gepresenteerd. De doelstelling van de Woonvisie wordt door de provincie als volgt geformuleerd: "voldoende woningen in een aantrekkelijk woonmilieu en met een passende kwaliteit in 2020". De provincie denkt die doelstelling te kunnen bereiken door samen met de regio's Regionale actieprogramma's (RAP's) te ontwikkelen met duidelijke afspraken over de regionale woningbouwprogramma's en deze uit te voeren. Een van de regio's waarvoor een RAP is opgesteld is de Stadsregio Amsterdam, waartoe Oostzaan behoort.

Het rapport geeft een overzicht van de ontwikkeling in de periode voorafgaand aan 2009 en een beeld van de demografische veranderingen die er in de komende decennia te verwachten zijn.

Voor Noord Holland Zuid/Metropoolregio zal de grote vraag vanuit de rest van het land leiden tot een grote vraag op de woningmarkt. Dit geldt vooral voor de regio rond Amsterdam waartoe Oostzaan behoort. De hoofdstad heeft ook in 2020 een grote aantrekkingskracht en heeft zich ontwikkeld als internationaal concurrerende duurzame stedelijke regio.

De Metropoolregio bestaat uit de regio's in Noord-Holland Zuid, aangevuld met het zuidelijk deel van Flevoland (tot en met Lelystad). Voor de Metropoolregio is vastgelegd dat netto

100.000 woningen in de periode 2010-2020 worden toegevoegd, waarvan ongeveer 75.000 voor Noord-Holland Zuid.

Woningbouwmonitor 2014

Zoals ieder jaar heeft de provincie samen met de Stadsregio Amsterdam onderzoek gedaan naar de plancapaciteit (aantal woningen in bestaande plannen) bij Noord-Hollandse gemeenten. Dit rapport laat de belangrijkste uitkomsten zien van dit onderzoek en zet het aanbod aan plannen af tegen de toekomstige opgaven.

In de Stadregio Amsterdam ligt de kwantitatieve RAP-afpraak op 6.500 woningen per jaar. De regio loopt voor op de afspraak maar op basis van de woningbehoefte is de afspraak te laag (bijna 10.000 woningen). In deze regio wordt te weinig gebouwd waardoor de druk op de woningmarkt oploopt. Ook het aantal verleende bouwvergunningen is in 2013 opnieuw gedaald.

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 provincie heeft in het Milieubeleidsplan 2015-2018 vastgelegd waarop het provinciale milieubeleid zich in deze periode richt. Het plan is op 15 december 2014 door Provinciale Staten vastgesteld.

De basis is het nakomen van wettelijke regels en normen. In het Milieubeleidsplan 2015-2018 stelt de provincie voor daarnaast in te zetten op meer duurzame, gezonde en veilige ontwikkelingen en het stimuleren van innovatieve oplossingen voor milieuproblemen.

In het Visie-deel van dit plan agendeert de provincie een viertal integrale opgaven, die gericht zijn op kansen voor de toekomst, waarbij milieu is gekoppeld aan de andere kerntaken van de provincie. Deze integrale opgaven krijgen mogelijk een plek in een Omgevingsvisie. Deze integrale opgaven zijn:

- Gezonde stad en mobiliteit;
- Visie op de ondergrond;
- Circulaire economie;
- Transitie duurzame energie.

De provincie zal ruimtelijke plannen toetsen op energieaspecten en doelstellingen ten aanzien van duurzaam waterbeheer. Nieuwe woon- en werkgebieden moeten een duurzame inrichting krijgen.

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 18 november 2013 is de laatste wijziging (tranche 8) vastgesteld. De betreffende wijziging heeft vooral betrekking op de stiltegebieden en aardkundige monumenten.

2.4. Regionaal beleid

Stadsregio Amsterdam

De Stadsregio voert overleg met de provincie over de afspraken in het Regionaal Actieprogramma (RAP), die gaan over een betere balans tussen vraag en aanbod en waarvoor subsidies beschikbaar zijn. Over woningbouwplannen buiten het bestaand bebouwd gebied vindt regionale afstemming plaats over nut en noodzaak.

2.5. Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Waterbeheersplan (WBP4)

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

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

Raamplan Bescherming tegen Wateroverlast Noorderkwartier (BWN 2005)

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

De studie Bescherming Wateroverlast Noorderkwartier, ook wel aangeduid als de faalkansenstudie, heeft inzicht verschaft in de omvang van het overlastprobleem. De resultaten vormen het vertrekpunt voor de knelpuntenanalyse en de uitwerking van de maatregelen. Het raamplan

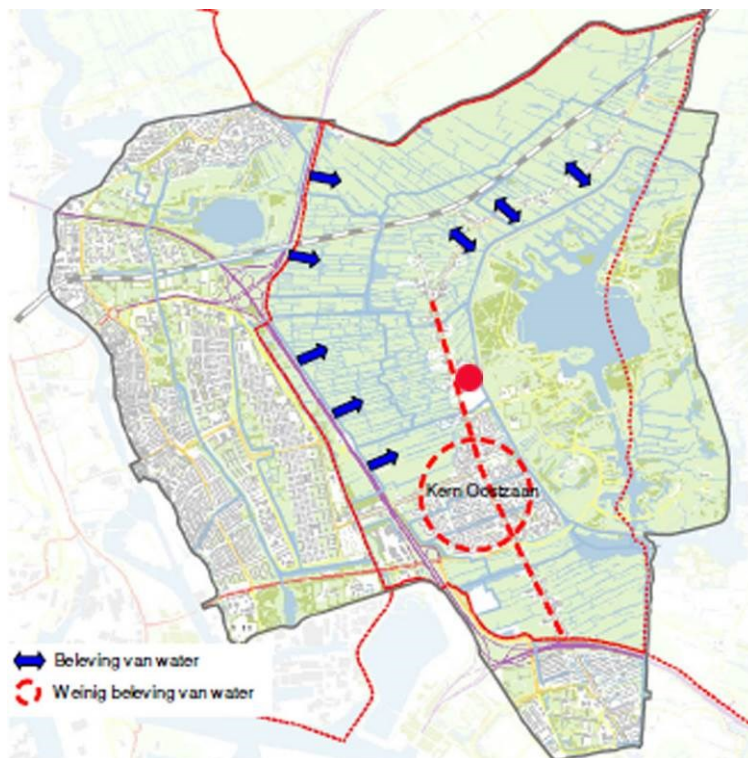
richt zich niet op de aanpassing van de boezemsystemen, maar op kleinschalige maatregelen in de poldersystemen. De problemen worden opgelost waar ze zich voordoen, waarbij als belangrijkste uitgangspunt geldt dat te dempen water geheel moet worden teruggegraven en dat een toename van de bestaande verharding in voldoende mate dient te worden gecompenseerd.

Waterplan Oostzaan 2007-2016

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

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

Afbeelding 4: De beleefbaarheid van het water is ter plaatse van het plangebied (rode stip) slecht.



Het in dit bestemmingsplan beschreven stedenbouwkundige plan voorziet in ruime mate in de ambitie van het waterplan. Er wordt aangesloten op een zojuist gerealiseerde woonbuurt waarin nieuw water is toegevoegd. Het slotenpatroon is aangevuld en er worden infrastructurele voorzieningen langs het water aangebracht om de beleefbaarheid van het water te vergroten. Kortom; water is een belangrijke drager van het plan.

2.6. Gemeentelijk beleid

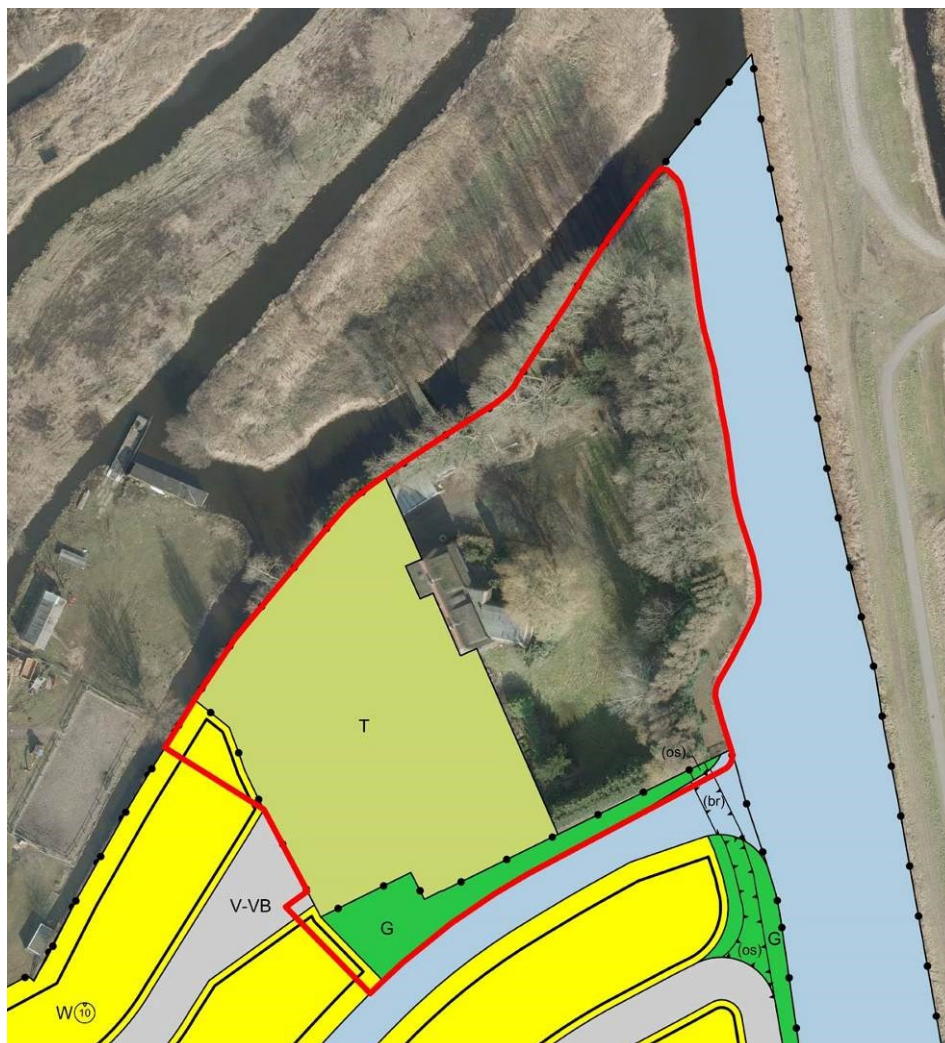
Vigerende bestemmingsplannen

De gemeenteraad van Oostzaan heeft op 26 januari 2009 het bestemmingsplan Kom vastgesteld. Vervolgens is het bestemmingsplan fictief goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Noord-Holland en is door de Raad van State op 22 juni 2011 uitspraak gedaan over ingestelde beroepen. Eén van de beroepen had betrekking op het woonperceel dat het nu voorliggende plangebied vormt. In het bestemmingsplan Kom had dit perceel aan de westzijde de bestemming Tuin en aan de oostzijde de bestemming Wonen-Vrijstaand. In de uitspraak heeft de Raad van State goedkeuring onthouden aan de bestemming Wonen-Vrijstaand. De bestemming Tuin is in de uitspraak in stand gebleven (zie onderstaande afbeelding).

Het op 25 februari 2013 door de gemeenteraad van Oostzaan vastgestelde bestemmingsplan Klein Twiske heeft de basis gevormd voor de eerste fase van de woonbuurt. Binnen de begrenzing van het nu voorliggende plan voor de tweede fase zijn aan de west- en zuidzijde enkele stroken grond gesitueerd die de bestemmingen Groen, Water en Wonen hebben. Vanwege de aansluiting van de kavels van beide fasen zijn deze stroken opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Het gedeelte van het plangebied waar in het vastgestelde bestemmingsplan Kom nog een bestemming Wonen gold, is door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nu geen plan meer geldig (zie in onderstaande afbeelding het gedeelte van het plangebied waar de luchtfoto is opgenomen). Voorheen vigeerde daar immers een oud plan dat nog was opgesteld vóór de invoering van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in 1965. Per 1 juli 2013 zijn dit soort oude plannen van rechtswege komen te vervallen c.q. opgehouden te bestaan. Het betreft bestemmingsplannen, die op grond van artikel 10 van de Overgangswet ruimtelijke ordening en volkshuisvesting 1965 of ingevolge enige andere wettelijke bepaling geacht werden bestemmingsplannen in de zin van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te zijn. Het gaat dus om plannen, die vastgesteld zijn op basis van bijvoorbeeld de Woningwet, zoals oude “uitbreidingsplannen in hoofdzaak” en “uitbreidingsplannen in onderdelen”.

Afbeelding 5: Vigerend bestemmingsplannen.



Visie op het wonen in Oostzaan

De gemeenteraad van Oostzaan heeft op 22 april 2013 een actualisatie van de gemeentelijke woonvisie uit 2004 vastgesteld. De eerste prioriteit blijft om te voorzien in de woningbehoefte van de eigen bevolking. Echter, door ook in te spelen op de marktbehoefte in de regio, kan geconstateerde trendmatige bevolkingskrimp van de gemeente worden afgeremd.

De gemeente wil daarom een bijdrage leveren aan de grote vraag naar nieuwbouwwoningen in de stadsregio Amsterdam. Daarbij kunnen de specifieke dorpse omgevingskwaliteiten beter benut worden. De gemeente kan aantrekkelijke dorpse woonmilieus versterken door wonen en natuur meer met elkaar te verbinden. Zo zouden onder meer kleinschalig gedifferentieerde woningbouw en particulier/collectief opdrachtgeverschap gefaciliteerd kunnen worden.

3. Toekomstige situatie

3.1. De locatie Klein Twiske en het "dorpse" woonmilieu

Klein Twiske is een nieuwe woonwijk aan de rand van de bebouwde kom van Oostzaan. Het ligt daarbij in de overgang van dorp naar landelijke omgeving. Volgens de zogenaamde ABF woonmilieutypologie kan de bouwlocatie worden ingedeeld in het "dorpse" woonmilieu. De dorpse woonmilieus kunnen (in de dertiendelige indeling van ABF) worden onderscheiden naar het centrum-dorpse woonmilieu en het dorpse woonmilieu. Het verschil tussen beide heeft met name betrekking op het aantal huishoudens, de dichtheid, de aanwezigheid van voorzieningen en de hoeveelheid groen in het postcodegebied. Ook woonplaatsgrootte, bouwperiode en woningtype speelt een rol.

De locatie Klein Twiske is aan de rand van het landelijke gebied en aansluitend aan het beschermde natuurgebied gesitueerd. Dit is een kwaliteit die in de regio op weinig plaatsen te realiseren is. Klein Twiske is in dat opzicht onderscheidend.

Aan deze zijde van Oostzaan zijn relatief weinig voorzieningen. Voor de dagelijkse voorzieningen daarvoor is de woonwijk aangewezen op het centrum van Oostzaan. De woningbouw vindt plaats in een relatief lage dichtheid (ongeveer 30 won/ha.) en langs de historisch gezien kenmerkende (nieuw gerealiseerde) dwarssloten. Het dorpse karakter wordt bovendien benadrukt door de afwisselende woningtypen en het afwisselend materiaalgebruik. Ook qua prijsklasse wordt er een differentiatie aangebracht. Van de 26 woningen worden er 5 als starterswoning op de markt gebracht (circa 20%) en 5 kavels voor particulier opdrachtgeverschap (circa 20%).

3.2. Duurzame verstedelijking / Nut een noodzaak

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarnaast dient volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) het nut en de noodzaak worden aangegeven van bebouwing buiten het bestaand bebouwd gebied (BBG). Aangezien volgens de ladder voor duurzame verstedelijking de regionale behoefte van het voorliggende project dient te worden aangetoond, zal het doorlopen van de ladder (grotendeels) overeenkomen met het aantonen van het nut en de noodzaak volgens de PRV.

Het Bro bepaalt dat voor onder meer ruimtelijke plannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De trapsgewijze beoordeling van de ladder voor duurzame verstedelijking zoals de SVIR die op hoofdlijnen omvat, is neergelegd in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Dit artikel luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Schematisch kan dat worden weergegeven als aangegeven in onderstaande afbeelding.

Afbeelding 6: Ladder voor duurzame verstedelijking.



Trede 1:

De eerste trede van de ladder is de beoordeling of de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Over- en ondercapaciteit moeten zo veel mogelijk worden voorkomen door regionaal af te stemmen bij de invulling van een kwantitatieve of kwalitatieve behoefte. De Stadsregio voert daarom overleg met de provincie over de afspraken in het Regionaal Actieprogramma (RAP), die gaan over een betere balans tussen vraag en aanbod en waarvoor subsidies beschikbaar zijn. Over woningbouwplannen buiten het bestaand bebouwd gebied vindt regionale afstemming plaats over nut en noodzaak.

De doelstelling van de provinciale Woonvisie is "het realiseren van voldoende woningen in een aantrekkelijk woonmilieu en met een passende kwaliteit in 2020". De provincie denkt die doelstelling te kunnen bereiken door samen met de regio's Regionale actieprogramma's (RAP's) te ontwikkelen met duidelijke afspraken over de regionale woningbouwprogramma's en deze uit te voeren. Een van de regio's waarvoor een RAP is opgesteld is de Stadsregio Amsterdam, waartoe Oostzaan behoort.

Voor de Metropoolregio (bestaande uit de regio's in Noord-Holland Zuid, aangevuld met het zuidelijk deel van Flevoland (tot en met Lelystad)) is vastgelegd dat netto 100.000 woningen in de periode 2010-2020 worden toegevoegd, waarvan ongeveer 75.000 voor Noord-Holland Zuid.

Daarnaast heeft de provincie Noord-Holland in de woningbouwmonitor 2014 aangegeven dat in deze regio te weinig wordt gebouwd waardoor de druk op de woningmarkt oploopt. Klein Twiske 2 kan daarom een bijdrage leveren aan de kwantitatieve vraag in de regio.

In het rapport "Vraaggestuurd Bouwen", dat in opdracht van de provincie Noord Holland is opgesteld, wordt in beeld gebracht wat de effecten zijn op de uitkomsten van het onderzoek 'Vraaggestuurd Bouwen' als de kwalitatieve invulling van de toekomstige woningvraag wordt berekend op basis van het WoON2012. Per saldo is er tot 2020 sprake van iets minder druk op de centrum-stedelijke, stedelijk vooroorlogse en stedelijk naoorlogs compacte woonmilieus. Voor de Stadsregio Amsterdam Noord (exclusief Zaanstad) geeft het rapport een stijging aan van de vraag naar "dorps" wonen. Onderstaande tabel geeft aan dat in de periode 2010-2020 regionaal bijna een verdubbeling van de vraag naar "dorps" wonen wordt voorzien (130 woningen). Geconstateerd kan worden dat KleinTwiske gekwalificeerd kan worden als "dorps" wonen en daarom een bijdrage kan leveren aan de kwalitatieve vraag naar dit woonmilieu in de stadsregio zoals aangegeven in het rapport "Vraaggestuurd Bouwen".

	2010 - 2020			2020 - 2040		
	Rapport Vraaggestuurd Bouwen	Verschil WoON2012	Nieuwe behoefte	Rapport Vraaggestuurd Bouwen	Verschil WoON2012	Nieuwe behoefte
Additionele behoefte						
Centrum-stedelijk plus	220	-10	200	40	-40	0
Centrum-stedelijk	90	100	90	310	90	400
Stedelijk vooroorlogs	0	40	40	0	-100	-100
Stedelijk naoorlogs compact	-410	130	-180	-490	200	-290
Stedelijk naoorlogs grondgebonden	1.200	-160	1.040	670	-80	390
Groen-stedelijk	1.370	-60	1.290	370	-30	320
Centrum-kleinstedelijk	0	0	0	0	-40	-40
Kleinstedelijk	100	0	100	20	0	20
Groen-kleinstedelijk	0	30	30	0	0	0
Centrum-dorps	2.520	-160	2.360	2.150	10	2.160
Dorps	70	60	130	160	60	220
Landelijk bereikbaar	130	0	0	1.100	-70	1.030
Landelijk perifeer	0	0	0	0	0	0
Totaal	5.310		5.100	4.330		4.510

Situatie Klein Twiske

Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Klein Twiske in januari 2012 is de nieuwe woonwijk in ontwikkeling gebracht. Nagenoeg alle woningen zijn verkocht. Uit onderstaande herkomstlijst van de kopers is duidelijk af te leiden dat de kopers een lokale en een regionale afkomst hebben (met 40% Oostzaanse, 29% Amsterdamse en 11% Zaanse afkomst is 80% van het project gedekt).

Herkomst kopers Klein Twiske:

Oostzaan	44
Amsterdam	32
Zaandam	12
Landsmeer	3
Purmerend	3
Hoofddorp	2
Den IJp	2
Koog aan de Zaan	2
Wormerveer	2
Wormer	2
Wognum	1
Badhoevedorp	1
Mijdrecht	1
Rotterdam	1
Halfweg	1
Assendelft	1
Haarlem	1
Totaal	111

Gelet op de snelle verkoop van de woningen onder moeilijke marktomstandigheden kan worden geconcludeerd dat het woningaanbod op deze locatie heeft voorzien in (een deel van) de (regionale) woningbehoefte. Dat geldt zowel "kwantitatief" als "kwalitatief".

Ter voorbereiding op de tweede fase van Klein Twiske (26 woningen) is door de ontwikkelaar een enquête gehouden om de behoefte te peilen. Uit de enquête, die door 259 respondenten is ingevuld, kunnen enkele belangrijke conclusies worden verbonden. Een belangrijk deel van de respondenten betrof mensen die op zoek waren naar een nieuwe woning: 60% waren doorstromers en 31% gaf aan een starter te zijn. De overige respondenten reageerden om een andere reden. In totaal gaf 99% van de woningzoekenden aan geïnteresseerd te zijn in een woning in het tweede deel van Klein Twiske. De belangrijkste motieven voor de wens om op deze locatie te wonen waren: ligging nabij (het centrum van) Amsterdam (57%), ligging nabij recreatiegebied Het Twiske (81%) en uniek woningaanbod in Oostzaan en omgeving ((39%). De populariteit van de locatie wordt nog onderschreven door de extra aanmeldingen bij de ontwikkelaar. Vanaf juli 2014 (na de enquête) hebben nog 450-500 aanvullende geïnteresseerden zich ingeschreven. Ook van deze aanvullende groep is circa 90-95% afkomstig uit de regio.

Bovengenoemde motieven tonen aan dat het project voorziet in een kwalitatieve vraag naar "dorps" wonen in de omgeving van Amsterdam en in de nabijheid van recreatief landschap. Daarmee voldoet het project geheel aan de in het rapport "Vraaggestuurd Bouwen" van de provincie Noord Holland aangegeven trend. Gelet op de herkomst van de kopers van de eerste fase kan worden geconcludeerd dat deze kwalitatieve vraag zowel "lokaal" als "regionaal" is.

Bovengenoemde motieven ondersteunen de uitkomsten van het rapport "Vraaggestuurd Bouwen". Het geeft aan dat het project voorziet in een kwalitatieve vraag naar "dorps" wonen in de omgeving van Amsterdam en in de nabijheid van recreatief landschap. Daarmee voldoet het project geheel aan de in het rapport "Vraaggestuurd Bouwen" van de provincie Noord Holland aangegeven trend. Het plan, met een omvang van ongeveer 26 woningen in verschillende prijsklassen, voorziet in een actuele regionale behoefte.

Trede 2:

De geringe uitbreiding van het woningaanbod vindt geheel plaats binnen de voorheen gebruikelijke rode contour en als afronding van het transformatieproces van het voormalige bedrijfsterrein van Meyn. De bestaande woning (op het nu voorliggende plangebied Klein Twiske 2) behoorde voorheen als bedrijfswoning bij het bedrijfsterrein. Ten tijde van de herstructurering van het bedrijfsterrein is dit perceel om organisatorische redenen buiten de planontwikkeling gehouden, ook al behoort het perceel daar vanouds bij.

De gemeenteraad van Oostzaan heeft op 22 april 2013 een actualisatie van de gemeentelijke woonvisie uit 2004 vastgesteld.

Indien de gemeente Oostzaan niet verder wil krimpen zal er (volgens deze woonvisie) meer nieuwbouw moeten worden gepleegd dan de afgelopen jaren is gerealiseerd. Zelfs bij realisatie van de huidige opgave van 50 woningen per jaar is dit onvoldoende. Een inzet op het dubbele aantal (zeker gezien de uitgestelde productie) lijkt meer aan te sluiten op de marktvraag. Dat betekent dat de gemeente inzet op 100 nieuwbouwwoningen per jaar voor de komende vijf jaar (tot 2020).

Om te kunnen voorzien in de grote vraag naar nieuwbouwwoningen in de stadsregio Amsterdam zal Oostzaan de specifieke dorpse omgevingskwaliteiten beter kunnen benutten (vraaggestuurd bouwen). Binnen de stadsregio is de gemeente Oostzaan immers de grootste gespecialiseerde aanbieder van dorpse woonmilieus, een woonmilieu dat onder de sterk groeiende bevolking van Amsterdam ongemeen populair is. De gemeente kan aantrekkelijke dorpse woonmilieus versterken door wonen en natuur meer met elkaar te verbinden. Zo zouden kleinschalig gedifferentieerde woningbouw en particulier/collectief opdrachtgeverschap gefaciliteerd kunnen worden. De eerste prioriteit blijft om te voorzien in de woningbehoefte van de eigen bevolking. Echter, door ook in te spelen op de marktbehoefte in de regio, kan bevolkingskrimp van de gemeente worden afgeremd.

Inmiddels heeft de gemeente ook een structuurvisie in voorbereiding genomen waarin uitspraken worden gedaan over de lokale woningbehoefte en woningbouwprogrammering. Vanaf 7 januari t/m 17 februari 2015 heeft de ontwerpstructuurvisie Oostzaan ter inzage gelegen. De visie gaat er van uit dat de behoefte van 500 woningen (tot 2020), zoals aangegeven in de geactualiseerde woonvisie, weliswaar aansluit op de marktvraag maar gelet op de beperkte inbreidingsmogelijkheden in de kern en gelet op het feit dat uitbreiding niet tot de mogelijkheden behoort in verband met de ligging van Natura2000-gebied, naar beneden dient te worden bijgesteld. Volgens de ontwerp-structuurvisie is er plancapaciteit voor 270 woningen tot 2020 en zal

na 2020 gezocht dienen te worden naar nieuwe locaties voor de resterende gewenste 230 woningen.

Op dit moment moet echter worden geconcludeerd dat de realiseerbaarheid van de genoemde projecten niet actueel is. Onderstaand is een geactualiseerd overzicht opgenomen van de (binnenstedelijke mogelijkheden in de periode tot 2020. Omtrent dit overzicht zal bestuurlijke besluitvorming in het kader van de vaststelling van de structuurvisie nog dienen plaats te vinden.

Project	Start bouw	Aantal	Woonmilieu
Klein Twiske	2013	111	dorps
Kerkbuurtschoollocatie	2013	28	centrum dorps
Gemeentewerf	2014	25	centrum dorps
Houthandel Buijs	2013	12	landelijk
Dakopbouwen	2014	14	centrum dorps
Rabobanklocatie	2013	15	centrum dorps
Bibliotheeklocatie	2014	14	centrum dorps
Zuideinde 134	onbekend	6	centrum dorps
Lishof (tweede fase)	onbekend	15	centrum dorps
Totaal		240	

Geconcludeerd kan worden dat de plancapaciteit tot 2020 achterloopt op het reëel geachte aantal van 270 woningen en zeker achterloopt op het aantal van 500 woningen om de kern leefbaar te houden. Door aansluitend aan het project Klein Twiske 26 woningen extra te realiseren kan een bijdrage worden geleverd aan deze doelstelling. Tot aan het jaar 2020 zouden er dan 266 woningen gebouwd kunnen worden.

In onderstaande tabel is de verhouding van de bovengenoemde aantallen weergegeven.

Herkomst gegevens	Plan capaciteit tot 2020	Karakter
Woonvisie gemeente Oostzaan	500 woningen	ambitie
Ontwerp-structuurvisie	270 woningen	bijgestelde ambitie
Deze notitie, exclusief Klein Twiske 2	240	feitelijke capaciteit
Deze notitie, inclusief Klein Twiske 2	266	feitelijke capaciteit

De locatie Klein Twiske 2 ligt formeel niet binnen BBG. Echter het gebied sluit direct aan op het bebouwd gebied en is een directe voortzetting van de reeds gerealiseerde woonwijk Klein Twiske. De locatie-specifieke kenmerken geven een antwoord op de kwalitatieve vraag naar woningen als bedoeld in het provinciale rapport "Vraaggestuurd Bouwen", alsmede de vraaggestuurde insteek van de geactualiseerde gemeentelijke woonvisie. Dit wordt onder meer aangetoond door de ontwikkeling van de eerste fase van Klein Twiske en de reacties van potentiële kopers met betrekking tot Klein Twiske 2 zoals aangetoond in de enquête en de daarop volgende getoonde interesse.

Geconstateerd kan worden dat de locatie Klein Twiske (1 én 2) de enige locatie in Oostzaan is die voldoet aan het woonmilieu "dorps". Klein Twiske is in dat opzicht uniek. De overige locaties liggen dicht bij het centrum en sluiten daarom niet aan op het landelijke gebied.

Er kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling voldoet aan de tweede trede van de ladder voor duurzame verstedelijking. Realisatie van het dorpse woonmilieu is elders niet mogelijk.

Trede 3:

Voor dorps wonen, geldt een lage woningdichtheid, een redelijke nabijheid van voorzieningen en matige bereikbaarheid. Een goede openbaarvervoerverbinding is op een dergelijke locatie niet mogelijk. Het centrum van Oostzaan is redelijk nabij en dus goed bereikbaar per fiets/voet. Vandaar is er een busverbinding naar Zaanstad en het centrum van Amsterdam. Per auto is binnen enkele minuten de nationale wegenstructuur (A8/A10) te bereiken. Geconcludeerd kan worden dat de locatie een bereikbaarheidsprofiel heeft dat aansluit op het kwalitatieve woningbouwprofiel van de locatie.

Toetsing aan de PRV

De randvoorwaarden die aan nieuwe woningbouw in het landelijk gebied in de PRV worden gesteld worden hieronder apart behandeld. Met het voorgaande is voldoende aangetoond dat wordt voldaan aan de provinciale Woonvisie 2010-2020, het Regionaal Actieprogramma voor de Stadsregio Amsterdam en de Woningbouwmonitor 2014. De nieuwe woningbouw kan formeel niet worden gerealiseerd binnen bestaand bebouwd gebied. Dit laat echter onverlet dat de locatie tot aan de "beleidsneutrale" aanpassing van de PRV in 2014 tot het bestaand bebouwd gebied behoorde (en daarvoor binnen de vastgestelde "rode contour"). Aangezien het bouwplan een verdichting betekent van een voorheen tot het bedrijfsterrein behorende woonkavel kan worden gesteld dat hier sprake is van een vorm van "herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren".

Aardkundige waarden:

De PRV geeft in artikel 8 (Aardkundig waardevolle gebieden) aan dat in de toelichting van een bestemmingsplan wordt aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied voorkomende bijzondere aardkundige waarden zoals beschreven in het bijlage-rapport Actualisatie Intentieprogramma Bodembeschermingsgebieden (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 12 januari 2004, nr. 68).

Op kaart 10 van de PRV is aangegeven dat het plangebied is gelegen in Aardkundig waardevol gebied. In bijlage 1 van het bijlage-rapport Actualisatie Intentieprogramma Bodembeschermingsgebieden zijn de waardevolle gebieden benoemd. Onder 52a is Polder Oostzaan beschreven.

Volgens het rapport wordt het gebied vooral gekenmerkt door bodemdiversiteit. Het grondwater zijgt weg naar omringende polders.

De bodems zijn te classificeren in vlier-, vliet- en koopveengronden. De hydrologie is zoet, plaatselijke nog brak. Het grondwater zijgt weg naar de omringende polders. De ecologie bestaat uit zure, voedselarme veenmosvegetatie met enkele zeldzame soorten. Polder Oostzaan behoort tot de fysisch geografische eenheid verveningcomplex met petgaten en zetwallen. Het betreft hier kenmerkende, niet tot weinig gave, weinig verscheiden vormen (van petgaten en zetwallen). Ze bezitten een sterke genetische en (met name in Polder Oostzaan) ruimtelijke interne samenhang. Het heeft een enigszins educatieve, maar geen wetenschappelijke waarde.

Het gebied heeft te kampen met een bedreiging in de vorm van ernstige maaiveldddaling en is dan ook gradatiegevoelig. Bescherming tegen deze bedreiging kan plaatsvinden door in het gebied geen fysische ingrepen toe te staan. De waterlopen mogen bijvoorbeeld niet worden aangetast. Verdroging dient tegengegaan te worden, maar er mag geen gebiedsvreemd water ingelaten worden.

Aangezien het nu voorliggende plangebied reeds aan het landschap was onttrokken (woonkavel) zal er geen aantasting van de petgaten optreden als gevolg van de voorgestane ontwikkeling van 26 woningen. Ook de bestaande watergangen blijven gehandhaafd zodat verdroging van eventueel in de omgeving voorkomende petgaten niet aan de orde is. Het inlaten van gebiedsvreemd water is in het kader van deze ontwikkeling ook niet aan de orde.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling geen bedreiging vormt voor de in de omgeving aanwezige aardkundige waarden.

Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van verstedelijking in het landelijk gebied:

Artikel 15 van de PRV geeft regels ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. Ten aanzien van de uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (PS d.d. 21 juni 2010) kan worden opgemerkt dat het bouwplan in fysieke zin onderdeel uitmaakt (en de stedenbouwkundige uitgangspunten overneemt) van een bouwplan dat de cultuurhistorische ontmoeting van het Noordeinde en dwars daarop gesitueerde sloten in ere herstelt. Het stedenbouwkundige plan bevat immers een tweetal waterpartijen die haaks op het Noordeinde zijn gericht. Hiermee wordt de oude kavelpatroon, dat zo kenmerkend is voor Oostzaan, weer zichtbaar gemaakt in het bebouwingslint. Op deze wijze ontstaan drie bebouwingsstrengen, die ieder afzonderlijk worden ontsloten. De twee noordelijkste strengen krijgen ieder één aansluiting op het Noordeinde. Er is bij de opzet van Klein Twiske rekening mee gehouden dat de kavel aan de noordoostzijde van het plangebied (dit is de nu voorliggende kavel) in de toekomst ook voor woningbouw bestemd zou kunnen worden. In het plan is een reservering opgenomen om beide ontsluitingen in de toekomst met elkaar te verbinden.

Doordat het plan een afronding van de oude bedrijfskavel vormt en er geen beslag wordt gelegd op het omliggende landelijke gebied zal de openheid van het aanliggende landschap wordt gerespecteerd.

De gemeente is van mening dat met het voorgaande wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis in geval van verstedelijking in het landelijk gebied, als bedoeld in artikel 15 van de PRV.

Weidevogelleefgebied:

Het onderhavige plangebied betreft geen weidevogelleefgebied als bedoeld in artikel 25 van de PRV. Er wordt door de ontwikkeling dan ook geen direct beslag gelegd op het leefgebied van weidevogels.

In de oude situatie was het plangebied reeds in gebruik als woonkavel. Door de ontwikkeling van 26 woningen neemt de gebruiksdruk op het naastliggende weidevogelleefgebied wel beperkt toe. Daar staat echter tegenover dat de aanwezige bomen worden gekapt. Aangezien de aanwezigheid van bomen (roofvogels) een beperking betekenen voor de aanwezigheid van weidevogels in een ruime omtrek, kan worden gesteld dat de aantrekkelijkheid van het nabije weidevogelgebied in beginsel voor de weidevogels zal verbeteren door het kappen van de bomen. Per saldo wordt het aangrenzende gebied door alle ingrepen aantrekkelijker voor weidevogels dan in de oude situatie.

Samenvattend

- Het project Klein Twiske 2 voorziet in een kwalitatieve vraag naar "dorps" wonen in de omgeving van Amsterdam en in de nabijheid van recreatief landschap. De gehouden enquête ten behoeve van Klein Twiske 2 bevestigt deze stelling. Daarmee volgt het project geheel de in het rapport "Vraaggestuurd Bouwen" van de provincie Noord Holland aangegeven trend.
- Binnen het dorp zijn er geen alternatieve locaties die hetzelfde kwaliteitsprofiel hebben. De binnenstedelijke locaties in Oostzaan voldoen niet aan het "dorpse" woonmilieu.
- De provincie Noord-Holland in de woningbouwmonitor 2014 aangegeven dat in de stads-regio Amsterdam te weinig wordt gebouwd waardoor de druk op de woningmarkt oploopt. De vraag naar woningen neemt toe. Ook lokaal is er voldoende vraag naar woningen, dat blijkt onder meer uit de interesse van Oostzaners naar het project Klein Twiske 1 én 2. De grote belangstelling wordt zeker veroorzaakt door het gebrek aan plancapaciteit binnen de gemeente. Het project Klein Twiske 2 voorziet derhalve in een kwantitatieve vraag naar woningen, zowel regionaal als lokaal. Bovendien draagt het bij aan het in stand houden van het draagvlak van de voorzieningen in het dorp.
- Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling geen bedreiging vormt voor de in de omgeving aanwezige aardkundige waarden, als bedoeld in artikel 8 van de PRV.
- Er wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis in geval van verstedelijking in het landelijk gebied, als bedoeld in artikel 15 van de PRV.
- Per saldo heeft de ontwikkeling van 26 woningen geen negatieve gevolgen voor het naastliggende weidevogelleefgebied.

3.3. Stedenbouwkundig plan

Voor de locatie Klein Twiske (eerste fase) is door Inbo een stedenbouwkundig plan ontwikkeld (oktober 2012). Het stedenbouwkundige plan wordt gekenmerkt door een tweetal waterpartijen die haaks op het Noordeinde zijn gericht. Hiermee wordt de oude kavelpatroon, dat zo kenmerkend is voor Oostzaan, weer zichtbaar gemaakt in het bebouwingslint. Voor een goede doorstroming van deze waterpartijen is evenwijdig aan het Noordeinde een koppeling tussen beide waterpartijen aangebracht. Door aan het Noordeinde vrijstaande woningen te realiseren sluit

het woongebied goed aan op de landelijke bebouwingsstructuur aan de overzijde van de weg en de meer noordelijk gelegen woningen

Op deze wijze zijn drie bebouwingsstrengen ontstaan, die ieder afzonderlijk worden ontsloten. De twee noordelijkste strengen hebben ieder één aansluiting op het Noordeinde. Met het realiseren van voorliggend plan worden beide ontsluitingen aan de zijde van de Ringvaart met elkaar verbonden.

Qua woningtypen is het van belang dat aan de Ringvaart vrijstaande (of op z'n minst tweeaaneengebouwde) woningen worden gerealiseerd. Aan de Ringvaart ontstaat op deze wijze en zachte overgang naar het open landschap van 't Twiske.

Afbeelding 7: Indicatieve verkaveling voor Klein Twiske 2 in relatie tot de eerste fase.



3.4. Parkeren

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

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

Volgens paragraaf 6.3.3.2 van de ASVV 2012 kan voor de diverse woningtypen worden uitgegaan van het volgende minimum aantal parkeerplaatsen per woning. Hierin is rekening gehouden met 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers.

Woningtype	pp/won
▪ Koop, vrijstaand:	1,9
▪ Koop, twee-onder-een-kap:	1,8
▪ Koop, tussen/hoek:	1,6
▪ Aanleunwoningen en serviceflats:	1,0

In onderstaande tabel is het woningbouwprogramma voor Klein Twiske 2 gekoppeld aan de parkeerkencijfers.

Woningtype	Aantal	Parkeerkencijfer	Benodigd aantal p.p.
Koop, vrijstaand	5	1,9	9,5
Koop, twee-onder-een kap	10	1,8	18
Koop, tussen/hoek	11	1,6	17,6
Aanleunwoningen en serviceflats	-	1,0	-
Totaal			45,1

De parkeerbehoefte (gebaseerd op het bouwplan van 2 februari 2015) bedraagt 45,1 parkeerplaatsen.

In het plan worden 46 parkeerplaatsen gerealiseerd. In de openbare ruimte worden in totaal 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. Op eigen erf is het aantal parkeerplaatsen afhankelijk van het woningtype en de situering. De vrijstaande woningen dienen 2 parkeerplaatsen op eigen erf te realiseren. De tweekappers en de rijenwoningen 1 parkeerplaats. Uitzondering vormt één tweekapper waar voldoende ruimte is om 2 parkeerplaatsen te realiseren. De starterswoningen hebben geen ruimte om op eigen erf in het parkeren te voorzien.

4. Nader onderzoek

4.1. Algemeen

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

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

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

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

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

4.2. Bodem

Bodem/grondwater

Teneinde de toestand van de bodem te kunnen bepalen is een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd conform NEN 5740. Uit het vooronderzoek (NEN 5725) is afgeleid dat de onderzoeksopzet voor een milieuhygiënische onverdachte locatie zal worden gevolgd.

¹ Geofox Lexmond, Verkennend bodemonderzoek (asbest) Noordeinde 68a te Oostzaan, september 2014.

De aanleiding van het onderzoek wordt gevormd door de voorgenomen herontwikkeling van het terrein, waarbij (na sloop van de huidige bebouwing) de aanleg van woningen is voorzien. Het (totale) oppervlakte van de herontwikkelingslocatie betreft 6.209 m². Het bodemonderzoek heeft tot doel om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) te bepalen. Het doel van het verkennend bodemonderzoek asbest is (met analyses) te bepalen of asbest aanwezig is op en in de bodem.

De bevindingen van het onderzoek zijn als volgt:

- Op het westelijke terreindeel is in de ondergrond een sterke verontreiniging met zink aangetoond. De omvang van deze verontreiniging is niet nader bepaald. De bovengrond is licht verontreinigd met PCB's.
- De bovengrond op het oostelijk terreindeel is sterk verontreinigd met diverse zware metalen en PCB's. De exacte omvang van deze verontreiniging is niet bepaald. Er is in ieder geval circa 3.800 m² grond verontreinigd. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.
- Ter plaatse van boring 1 is een spotverontreiniging met minerale olie aanwezig. De verontreiniging is van beperkte omvang (circa 20 m³). Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.
- In het grondwater zijn geen verhoogde parameters aangetoond.
- In RE3 (1,5 mg/kg d.s.), RE5 (17,6 mg/kg d.s.) en RE6 (55,63 mg/kg d.s.) is asbest in de grond aangetoond. Formeel bestaat hier daarom een plicht tot nader bodemonderzoek asbest.

Geconcludeerd wordt dat de locatie is op basis van de onderzoeksresultaten niet geschikt voor het voorgenomen gebruik (wonen).

Alvorens de herontwikkeling kan starten zal de verontreiniging met zware metalen en PCB's afgeperkt en gesaneerd moeten worden. Tevens dient een nader bodemonderzoek asbest plaats te vinden. De verontreinigingen zijn niet dusdanig dat deze de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staan. In het kader van de omgevingsvergunningen zal worden aangegeven hoe aan de wettelijke normen wordt voldaan.

Bebouwing

De bestaande bebouwing is tevens onderzocht² op de eventuele aanwezigheid van asbest ten behoeve van de te verlenen omgevingsvergunning voor het slopen. Tijdens de asbestinventarisatie is gestreefd naar een zo volledig mogelijke detectie en registratie van aanwezige asbesthoudende materialen. Tijdens de visuele inspectie zijn vier asbestverdachte toepassingen waargenomen. De monsters zijn geanalyseerd en de asbesthoudendheid is aangetoond. Geadviseerd wordt daarom de asbestsanering door een gecertificeerd bedrijf te laten uitvoeren. Tevens wordt geadviseerd voorafgaande aan de sloop een type B onderzoek uit te laten voeren.

² Geofox Lexmond, Volledige asbestinventarisatie type A conform SC-540 t.b.v. omgevingsvergunning/sloophemelding.

In het kader van de omgevingsvergunningen zal worden aangegeven hoe aan de wettelijke normen is/wordt voldaan.

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”. Aangezien de nu te realiseren woningen alle ver van het Noordeinde zijn gesitueerd is in overleg met de gemeentelijke archeoloog bepaald dat er geen onderzoek naar Archeologie behoeft te worden uitgevoerd³. Het gebied is vrijgegeven.

4.4. Externe veiligheid

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

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

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

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

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als

³ Mailbericht van de gemeentelijke archeoloog de heer P. Kleij, 19 februari 2015.

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.

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

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

4.5. Geluid

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

Industrie

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

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

Ten behoeve van de eerste fase van Klein Twiske is een akoestische berekening uitgevoerd⁴ door Westerveld Advies bv voor de stedenbouwkundige proefverkaveling. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB werd voor vier woningen overschreden, het betrof de vier woningen die in de eerste lijn liggen aan het Noordeinde. Voor de andere woningen geldt dat deze voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Deze conclusie geldt derhalve ook voor de woningen uit de tweede fase van Klein Twiske.

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 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.

Het bovenstaande betekent dat bij de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen geen extra eisen aan de geluidwerendheid van de gevelconstructie van de nu te realiseren woningen behoeven te worden gesteld.

4.6. Natuur

4.6.1. Gebiedsbescherming

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

⁴ Westerveld Advies bv, Akoestisch onderzoek V2 wegverkeerslawaaï, 19 juli 2012.

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



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.

4.6.3. Effecten

Ten behoeve van het project is een ecologisch onderzoek⁵ verricht. De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief hangen samen met het opruimen van de struiken en bomen (1), het verwijderen van de woning en de overige opstallen (2), het grondverzet (3), de nieuwbouw (4), de herinrichting van de buitenruimte (5) en de intensivering van het woongebied (6).

Ad 1) Voorafgaand aan het bouwrijp maken worden de bomen en struiken opgeruimd. Dit betreft twee grote treurwilgen, een dertigtal middelgrote populieren (Italiaanse, Canadese), enkele

⁵ Bureau Schenkeveld, Natuurtoets, 6 maart 2015.

middelgrote exemplaren Atlasceder, Grove den, Witte abeel, Zilverspar en Zomereik, enkele tientallen meters lange, tot 8 m hoog uitgegroeide cipressenhaag en vele sierheesters. Hierin nestelen in het voorjaar vogels. De beplanting moet daarom buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) worden weggehaald. Er zijn in de bomen en struiken geen jaarrond beschermde nesten zoals van Sperwer of anderszins beschermde verblijfplaatsen zoals een roestplek van Ransuil aangetroffen.

Ad 2) Bij de sloop van de woning gaan voor zover nu bekend geen nesten of vleermuisverblijfplaatsen verloren. In de nazomer wordt nog aanvullend vleermuisonderzoek gedaan om te bepalen of het dak mogelijk gebruikt wordt als paarplek (Gewone en Ruige dwergvleermuis).

Ad 3) Bij het grondverzet en de ophoging van het terrein worden alleen algemeen beschermde soorten als Huisspitsmuis en Haas verstoord of gedood. Voor dergelijke soorten hoeft sedert 2005 bij ruimtelijke ingrepen geen ontheffing voor het overtreden van de verbodsbepalingen worden aangevraagd. Omdat het eiland ten noorden van het plangebied mogelijk habitat is van de streng beschermde Noordse woelmuis en Waterspitsmuis, moet het bruggetje worden weggehaald of de toegang tot het eiland vanuit de nieuwe woonwijk onmogelijk gemaakt. Tenslotte moet nog vermeld dat het belangrijk is dat de grondwerkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden.

Ad 4) Tijdens de bouw treedt door lawaai, bouwlampen en het verspreiden van vervuilende stoffen verstoring van de natuur in de omgeving op. Het aangrenzende Natura 2000 gebied Het Twiske is alleen aangewezen als Vogelrichtlijngebied. De kwalificerende broed- en wintervogels betreffen vooral moeras- en weidevogels. Deze hebben geen domicilie in de bossen van het Smaal, het direct aangrenzende deel van Het Twiske. De verlichting van de bouwplaats kan een verstorend effect hebben op de betekenis van de Ringvaart als foerageergebied en trekroute van vleermuizen, Meervleermuis in het bijzonder. Het gebruik van bouwlampen in de periode tussen 1 april en 1 november moet daarom zoveel mogelijk beperkt worden. Lampen mogen niet op de vaart gericht zijn. De lichtsterkte aan de oostkant van de vaart mag niet groter zijn dan 0,5 lux. Voorgesteld wordt een werkprotocol op te stellen waarin alle beperkingen tijdens de bouwfase zijn vastgelegd. Deze is onderdeel van de omgevingsvergunning.

Ad 5) De inrichting van de buitenruimte rond de nieuwe woningen, de aanplant van bomen en struiken in het bijzonder kan positieve ecologische gevolgen hebben. De aanleg van een groenstrook langs de Ringvaart dempt licht en geluid. Verder is het belangrijk de buitenverlichting aan die zijde van de woonwijk te beperken door bijvoorbeeld alleen lage armaturen te plaatsen en/of de lampen naar de Ringvaart toe af te schermen. De precieze eisen worden eveneens vastgelegd in het werkprotocol bij de omgevingsvergunning. Tenslotte is het belangrijk dat de eilandjes ten noorden van het plangebied zoveel mogelijk geïsoleerd blijven liggen.

Ad 6) De intensivering van het woongebruik (van 1 naar 26 wooneenheden) betekent een vermeerdering van de verstoring door geluid, licht, trilling en (auto)bewegingen op het aangrenzende Natura 2000-gebied. Deze toename heeft echter geen invloed op de instandhoudings-

doelstellingen van het gebied. De toename is gering vergeleken met de achtergrondwaarden en bereikt de kwetsbare delen niet. Verstoringgevoelige vogels als Roerdomp, Kempphaan en Watersnip broeden elders. De toename van de verstoring door licht heeft wel betekenis voor Meervleermuis. De precieze betekenis van de Ringvaart als (vaste) vliegroute voor Meervleermuis en de noodzaak tot het nemen van mitigerende maatregelen is bepaald in bijlage 5 en moet nog in een werkprotocol worden vastgelegd.

Flora –en faunawet

Als aan de hierboven genoemde randvoorwaarden wordt voldaan, worden er door de ingreep niet aantoonbaar verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden.

Natuurbeschermingswet

De bouw van 26 woningen en de intensivering van het woongebruik hebben vanwege de afstand (>200 m) naar de meer kwetsbare delen van het Natura 2000-gebied IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske geen effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de kwalificerende habitattypen en (vogel)soorten.

Vreemd is wel dat de kraamkolonies en belangrijke vliegroutes van een van de kwalificerende soorten, t.w. Meervleermuis niet in de begrenzing zijn opgenomen. Het Natura 2000-gebied fungeert als foerageergebied voor meervleermuizen die overdag in de gebouwen in de wijde omgeving verblijven (actieradius 10 km). Tot nu toe bekende kraamverblijven bevinden zich in Oostzaan en Westzaan (twee omvangrijke kraamverblijven met enkele honderden dieren per locatie) en in Holysloot (enkele tientallen dieren). Belangrijke vliegroutes naar het gebied zijn onder andere de Ringvaart van de Wijde Wormer, de Kolkssloot, het Noordhollandsch Kanaal en de Watering6. De grootste kolonie (> 500 exemplaren) zit in Oostzaan, ongeveer 1 km ten zuiden van het plangebied. De Ringvaart is een belangrijk jachtgebied en vliegroute van deze groep vrouwtjes en subadulten.

Uit de notitie over de betekenis van het plangebied en de gevolgen van de woningbouw (bijlage 5) blijkt dat onder voorwaarden de instandhoudingsdoelstelling voor Meervleermuis, t.w. behoud omvang en kwaliteit leefgebied voor behoud populatie niet negatief worden beïnvloed.

4.6.4. Conclusie

De nieuwbouw en de intensivering van het woongebruik (van 1 naar 26 eenheden hebben geen ingrijpende ecologische gevolgen.

Er zullen bij de werkzaamheden geen algemene verbodsbepalingen (artikel 8 t.m.13) van de Flora- en faunawet worden overtreden, als aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- De beplanting wordt buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) verwijderd.
- Ook de grondwerkzaamheden tenslotte worden bij voorkeur buiten het broedseizoen uitgevoerd. In het broedseizoen moet eerst geïnspecteerd worden of er geen broedende vogels zoals Wilde eend of Grauwe gans op de grond aanwezig zijn.
- Het eilandje ten noorden van het plangebied blijft ontoegankelijk of wordt pas opengesteld als zeker is dat het terrein geen leefgebied is van Waterspitsmuis of Noordse woelmuis.
- Er wordt nog aanvullend onderzoek gedaan naar de betekenis van het plangebied (bomen en woning) voor parende vleermuizen in de nazomer.

Verder is vastgesteld dat de ingreep geen negatief effect heeft op de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske. Wel is er een mogelijk negatief effect op de ecologische functionaliteit van de Ringvaart, belangrijk foerageergebied en vliegroute van een van de kwalificerende soorten, t.w. Meervleermuis. Om deze schade voldoende te verzachten zijn een aantal maatregelen nodig, die de sloop- en bouwwerkzaamheden en de inrichting van de buitenruimte betreffen. Deze moeten nog worden vastgelegd in een werkprotocol dat onderdeel is van de omgevingsvergunning.

4.7. 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 circa 26 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 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 grenswaardes voor de componenten fijn stof en NO₂. Derhalve is de luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging van de locatie van de voormalige woning op het Meyn-terrein.

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

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

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

5. Watertoets

5.1. Algemeen

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

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

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

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

5.2. Oppervlaktewater

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

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

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

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



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

Voor het nu voorliggende plangebied geldt dat de verharding toeneemt. Over deze toename is met het hoogheemraadschap afgesproken dat er geen compensatie hoeft plaats te vinden omdat in de eerste fase meer dan genoeg is bijgedragen aan het realiseren van oppervlaktewater

en het verwijderen van verhardingen. Deze afspraken zijn vastgelegd in artikel 21.2 van de Realisatieovereenkomst van 20 december 2013 Zie bijlage 6.

Het plangebied is langs de Ringvaart gesitueerd. Het regenwater wordt afgevoerd op de Ringvaart en via de Roemersloot afstromen in de richting van De Waker.

5.3. Riolering

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

In het kader van het project zijn afspraken gemaakt over de wijze waarop de riolering zal worden aangelegd (zie bijlage 6). Daarbij zal ten minste het niveau van een verbeterd gescheiden stelsel worden gerealiseerd. Al het afvalwater (zonder regenwater) zal onder vrijval afvoeren naar het aanwezige DWA-riool. Het schone regenwater (regenwater afkomstig van: dakvlakken, drainage, wegen met intensiteit van minder dan 1.000 overtuigen per etmaal) kan naar het oppervlaktewater worden afgevoerd via een schoon regenwaterriool en/of goten. Het schone regenwater mag nooit rechtstreeks op de riolering worden aangesloten, maar moet eerst bovengronds afstromen naar de straat. Dit om verkeerde aansluitingen te voorkomen. Dit betekent 100% afkoppelen.

6. Financiële uitvoerbaarheid

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

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1. Inspraak

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

7.2. Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

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

In relatie tot de regionale woningbouwprogrammering is het plan tevens voorgelegd aan de Stadsregio Amsterdam Noord.

Met het hoogheemraadschap heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden. Het project heeft geen belangrijke gevolgen voor de waterhuishouding omdat in de eerste fase (Klein Twiske 1) het verhard oppervlak is beperkt (ten opzichte van de oude situatie) en bovendien oppervlaktewater is toegevoegd.

In het kader van de toetsing naar nut en noodzaak is naast dit bestemmingsplan een regionale behoefteaming opgesteld door Bureau voor Stedelijke Planning (zie bijlage 7). Binnen de woningmarktregio is sprake van een kwantitatieve regionale behoefte aan 34.500 woningen en binnen Oostzaan zelf aan 180 woningen. De 26 woningen die zijn opgenomen in het plan Klein Twiske fase 2 passen ruim binnen de geconstateerde regionale behoefte. De resultaten zijn voorgelegd aan de Stadsregio. De positieve reactie van de Stadsregio is opgenomen in bijlage 8.

Met de provincie heeft in het kader van de planvorming intensief overleg plaatsgevonden met provinciale vertegenwoordigers. Het overleg heeft met name plaatsgevonden met betrekking tot de regionale woningbehoefte en de relatie met het omliggende natuurbeschermingsgebied. Tijdens dit overleg heeft de provincie de wens geuit om de bebouwing op de noordelijkste twee kavels te beperken zodat er meer groene afscherming zou kunnen plaatsvinden.

In het stedenbouwkundige plan van Klein Twiske is reeds rekening gehouden met een onbebouwde zone van 4 meter langs de waterkant. De betreffende kavels zijn opgenomen in afbeelding 10. Daarin is te zien dat kavel 129 breed is en dat kavel 128 daarentegen smal is. Dat is veroorzaakt door de scheg waarop beide kavels zijn gesitueerd. Door het ontbreken van diepte is kavel 129 daarom breed terwijl kavel 128 juist meer diepte maar weinig breedte heeft.



De vorm van de laatste kavel heeft er, mede door de onbebouwde zone van 4 meter, toe geleid dat het resterende bouwvlak aan de voorzijde zeer beperkt is. Verdere versmalling is in feite niet mogelijk. Omdat het aanpassen van de breedte van het bouwvlak van beide kavels ongewenst is vanuit stedenbouwkundig oogpunt, is het plan derhalve niet aangepast.

8. Juridische aspecten

8.1. Algemeen

Het bestemmingsplan Klein Twiske 2 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 één kaartblad (genummerd 0431-28-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 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) 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 Klein Twike, tenzij de momenteel geldende regelgeving aanleiding geeft om daar van af te wijken. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de in de SVBP2012 verplicht gestelde formuleringen van begrippen en de wijze van meten.

2. Bestemmingsregels;

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

Wonen

De woonbestemming maakt de realisering van maximaal 26 woningen mogelijk. Alle hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd, dat vanwege de flexibele uitwerking (workshops met toekomstige bewoners) een variabele diepte heeft gekregen, maar aan de voorzijde 1,5 meter uit de erfgrans is gesitueerd en aan de achterzijde 4 meter uit de erfgrans.

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

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

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

Aan huis verbonden beroepen/bedrijven zijn bij recht toegestaan. Onder de specifieke gebruiksregels zijn de voorwaarden aan de uitoefening daarvan opgenomen. Overigens is in de Inleidende bepalingen het begrip "aan huis verbonden beroep" (artikel 1.7) gedefinieerd. Daarin is een belangrijke rol toegekend aan de vrije beroepen. Door de kamer van koophandel wordt onder een 'vrije beroepsbeoefenaar' verstaan: 'iemand die wordt gevraagd om zijn individuele, persoonlijke kwaliteiten, die in het algemeen op artistiek-, academisch-, dan wel HBO-niveau liggen'.

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

tandarts-specialist, (al dan niet beëdigd) tolkvertaler, tuin- en landschapsarchitect en verloskundige.

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

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

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

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

In het Activiteitenbesluit worden bedrijven op gedeeld in drie categorieën:

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

3. Algemene regels;

In artikel 6 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 8) opgenomen. Deze staan bijvoorbeeld de vergroting van de toegestane maatvoering toe met 10%. Om de flexibiliteit van het bestemmingsplan te vergroten is bovendien een regel opgenomen die het mogelijk maakt om afwijkingen en onnauwkeurigheden op de verbeelding op te vangen tot een maximum van 1 meter.

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 9). In artikel 10 is de gebruikelijke slotregel overgenomen.

9. Bijlagen

- Bijlage 1 Geofox Lexmond, Verkennend bodemonderzoek (asbest) Noordeinde 68a te Oostzaan, september 2014
- Bijlage 2 Geofox Lexmond, Volledige asbestinventarisatie type A conform SC-540 t.b.v. omgevingsvergunning/slopmelding, 13 juni 2014.
- Bijlage 3 Advies Archeologie, 19 februari 2015.
- Bijlage 4 Bureau Schenkeveld, Natuurtoets, 30 juni 2015.
- Bijlage 5 Deelonderzoek, watergebonden vleermuizen t.b.v. nieuwbouw aan Noordeinde 68, A. Haarsma, april 2015.
- Bijlage 6 Afspraken Watercompensatie (artikel 21.2 Realisatieovereenkomst).
- Bijlage 7 Regionale behoefteraming Klein Twiske, 10 september 2015.
- Bijlage 8 Verslag regionale afstemming, 30 oktober 2015.