

Gemeente Oostzaan

Noordeinde 65

Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013

Toelichting, regels en analoge verbeelding

September 2018

Ontwerp

Kenmerk 0431-33-T03

Projectnummer 0431-33

NL.IMRO.0431.BP2065720000-0301

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Beleidskaders	4
2.1. Algemeen	4
2.2. Rijksbeleid	4
2.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	4
2.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	4
2.2.3. Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	5
2.2.4. Nationaal Waterplan	5
2.3. Provinciaal beleid	5
2.3.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040	5
2.3.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening	6
2.3.3. Leidraad Landschap en Cultuurhistorie	8
2.3.4. Waterplan 2010 -2015	9
2.3.5. Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018	9
2.3.6. Provinciale milieuverordening	10
2.4. Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	10
2.4.1. Waterprogramma 2016-2021 (WBP5)	10
2.4.2. Raamplan Bescherming tegen Wateroverlast Noorderkwartier (BWN 2005)	10
2.4.3. Waterplan Oostzaan 2007-2016	10
2.5. Gemeentelijk beleid	11
2.5.1. Vigerend bestemmingsplan	11
2.5.2. Visie op het wonen in Oostzaan	14
2.5.3. Structuurvisie Oostzaan 2025	15
2.5.4. Welstandsnota Oostzaan	15
3. Beeldkwaliteitsparagraaf	16
3.1. Algemeen	16
3.2. Situatie plangebied	16
3.3. Toekomstige situatie	16
4. Nader onderzoek	22
4.1. Algemeen	22
4.2. Ladderonderzoek (behoefte)	22
4.2.1. Kwantitatieve behoefte	23
4.2.2. Kwalitatieve behoefte in (centrum)dorpse woonmilieus	23
4.2.3. Conclusie Ladderonderbouwing	24
4.3. Bodemkwaliteit	24
4.4. Archeologie	26
4.5. Externe veiligheid	27
4.6. Geluid	28

4.7.	Natuur	30
4.7.1.	Wet natuurbescherming	30
4.7.2.	Gebiedsbescherming	31
4.7.3.	Soortenbescherming	33
4.8.	Luchtkwaliteit	36
4.9.	Geur	38
4.10.	Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling	40
5.	Watertoets	41
5.1.	Algemeen	41
5.2.	Oppervlaktewater	41
5.3.	Riolering	44
5.4.	Overleg waterbeheerder	45
6.	Financiële uitvoerbaarheid	48
7.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
7.1.	Inspraak	49
7.2.	Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	49
7.3.	Vaststellingsprocedure	49
8.	Juridische aspecten	50
8.1.	Algemeen	50
8.2.	De partiële herziening	50
8.3.	Verbeelding	50
8.4.	Regels	50
9.	Bijlagen	53

1. Inleiding

Op het perceel Noordeinde 65 is momenteel het bedrijf Cor Voet BV (inclusief bedrijfswoning) gevestigd. Even ten zuiden daarvan is tussen de percelen Noordeinde 53 en 59 een voormalig parkeerterrein van het bedrijf Meyn dat enkele jaren geleden verplaatst is naar het bedrijfsterrein Bombraak. Dit terrein is aangekocht door Cor Voet BV en nog steeds in gebruik als parkeerterrein. Inmiddels is ook met de eigenaar van het woonhuis op Noordeinde 59 overeenstemming bereikt over de aankoop van dit pand.

Het bedrijf Cor Voet BV is gespecialiseerd in de verwerking van wild en gevogelte. De bedrijfsactiviteiten worden aan de zijde van het Noordeinde uitgeoefend. Aan de achterzijde worden de gronden gebruikt als caravanopslag. Het gebied dat voor de caravanopslag wordt gebruikt is geheel met asfalt verhard.

Cor Voet BV heeft besloten te verplaatsen naar bedrijfsterrein Bombraak. Voor de huidige bedrijfslocatie is Cor Voet B.V. op 22 december 2016 een koopovereenkomst aangegaan met Kalliste Woningbouwontwikkeling. Kalliste heeft een woningbouwplan ontwikkeld dat de realisatie van circa 27 woningen, alsmede het slopen van de bestaande bebouwing, het verwijderen van verhardingen en het terugbrengen van weidegebieden omvat. In dit plan is het voormalige parkeerterrein meegenomen. Het perceel Noordeinde 59 wordt aangekocht. Het perceel wordt meegenomen in de ontwikkeling en is daarom ook in dit bestemmingsplan opgenomen.

Met dit plan wordt tevens de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied en het landelijke gebied definitief vastgelegd. Daarbij zal de omvang van het open weidegebied, dat zo kenmerkend is voor het Oostzanerveld, worden vergroot.

Abbeelding 1: Vooraanzicht van het bedrijfsterrein (links) en het parkeerterrein (rechts).



In de raadsvergadering van 1 mei 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met de ontwikkeling van de locatie. Daarbij is een aantal randvoorwaarden bepaald:

- het voormalig op het perceel aanwezige bedrijf daadwerkelijk wordt verplaatst;
- de caravanstalling geheel verdwijnt, de verharding wordt weggehaald en het vrijkomende deel de bestemming Agrarisch met waarden (weide) krijgt;

- het parkeerterrein voor zover dat buiten het plangebied ligt en in eigendom is van Voet wordt vrijgemaakt van verharding en de bestemming Agrarisch met waarden (weide) krijgt;
- er geen aardgasaansluiting voor de wijk wordt gemaakt, mits dit technisch uitvoerbaar is;
- voldaan wordt aan de bepalingen uit Nota Burgerparticipatie;

Voor de planlocatie is inmiddels een plan vervaardigd om 27 woningen te realiseren, bestaande uit 3 vrijstaande woningen, 10 tweekappers en 14 aaneengebouwde woningen. Deze kleinschalige stedelijke ontwikkeling houdt rekening met de anno 2018 optredende markttechnische omstandigheden. Dat betekent dat het aantal woningen bij uitvoering iets kan wijzigen in verband met de dan geldende marktvraag en de daaraan gekoppelde woningen.

Afbeelding 2: Ligging plangebied in groter verband en nader ingezoomd.



Afbeelding 2 toont de aanwezige bebouwing en de verharding van de bedrijfslocatie en het parkeerterrein. Ten westen van het parkeerterrein bevindt zich nog een recreatieterreintje dat niet in de ontwikkeling wordt meegenomen. De ontmanteling van de bedrijfslocatie en de daarop volgende ontwikkeling van woningen zal bijdragen aan de woon- en leefbaarheid van de directe omgeving. Tevens zal per saldo de omvang van het landelijk gebied toenemen en de omvang van het bestaand stedelijk gebied afnemen. Daarbij zal gebruik worden gemaakt van een verschuiving van de begrenzing van binnen- en buitenstedelijk gebied.

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

2.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

Voor het onderhavige bestemmingsplan zet de SVIR het beleid van de Nota Ruimte voort. Het project wordt ontwikkeld binnen het bestaand stedelijk gebied, ter vervanging van eerdere bebouwing en stallingsfuncties (parkeerterrein/caravanstalling) met inachtneming van de waarden van de omgeving, zoals de cultuurhistorische waarden van het bebouwingslint binnen het veenweidegebied, alsmede het zoveel mogelijk herstellen van de waarden van het veenweidegebied zelf.

2.2.2. 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.

2.2.3. Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Bij besluit van 28 augustus 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Als gevolg van deze wijziging zijn gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Met ingang van 1 juli 2017 is echter een wijziging in werking getreden. Deze wijziging betekent dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve van toepassing op een stedelijke ontwikkeling in de vorm van een woningbouwlocatie buiten bestaand stedelijk gebied. Op de nu voorliggende ontwikkeling, die voorziet in de bouw van circa 27 woningen is de ladder niet van toepassing omdat de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied. De argumentatie voor deze opvatting is opgenomen in paragraaf 2.3.2.

Onderdeel van de wijziging is bovendien het vervallen van de regionale afstemming van de behoefte. Bovenlokale afstemming is van groot belang en het is aan de provincies om de bovenlokale afstemming en samenwerking in het kader van verstedelijking actief te stimuleren.

2.2.4. Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

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

2.3. Provinciaal beleid

2.3.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 22 juni 2010 hebben provinciale staten de "Structuurvisie Noord-Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid" vastgesteld. In 2015 is de Structuurvisie voor het laatst bijgewerkt. In de struc-

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

Afbeelding 3: Provinciale belangen.

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

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van stedelijke functies gaat de structuurvisie (evenals de SVIR) uit van duurzame verstedelijking. Volgens dit principe moet eerst worden bekeken of er binnen bestaand stedelijk gebied (BSG) nog ruimte beschikbaar is, of er door herstructurering nog ruimte kan worden gemaakt en of het mogelijk is de ruimte effectiever te benutten.

2.3.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 3 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid wordt de PRV regelmatig aangepast. Op 12 december 2016 hebben PS een wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Deze wijziging treedt op 1 maart 2017 in werking. Op 20 december 2016 hebben Gedeputeerde Staten bovendien besloten om de kaarten van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) uit het Natuurbeheerplan 2017 op te nemen in de PRV. In de PRV heet dit Ecologische Hoofdstructuur. De verordening is van toepassing op bestemmingsplannen, beheersverordeningen, wijzigings- en uitwerkingsplannen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplannen als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onderdeel a onder 3 of lid 2 van de Wabo..

Artikel 5a PRV sluit aan op de wettelijk verplichte toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, zoals vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze versie van de PRV zijn eerdere regels over het aantonen nut en noodzaak (Laddertrede 1) en het benutten

van binnenstedelijke mogelijkheden van de betreffende marktregio (Laddertrede 2) uit de PRV gehaald, omdat het al bij wet is geregeld in artikel 3.1.6 lid 2a en 2b van het Bro.

Van belang is dat de gewijzigde PRV uitgaat van een andere definitie dan de voorheen gehanteerde definitie voor "bestaand bebouwd gebied". Voortaan wordt uitgegaan van "bestaand stedelijk gebied": Het bestaand stedelijk gebied is gebied als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening. In dat artikel wordt bestaand stedelijk gebied als volgt gedefinieerd: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

In de statenvoordracht over de wijziging van de PRV is onder meer als reactie van GS opgenomen dat het uitgangspunt is dat de gemeenten als eerste verantwoordelijk zijn voor het invullen van wat gezien moet worden als bestaand stedelijk gebied. Met dit bestemmingsplan geeft de gemeente deze invulling voor het voorliggende plangebied als onderdeel van het bebouwingslint ter hoogte van Noordeinde 65.

Concreet betekent dit voor het nu voorliggende plan dat alle gronden in bebouwingslinten (dus bouwvlakken, verhardingen, bebouwing en omliggende gronden) tot het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing en dus tot het bestaand stedelijk gebied behoren. Dat heeft direct gevolgen voor bijvoorbeeld het bufferzonebeleid (artikel 24 PRV) en de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling (artikel 16 PRV). Deze regels zijn van toepassing op het landelijk gebied en derhalve niet van toepassing op onderhavig plangebied omdat dit tot het bestaand stedelijk gebied behoort.

De in dit bestemmingsplan toegepaste begrenzing van het bestaand stedelijk gebied vindt zijn oorsprong in de PRV en de motivering komt kort samengevat op het volgende neer:

- Het plangebied is geheel in gebruik voor stedelijke functies, te weten: Bedrijfsdoeleinden, verhardingen voor stalling van caravans, stalling van auto's en bedrijfswoning (zie afbeelding 2). Daarmee wordt voldaan aan de definitie van "bestaand stedelijk gebied" uit artikel 1.1.1 eerste lid onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening.
- Gedeputeerde staten hebben tijdens de wijzigingsprocedure van de PRV aangegeven dat het 'oprekken' van de begrenzing vanuit het provinciaal belang ongewenst kan zijn [onderstreping buRO], als het gaat om het zoveel mogelijk behouden van het landelijk gebied¹. Dit betekent echter ook dat een aanpassing van de begrenzing niet ongewenst hoeft te zijn vanuit het provinciaal belang, namelijk "het zoveel mogelijk behouden van het landelijk gebied". Dat is het geval wanneer per saldo de omvang van het landelijk gebied toeneemt door een aanpassing van de begrenzing (zoals in voorliggend bestemmingsplan).

¹ Zie nagezonden brief van GS aan provinciale staten van 7 december 2016, kenmerk 800345/890854, vraag en beantwoording 9.

- Door de provincie is geconstateerd dat meerdere functies, waaronder bijvoorbeeld sportparken en campings als stedelijk gebied dienen te worden aangemerkt². Dat geldt dan ook voor het gebruik als caravanstalling op een verhard parkeerterrein en het parkeerterrein voor auto's van de voormalige medewerkers van het bedrijf Meyn. Voor de locatie betekent dit dat de herschikking van functies een herschikking van de begrenzing van het stedelijk gebied mogelijk maakt waarbij de oppervlakte landelijk gebied toeneemt (+3.035 m²) en de oppervlakte stedelijk gebied met eenzelfde oppervlakte afneemt. Het zal duidelijk zijn dat daarmee tevens de omvang van het weidevogelleefgebied en de landschappelijke kwaliteit toeneemt. In de raadsvergadering van 1 mei 2017 is gesteld dat de bedrijfsverplaatsing, de verwijdering van de verhardingen en het terugbrengen van weidegebied als voorwaarden gelden. Deze worden opgenomen in een anterieure overeenkomst.

Afbeelding 4: De begrenzing van het landelijk en stedelijk gebied in de huidige en toekomstige situatie.



Met deze herschikking van functies (zie afbeelding 4) wordt voldaan aan de gedachte van Ge-deputeerde Staten dat de gemeente de eerstverantwoordelijk is voor het bepalen van de begrenzing tussen stedelijk en landelijk gebied³. Bovendien wordt recht gedaan aan de feitelijke inrichting en de feitelijke functies die ter plaatse worden uitgeoefend (zie ook de relatie met het vigerende bestemmingsplan als beschreven in paragraaf 2.5.1).

2.3.3. Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De provincie wil de kwaliteit en diversiteit van het Noord-Hollands landschap en de dorpen behouden en ontwikkelen. Daarom heeft het begrip ruimtelijke kwaliteit een belangrijke plek gekregen in de nieuwe Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is “ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit”. Dat betekent aandacht voor de karakteristieke eigenschappen van de verschillende

² Zie nagezonden brief van GS aan provinciale staten van 7 december 2016, kenmerk 800345/890854, vraag en beantwoording 8.

³ Zie Bijlage 1 bij de statenvoordracht over de wijziging van de PRV, Nota van beantwoording, pagina 16, nr. 15).

landschappen en de dorpen. En dat we die kwaliteiten als uitgangspunt van ruimtelijke plannen moeten nemen. Ontwikkelingen zijn dus mogelijk buiten het BBG (inmiddels BSG).

De ingrediënten van ruimtelijke kwaliteit zijn: aardkundige waarden, archeologische waarden, tijdsdiepte, historische structuurlijnen, cultuurhistorische objecten, openheid, stilte/donkerte en dorps DNA.

2.3.4. 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.

2.3.5. Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018

De provinciale milieudoelstellingen zijn nader uitgewerkt in het "Provinciale Milieubeleidsplan 2015-2018". Het plan biedt gemeenten en waterschappen een kader voor hun beleid en geeft ondernemers en burgers inzicht in toekomstige ontwikkelingen en maatregelen. Voor de provincie is het milieubeleidsplan de basis voor de vergunningverlening en handhaving. Daarnaast gebruikt de provincie het milieubeleidsplan om te kijken welke rol het milieu moet spelen in andere beleidsplannen.

In lijn met de Omgevingswet, die nog in ontwikkeling is, is het milieubeleidsplan opgedeeld in twee delen: een Visie-deel en een Programma-deel.

In het Visie-deel van dit plan is een viertal integrale opgaven opgenomen. Deze opgaven zijn gericht op kansen voor de toekomst, gekoppeld aan de kerntaken van de provincie. Deze krijgen mogelijk een plek in een (toekomstige) Omgevingsvisie. Deze integrale opgaven zijn:

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

In het Programma-deel van het milieubeleidsplan worden de thematische of sectorale opgaven van het provinciale milieubeleid beschreven. De sectorale thema's zijn:

- Luchtkwaliteit;
- Geur;
- Geluid;
- Bodem;
- Externe veiligheid;
- Afval;
- Licht en donkerte;
- Duurzame energie.

2.3.6. Provinciale milieuverordening

De Provinciale Milieuverordening (PMV) is gebaseerd op de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet bodembescherming. Op 14 december 2014 heeft provinciale staten de negende tranche van de verordening vastgesteld. De eerste tranche trad in 1994 in werking. Daarna is de verordening via een aantal "tranches" (wijzigingen) verder aangevuld, gewijzigd en geactualiseerd. Op 11 juli 2011 is tranche 7 vastgesteld. Daarin zijn inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd voor de grondwaterbescherming met het oog op de waterwinning en de bescherming van aardkundige monumenten. Tevens is de hele verordening en toelichting geactualiseerd.

2.4. Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

2.4.1. Waterprogramma 2016-2021 (WBP5)

Op 16 december 2015 heeft het algemeen bestuur van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier het Waterprogramma vastgesteld. Dit plan is in feite de opvolger van het Waterbeheersplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' (WBP4).

In het Waterprogramma presenteert het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) het beleid, de maatregelen, de programma's en de projecten die in die planperiode samen met anderen worden uitgevoerd. Daarbij wordt voortgebouwd op de regionale Deltavisie (2012) en de landelijke Deltabeslissingen.

2.4.2. Raamplan Bescherming tegen Wateroverlast Noorderkwartier (BWN 2005)

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

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

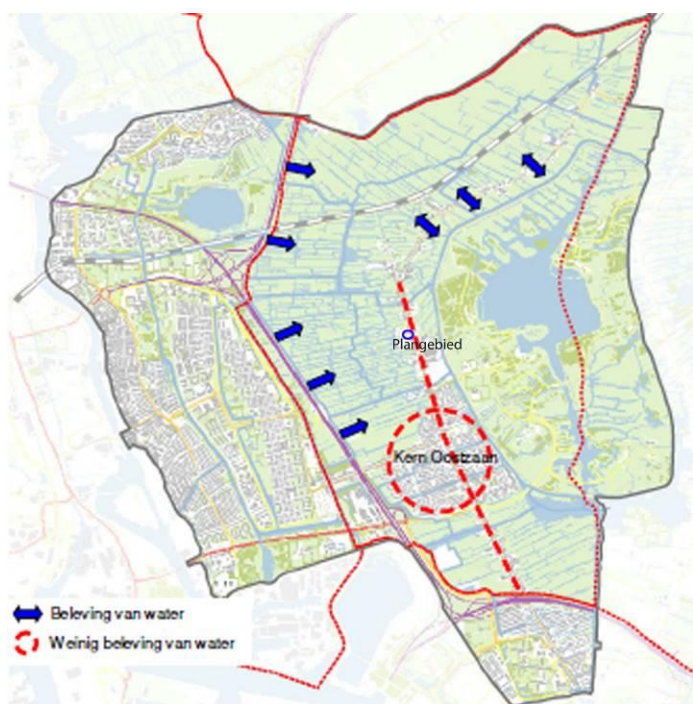
2.4.3. Waterplan Oostzaan 2007-2016

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



Het nu voorliggende plan is kleinschalig. Dat betekent dat de ambitie uit het waterplan op een bescheiden wijze aan bod komt. Aan de noordzijde van het plangebied wordt de sloot doorgetrokken langs het perceel van Noordeinde 67 en wordt het water weer zichtbaar vanaf het Noordeinde. Bovendien verdwijnt er veel verhard oppervlak. Kortom, water is een belangrijke drager van het plan.

2.5. Gemeentelijk beleid

2.5.1. Vigerend bestemmingsplan

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

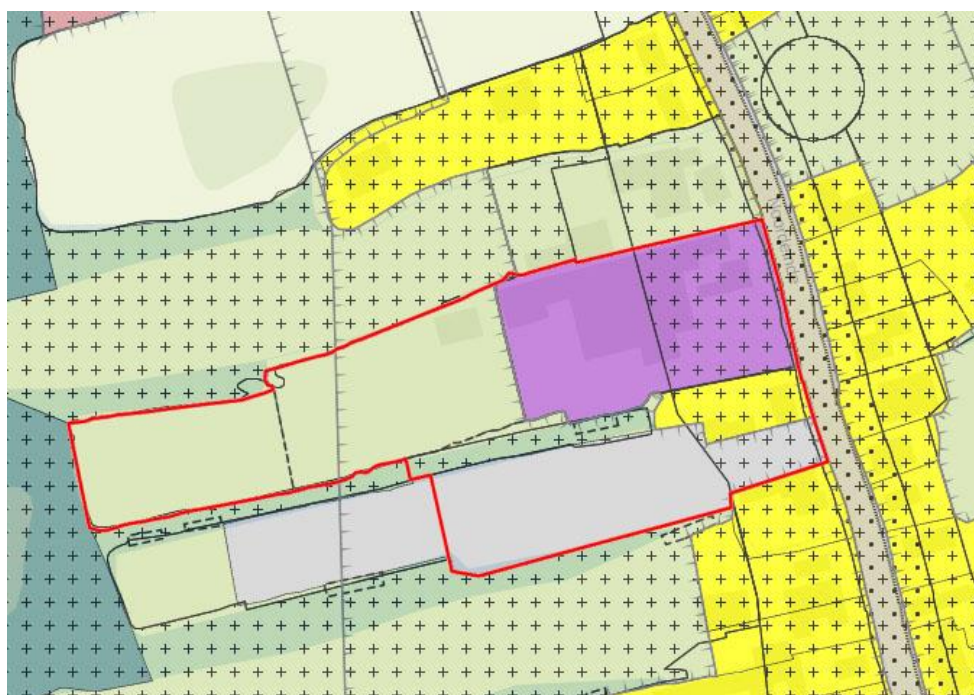
In het bestemmingsplan heeft het noordwestelijke deel van het nu voorliggende gebied de bestemming “Agrarisch, met waarden” zonder een agrarisch bouwvlak. Ongeveer de helft van dit terrein heeft de aanduiding “caravanstalling”. Ook de bestaande sloot tussen het noordelijke en het zuidelijke perceel heeft de bestemming “Agrarisch, met waarden”. Langs het Noordeinde hebben de gronden een dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 1”. Ook ligt een smalle strook van de locatie binnen de dubbelbestemming Leiding - Water.

Een groot deel van de locatie valt binnen de zone die is aangeduid met “zone lint c”. Ter plaatse van de aanduiding 'zone lint c' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud van:

- de cultuurhistorische bebouwing aan het Noordeinde west,
- zichtlijnen,
- de structuur van het lint van Oostzaan.

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

Afbeelding 6: Het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013 met plangebied (rode contour).



Het bedrijf Voet heeft de bestemming Bedrijf en is specifiek aangeduid als "specifieke vorm van bedrijf - pluimveeslachterij". Het huidige pand Noordeinde 59 heeft reeds de bestemming Wonen.

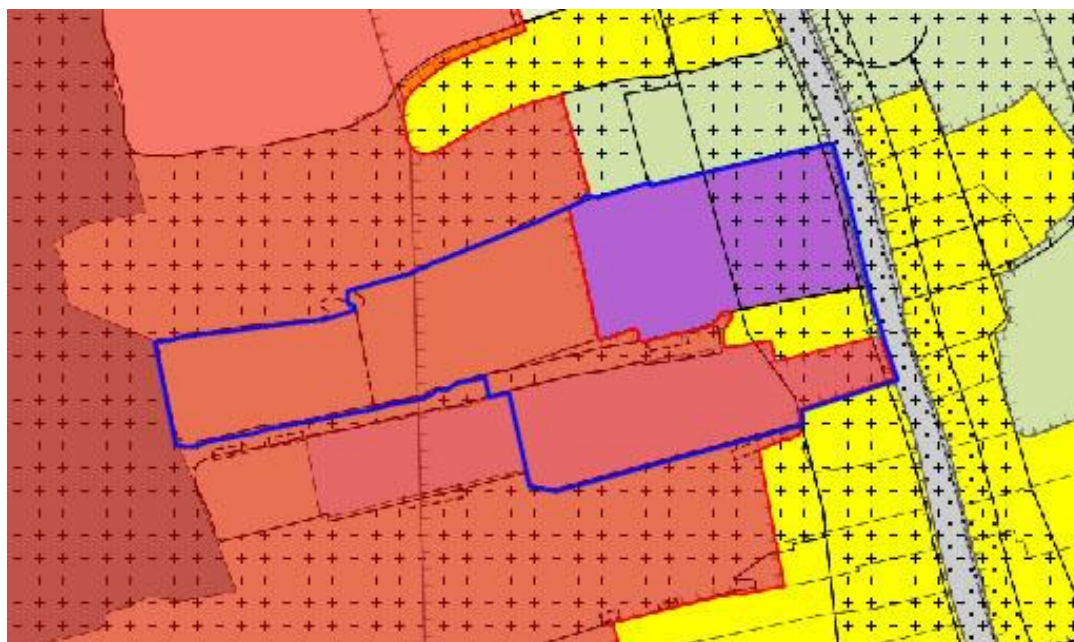
Aan de zuidzijde heeft het parkeerterrein de bestemming Verkeer - Parkeren. Deze bestemming loopt verder door naar het westen tot buiten het voorliggende plangebied.

In het bestemmingsplan heeft een groot deel van de gronden bovendien de gebiedsaanduiding "weidevogelgebied, open landschap, verkavelingspatroon". Concreet betekent dit dat de volgende waarden dienen te worden beschermd:

- Het instandhouden van de openheid van het landschap.
- Het instandhouden van het specifieke verkavelingspatroon middels handhaving van de karakteristieke oriëntatierichting en de strokenverkaveling van de percelen en de daar tussen gelegen brede sloten.
- het instandhouden van het weidevogelgebied middels het instandhouden van:
 - het openhouden van het landschap;
 - de vegetatie, het gebruik als grasland en het voorkomen van overlast met name gedurende het broedseizoen, en
 - een voldoende hoge grondwaterstand.

In onderstaande afbeelding is aangegeven welke gronden onder deze gebiedsaanduiding vallen.

Afbeelding 7: Weidevogelgebied, open landschap, verkavelingspatroon (rode vlakken).



Bestemmingsplan in relatie tot feitelijke situatie plangebied

Wanneer de planologisch-juridische situatie (bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013) wordt vergeleken met de feitelijke situatie blijken er tal van verschillen. Afbeelding 8 toont de verschillen doordat de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan is gecombineerd met de luchtfoto waarop de feitelijke situatie is te zien.

Afbeelding 8: bestemmingsplan in relatie tot feitelijke situatie.



Geconcludeerd kan worden dat het vigerende bestemmingsplan niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie. Het volledig verharde parkeerterrein en de volledig verharde caravanopslag liggen beide binnen het weidevogelleefgebied.

De caravanopslag is groter dan het gebied met de gelijknamige aanduiding. En ook de bestemming Agrarisch met waarden komt niet overeen met de feitelijke situatie. Datzelfde geldt voor het ten zuidwesten van het plangebied gesitueerde recreatieterrein waarop momenteel de bestemming Verkeer - Parkeren is gevestigd.

Geconcludeerd kan worden dat ten behoeve van de in dit bestemmingsplan mogelijk te maken ontwikkeling van circa 27 woningen de definitieve begrenzing van het bestaand stedelijk gebied zal dienen te worden vastgelegd.

2.5.2. Visie op het wonen in Oostzaan

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

2.5.3. Structuurvisie Oostzaan 2025

Op 14 september 2015 heeft de gemeenteraad van Oostzaan de structuurvisie Oostzaan 2025 vastgesteld. De structuurvisie zet in feite de hierboven genoemde beleidslijnen voort. Ten aanzien van woningbouw wordt aangegeven dat er niet voldoende woningbouwlocaties voorhanden zijn om aan de behoefte tot 2025 te kunnen voldoen.

Aangezien de inbreidingslocaties in de kern Oostzaan beperkt zijn, zal voor de resterende woningen in de nabije toekomst een nadere uitwerking van voorliggende structuurvisie worden gemaakt. Er zal aan de hand van een stedenbouwkundig- / landschappelijke analyse moeten worden gezien waar nog aanvullende woningbouw kan plaatsvinden. Daarnaast zullen in de komende jaren mogelijk initiatieven vanuit de bevolking ontwikkeld worden, die aansluiten bij de gemeentelijke woningbouwambitie. Mogelijke ontwikkelingen (voor zover in het kader van dit plan van belang) waar de gemeente, onder voorwaarden, actief aan mee wil werken betreffen de volgende:

- Ontwikkeling woningbouw na beëindiging van een agrarisch bedrijf;
- Ontwikkeling kleinschalige woonerven in het buitengebied in combinatie met investering natuur en particulier natuurbeheer;
- Ontwikkeling woningbouw in het noordelijk lint in combinatie met herstel van doorzichten op het landschap en realisatie organische dorpsrand.

Geconstateerd mag worden dat de nu voorliggende herontwikkeling past binnen deze ontwikkelingsmogelijkheden. Het betreft immers niet alleen een perceel waar de bedrijfsvoering wordt beëindigd, maar het gaat ook om een kleinschalig woningbouwproject met aandacht voor het terugbrengen van natuur op de achterliggende percelen en het herstellen van doorzichten. Tot slot is het weidebeheer van de achterliggende percelen een belangrijk voordeel van de ontwikkeling.

2.5.4. Welstandsnota Oostzaan

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

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

3. Beeldkwaliteitsparagraaf

3.1. Algemeen

Zoals in het voorgaande hoofdstuk is gebleken is het gemeentelijke beleid er op gericht de karakteristieken van het bebouwingslint te handhaven en zo mogelijk te versterken. Voor de locatie betekent dit dat er woningen mogen worden gerealiseerd ter vervanging van de bedrijfsgebouwen en het pand Noordeinde 59. Daarbij zal de openheid naar het achterliggende landschap zo veel mogelijk gewaarborgd worden. Dat gebeurt door het in oude staat herstellen van een stuk weidegebied op de plaats van de huidige caravanstalling. Tevens wordt de beleefbaarheid van het water vanaf het bebouwingslint verbeterd. In dit hoofdstuk zal eerst worden ingegaan op de huidige situatie omdat deze mede bepalend is voor de beoordeling van de voorgestane ontwikkeling.

3.2. Situatie plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van de lintbebouwing in het grote open veenweidegebied. Het veenweidegebied wordt gekenmerkt door de langgerekte verkaveling met slotenstructuur en de relatief hoge grondwaterstand. Op de kavels vindt veelal beweiding plaats. Kavels die niet meer worden begraasd vervuilen in rap tempo. Dit is vanuit landschappelijk en ecologisch oogpunt niet gewenst. Het gebied is in het bestemmingsplan voor het Buitengebied namelijk aangewezen als weidevogelgebied (overigens in navolging van de provinciale ruimtelijke verordening). Verruiging van het terrein is niet goed voor de weidevogelpopulatie. Datzelfde geldt voor de verharde toestand waarin een groot deel van het plangebied zich bevindt.

Rondom het terrein en in het centrum daarvan bevinden zich de voor het Oostzanerveld kenmerkende sloten. Deze sloten lopen echter niet meer door tot aan het Noordeinde. De percelen strekken zich uit tot in het weidegebied, maar zijn door hun inrichting niet meer als weidegebied in gebruik.

Qua bebouwingstructuur wordt de locatie in de directe omgeving begrensd door veelal kleinschalige lintbebouwing die een enkele keer worden onderbroken door grootschaliger (bedrijfs)bebouwing. De bebouwing is voornamelijk georiënteerd op het Noordeinde.

Er zijn enkele uitzonderingen. Zo heeft het bebouwingslint Noordeinde enkele dwarslinten die in de loop der tijd zijn ontstaan, soms als gevolg van het realiseren van woningen in het kader van bedrijfsverplaatsingen. Te denken valt aan het Westerstijselmakerspad en de Jol. In deze gevallen richten de woningen zich op het dwarslint in plaats van op het Noordeinde.

3.3. Toekomstige situatie

Uitgangspunten

Ten aanzien van de uitgangspunten kan worden opgemerkt dat het bouwplan in fysieke zin deels onderdeel uitmaakt van het bebouwingslint Noordeinde en deels een dwarslint vormt. Als uitgangspunt voor de ontwikkeling geldt dat zo veel mogelijk dient te worden voldaan aan de

ingrediënten voor ruimtelijke kwaliteit, zoals beschreven in de Leidraad Landschap en Cultuur-historie en het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013.

Ontstaansgeschiedenis veenweidegebied

Het veenpolder- of veenweidelandschap ontstond als gevolg van ontginningen in het begin van de 11^e eeuw. De natuurlijke ontwatering van het veengebied vond plaats via veenstromen. Vaak zijn deze natuurlijke afwateringen bepalend geweest bij de verkavelingsrichting. In verschillende delen van het veengebied is veen afgegraven ten behoeve van turfwinning. De veenmosrietlanden, hooilanden en oeverlanden zijn over het algemeen relatief jonge veengebieden, die ontstaan zijn aan de oevers van open water als gevolg van verlanding. De verlanding is het gevolg van veenvorming die zich nu nog voordoet. De grondwaterstand in het veengebied is overal relatief hoog. Het veenpolderlandschap bestaat voornamelijk uit open en zeer open gebieden met plaatselijk matig open tot gesloten gebieden. Het is een overwegend open landschap met in met name het plangebied hier en daar verdichtingen in de vorm van nederzettingen, boschages, et cetera.

Probleem bij het veengebied is dat bij ontwatering weliswaar het land productief wordt, maar het veen oxideert en het land daalt. De ontginningsgeschiedenis is nog het meest zichtbaar in Waterland waarin het plangebied ligt.

De veenpolders bestaan uit onvergraven veen, dat overwegend in gebruik is als grasland. De veengebieden hebben een vlakke ligging en een zeer open karakter. Hierbinnen vormen de lange bebouwingslinten (zoals het Noordeinde) belangrijke elementen. De ontginningswijze van de veengebieden werd gekenmerkt door een lange ontginningsas langs een natuurlijk of gegraven water langs een weg. Loodrecht op de ontginningsas werden evenwijdige sloten gegraven, waarmee een strookvormig verkavelingspatroon is ontstaan. De bewoning en bebouwing zijn gelegen langs de ontginningsas, waardoor langgerekte dorpslinten zijn ontstaan.

Veel huizen werden gebouwd van hout. Klei was weinig voorhanden en hout verzakte minder snel op de drassige bodem dan steen. Op deze algemene ontginningswijze zijn talrijke varianten. Het verkavelingspatroon varieert van zeer regelmatig tot zeer onregelmatig, terwijl ook is ingespeeld op specifieke omstandigheden, zoals de aanwezigheid van veenstromen en meren. Daarbij is onderscheid in de mate van waterrijkdom. De meeste veenpolders zijn aanvankelijk ingericht als vaarpolders, waarbij de landbouwgronden alleen over het water bereikbaar waren. Na een ingrijpende herinrichting zijn vrijwel alle gronden over de weg ontsloten. In Waterland en in de omgeving van het plangebied komen nog waterrijke vaarpolders voor. Deze vormen de water- en natuurrijkste veengebieden met deels gave historische verkaveling en open karakter.

Historische structuurlijn/landschappelijke kenmerken

Vanaf de Late Middeleeuwen is de kenmerkende lintbebouwing langs het Noordeinde aanwezig. De bebouwing is gebouwd op smalle kavels. Het perceel van Voet is een relatief brede kavel. De woningen zullen deels worden gebouwd langs deze historische nederzettingenlijn en hierop worden georiënteerd. De breedte van het perceel biedt ruimte aan een blok woningen die gericht zijn op het Noordeinde en een entree naar de te realiseren achterliggende woningen.

Het plan wordt dan ook gerealiseerd binnen de openheid van het veenweidegebied. Rekening houdend met de wens om doorzichten te realiseren naar het open veenweidegebied, worden de tweede-lijnswohnungen gerealiseerd in bebouwingslint dat dwars op het Noordeinde staan. Een dergelijk dwarslint komt vaker voor in Oostzaan (bijvoorbeeld Westerstijfse makerspad, de Jol en het Bombraakpad).

Aan het Noordeinde wordt ten noorden van Noordeinde 53 een blokje met rijwoningen dwars op het Noordeinde gesitueerd woning toegevoegd. Dit blokje wordt vormgegeven als een “woon-huis-schuur”-typologie, waarbij het woonhuis georiënteerd wordt op het Noordeinde. De kopgevel krijgt daarbij een bijzonder element om de ligging aan het Noordeinde te accentueren.

Meer naar het noorden worden twee blokjes twee-aaneengebouwde woningen gerealiseerd. Voorkeur gaat uit naar afwisseling van kaprichtingen, omdat deze beter bijdragen aan een afwisselend bebouwingsbeeld. Dit kan bijvoorbeeld ook door de gevellijn iets te laten verspringen. De voorgevels zullen ongeveer aansluiten op de voorgevelrooilijnen van de belendende percelen. Daarmee worden de bebouwingskenmerken uit de directe omgeving doorgezet. Het gevolg is een "hersteld" bebouwingslint

De ontsluitingsweg krijgt een lichte kromming in zich, vergelijkbaar met de meer informele zand of tuinpaden, waaraan de oorspronkelijke in het gebied voorkomende stallen en schuren liggen, die ook altijd haaks op het Noordeinde liggen. Het wegprofiel wordt daarom ook zo klein en informeel mogelijk gehouden (één niveau (geen stoepanden) en langspaarkeerplaatsen worden als shared space uitgevoerd). Tot slot wordt deze ontsluitingsweg aan de westzijde verbreed. Het gevolg is een doorzicht naar het achterliggende landschap.

De verkaveling bestaat uit grotere en kleinere korrels van verschillende soorten woningtypes en heeft daarmee in korrelgrootte verwantschap met aanwezige originele gebouwenensembles van schuren en stallen direct achter bestaande boerderijen aan het Noordeinde.

Aangezien de sloten in het Oostzanerveld een functie hebben voor recreatief vaarverkeer zal de doorvaarbaarheid van belang zijn. Bij de aanleg van het woonwijkje worden de omliggende sloten verbreed en krijgen zo veel mogelijk woningen een achtertuin aan het water. Over de exacte uitvoering zal overleg plaatsvinden met het hoogheemraadschap. Overigens sluit deze wijze van begrenzing van het landschap aan op de historische situatie van woonkavels aan de Oostzaanse bebouwingslinten. De sloot aan de noordzijde wordt bovendien doorgetrokken en wordt zichtbaar gemaakt vanaf het Noordeinde.

Het plan wordt gerealiseerd binnen de openheid van het veenweidegebied. Rekening houdend met de wens om doorzichten te realiseren naar het open veenweidegebied, worden de tweede-lijnswohnungen gerealiseerd in bebouwingslint dat dwars op het Noordeinde staan. Een dergelijk dwarslint komt vaker voor in Oostzaan (bijvoorbeeld Westerstijfse makerspad, de Jol en het Bombraakpad).

Afbeelding 9: Indicatieve verkaveling.



In de huidige situatie zijn de percelen verhard, waardoor de kenmerken van het veenweidegebied niet (meer) aanwezig zijn. Aansluitend aan het Noordeinde worden de toekomstige woonpercelen en de ontsluiting gerealiseerd. Ten behoeve van dit project worden de bestaande opstallen en verhardingen verwijderd en eventueel ontdaan van opgaande begroeiing. De achterliggende perceeldelen (bestaande caravanstalling) worden teruggebracht in de oude staat (weidegebied). Door de bebouwing te beperken tot een gebied dat aansluit op het Noordeinde wordt het aansluitende Oostzanerveld ook weer aantrekkelijk als weidevogelleefgebied.

Dorps DNA

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

De inhoud van de woningen zal gelijk zijn aan de maximale inhoud van woningen zoals vastgelegd in het bestemmingsplan voor het Buitengebied. Dat betekent dat een woning een maximaal volume van 600 m³ kan krijgen. Op deze wijze ontstaat een goede aansluiting op de directe omgeving doordat de zogenaamde "korrelgrootte" gehandhaafd blijft. Bijgebouwen dienen bij voorkeur aansluitend aan de hoofdgebouwen te worden gerealiseerd. Door de stedenbouwkundige opzet worden de doorzichten naar het achterliggende landschap zo veel mogelijk in ere hersteld en op langere termijn in stand gehouden.

Ten aanzien van het materiaalgebruik komt langs het Noordeinde een veelheid van materialen voor. Historische gebouwen, bijvoorbeeld in de vorm van stolpboerderijen, komen niet voor in dit deel van Oostzaan. Bij de nieuwe woningen zal dan ook niet worden nagestreefd dat gebruik dient te worden gemaakt van historisch in het gebied voorkomende materialen en kleuren.

Noodzaak/Behoefte

In het Besluit ruimtelijke ordening en de PRV is onder meer bepaald dat de behoefte van de ontwikkeling dient te worden gemotiveerd. De PRV stelt bovendien dat deze behoefte regionaal dient te zijn afgestemd.

Allereerst is duidelijk dat de verplaatsing van de bedrijfsbestemming gewenst is. Sinds de negentiger jaren voert de gemeente beleid om de bedrijfsactiviteiten te verplaatsen naar specifiek ingerichte bedrijfsterreinen. In de loop der jaren zijn daarom de bedrijfsterreinen De Ambacht, Skoon en Bombraak gerealiseerd. Er is geen twijfel dat het opnieuw uitoefenen van een bedrijf ter plaatse niet aan de orde is.

Nu de bedrijfsfunctie niet gewenst is zal een nieuwe bestemming aan de gronden dienen te worden toegekend. De woonfunctie past daarbij goed in het bebouwingslint. Het opnemen van een "groene" bestemming is niet reëel omdat dit een kapitaalsvernietiging zou betekenen, waaraan planschaderisico's zijn verbonden. Bovendien zou het in de oude staat brengen van de weidekavels investeringen vergen die niet van de eigenaar mogen worden verwacht, zonder dat daar opbrengsten tegenover staan. Dat zou betekenen dat het verharde gebied in stand blijft en dat de herkenbaarheid van dit deel van het open weidegebied niet wordt hersteld. Geconcludeerd kan daarom worden dat het realiseren van een beperkt aantal woningen onder de voorwaarden van het realiseren van doorzichten en het terugbrengen van de achterliggende weilanden in de oude staat, de beste optie is voor herontwikkeling. Eén en ander zal worden vastgelegd in dit bestemmingsplan en een vast te stellen anterieure overeenkomst.

De behoefte is aangetoond door middel van een zogenaamd "Ladderonderzoek" en wordt weergegeven in paragraaf 4.2.

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 be-

staat 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 maaiveldafval en is dan ook gradatiegevoelig. Bescherming tegen deze bedreiging kan plaatsvinden door in het gebied geen fysieke 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 deels aan het landschap was onttrokken (bedrijfsgronden met naastliggende gronden die onderdeel uitmaken van het bebouwingslint, parkeerterrein en caravanstalling) zal er geen aantasting van de petgaten optreden als gevolg van de voorgestane ontwikkeling van circa 27 woningen. Ook de bestaande watergangen blijven overwegend gehandhaafd (en voor zover dat niet het geval is ruimschoots gecompenseerd) 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.

Parkeren en ontsluiting

De realisatie van het plan brengt een parkeerbehoefte met zich mee. Voor een goede inrichting van het terrein is het van belang dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In het algemeen geldt dat in de eigen parkeerbehoefte van het project dient te worden voorzien. Voor het gebied wordt rekening gehouden met het (deels) parkeren op eigen terrein. De parkeerbehoefte van het project wordt geheel opgelost binnen het plangebied. In totaal worden 51 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarvan worden er 27 op eigen terrein en 24 aan de openbare weg gerealiseerd.

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 wijzigingsplan) 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 enkele jaren 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. Ladderonderzoek (behoefte)

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening dient de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Aangezien de ontwikkeling binnen het stedenbouwkundige samenhangend stelsel langs het Noordeinde (bestaand stedelijk gebied) plaatsvindt dient uitsluitend de behoefte te worden aangetoond. Daarom heeft een zogenaamde ladderonder-

zoek⁴ plaatsgevonden. In deze paragraaf wordt de kwantitatieve en de kwalitatieve woningbehoefte beschreven.

4.2.1. Kwantitatieve behoefte

Op basis van de plancapaciteit en de verwachte huishoudensgroei is de regionale behoefte aan woningen berekend (Tabel 9). Er is in de woningmarktregio een behoefte van in totaal 30.560 woningen. De circa 27 woningen die zijn voorzien op locatie Voet passen hier ruimschoots binnen. Ook enkel binnen de gemeente Oostzaan is meer dan voldoende Ladderruimte, daar is nog een behoefte van 280 woningen tot 2027.

TABEL KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE IN DE WONINGMARKTREGIO

	HUISHOUDENSGROEI (2017-2027)	HARDE PLANCAPACITEIT (2017-2027)	KWANTITATIEVE BEHOEFTE
Oostzaan	290	10	+280
Woningmarktregio	61.500	30.940	+30.560

Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2017 o.b.v. Primos-prognose en plancapaciteit van de provincie Noord-Holland

4.2.2. Kwalitatieve behoefte in (centrum)dorpse woonmilieus

Met behulp van het woonwensenonderzoek is de kwalitatieve woningbehoefte naar de geplande woningen op locatie Voet berekend. Hierbij is uitgegaan van de vraag naar appartementen, grondgebonden woningen, koopwoningen, huurwoningen en de diverse prijssegmenten in koop en huur. De kwalitatieve behoefte is de behoefte minus de harde plancapaciteit.

TABEL KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE IN (CENTRUM)DORPSE WOONMILIEUS IN DE WONINGMARKTREGIO

	VRAAG	HARDE PLANCAPACITEIT IN WONINGMARKTREGIO 2017-2027	KWALITATIEVE BEHOEFTE
Grondgebonden woningen	2.950	400	+2.550
Appartementen	1.970	125	+1.845
Koopwoningen	3.200	445	+2.755
Waarvan koop tot € 210.000	1.280	40	+1.240
Waarvan koop van € 210.000 tot € 350.000	1.220	280	+940
Waarvan koop duurder dan € 350.000	700	125	+575
Huurwoningen	1.720	80	+1.640
Waarvan sociale huur	1.170	80	+1.090
Waarvan vrijesectorhuur	550	0	+550
Totaal aantal woningen	4.920	525	+4.395

Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2017

⁴ Bureau Stedelijke Planning, Ladderonderbouwing Locatie Voet, 15 december 2017.

Voor alle woningtypen en (prijs)segmenten bestaat kwalitatieve ruimte in (centrum)dorpse woonmilieus binnen de woningmarktregio. Deze ruimte is voldoende om de 27 geplande grondgebonden woningen op locatie Voet te realiseren.

Zowel voor koop- als huurwoningen is er voldoende Ladderruimte. Tevens bestaat de mogelijkheid om woningen in alle koopklassen en zowel in de sociale huur als vrijesectorhuur te realiseren.

4.2.3. Conclusie Ladderonderbouwing

Voor de geplande woningontwikkeling op locatie Voet in Oostzaan is op basis van de vereisten van Ladder in kwantitatief opzicht ruim voldoende behoefte. De woningen kunnen wat betreft Ladderruimte in alle typen en (prijs)segmenten gerealiseerd worden.

4.3. Bodemkwaliteit

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er daardoor gezondheidsrisico's of ecologische risico's zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig. Geconcludeerd kan worden dat een onderzoek naar de bodemkwaliteit nodig is.

Ter plaatse van het plangebied is in een recent verleden bodemonderzoek uitgevoerd. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen het deel van het plangebied dat momenteel in gebruik is als bedrijfsterreinen het deel waar de parkeerplaats is gevestigd.

Bedrijfsterrein Voet

Uit het bodemonderzoek⁵ zoals dat op de Noordeinde 65 te Oostzaan is uitgevoerd, blijkt dat zowel in de grond als in het grondwater verontreinigingen zijn aangetroffen.

In de toplaag is sprake van matige en sterke verontreinigingen met koper, lood, nikkel, zink en PAK. Na uitsplitsing van het mengmonstermateriaal en analyses aan individuele monsters kan geconcludeerd worden dat sprake is van een tamelijk heterogene verontreiniging, met lokaal matig tot sterk verhoogde gehalten aan barium, lood, nikkel en zink en PAK. In de grond is geen asbest aangetroffen. In de onverdachte venige ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan koper, molybdeen, zink, olie en PAK aangetroffen.

Het grondwater bleek op de twee onderzochte plaatsen slechts licht verontreinigd met barium.

De resultaten zijn in lijn met de onderzoeken welke in het verleden op de locatie zijn uitgevoerd.

⁵ RSM, Verkennend bodemonderzoek Noordeinde 65, november 2012.

Overwogen zou kunnen worden nader onderzoek te verrichten naar de verdeling van de matige en sterke verontreinigingen, maar het is waarschijnlijk economischer om voorafgaand aan de nieuwbouw een BUS melding in te dienen, welke uitgaat van het afdekken van een immobiele verontreiniging met een verharding / bebouwing. Er wordt van uitgegaan dat de aangetroffen verontreinigingen samenhangen met het geval van ernstige bodemverontreiniging waarop medio jaren '90 van de vorige eeuw door de provincie in concept beschikt is.

Voor het achterliggende deel van het perceel is in 2015 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁶. Uit het bodemonderzoek blijkt dat zowel in de grond als in het grondwater verontreinigingen zijn aangetroffen.

De lokaal aanwezige zandige, puin- en slakhoudende toplaag bleek sterk verontreinigd met koper, lood, nikkel en zink en licht verontreinigd met cadmium, kobalt, kwik, molybdeen, minerale olie, PAK en PCB's. In dit materiaal is geen asbest aangetroffen.

In het niet puin-houdende zandige materiaal uit boven- en ondergrond zijn hooguit lichte verontreinigingen met lood, olie en/of PAK aangetroffen.

Het grondwater is matig verontreinigd met barium. Een aanvankelijk aangetroffen sterke olie-verontreiniging kon na herbemonstering niet bevestigd worden.

De resultaten zijn in lijn met het eerder uitgevoerde onderzoek op het perceel Noordeinde 65.

Op basis van het onderzoek ziet men geen aanleiding voor nader onderzoek. Wanneer tijdens het bouwwerk in de sterk verontreinigde grond gegraven moet worden en/of wanneer de verontreiniging middels het bouwwerk wordt afgedekt zal een BUS melding noodzakelijk zijn. Op 1 maart 2016 is vervolgens een BUS melding ingediend.

Mocht licht verontreinigde grond vrijkomen, dan zal deze mogelijk voor hergebruik op of buiten het terrein in aanmerking komen. Voor de toets op herbruikbaarheid is het voorliggend onderzoek echter niet geschikt. Mocht hergebruik overwogen worden, dan verdient het aanbeveling middels een AP04 onderzoek een partij-keuring te laten uitvoeren.

Parkeerterrein

De voormalige parkeerterreinen van Meyn (dus inclusief het deel waar later de woningen Noordeinde 41-43 zijn gerealiseerd) zijn in 2012 onderzocht⁷.

Uit het onderzoek blijkt dat dat er gehalten onder de achtergrondwaarden zijn aangetoond. De op de locatie aanwezige ophooglagen zijn sterk verontreinigd met zware metalen, PAK en Pcb's.

⁶ RSM, Verkennend bodemonderzoek Noordeinde 65, november 2015.

⁷ Hopman en Peters Holding B.V., Verkennend bodemonderzoek Noordeinde 41 en 47, 26 maart 2012.

In verband met het aantreffen van asbesthoudend materialen het aantreffen van historische puinhoudende lagen dient de locatie ook opgevat te worden als asbestverdacht.

In het grondwater peilbuis 11 op de deellocatie Noordeinde 57 blijkt dat het grondwater sterk is verontreinigd met aromatische oplosmiddelen.

Geconcludeerd moet worden dat op de deellocatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Zonder voorafgaande toestemming van de overheid is het verboden handelingen in of met deze sterk verontreinigde grond uit te voeren. Gebruiksverandering is alleen mogelijk indien sanerende maatregelen worden getroffen.

In verband met de asbestverdenking van het perceel en het aantreffen van een verontreiniging van aromatische oplosmiddelen op de locatie Noordeinde 57 is aanvullend onderzoek noodzakelijk om de omvang van deze verontreiniging in beeld te brengen. Aangezien dit verschijnsel vaker optreedt bij puinverhardingen kan worden geconcludeerd dat deze verontreiniging de realisatie van het project niet in de weg staat. De uitvoering van het onderzoek zal niet plaatsvinden in het kader van het bestemmingsplan maar tijdens de realisatiefase wanneer de verhardingen toch dienen te worden verwijderd.

4.4. Archeologie

Het bebouwingslint geldt als “archeologisch waardevol gebied”. Daarom is een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling.

Het uitgevoerde archeologisch onderzoek⁸ geeft het volgende aan. In een strook van ongeveer vijfendertig meter breed langs het Noordeinde zijn mogelijk bewoningsresten aanwezig gerelateerd aan de ontginningen uit de Late Middeleeuwen. Het archeologische niveau ligt onder een recent (20e eeuw) omgewerkte pakket. Aanbevolen wordt de diepte van de graafwerkzaamheden te beperken tot dit pakket. De basis van dit pakket ligt in het noordelijke plandeel op 70 cm-mv (-153 cm NAP) en dieper en in het zuidelijke plandeel op 50 cm-mv (-127 cm NAP) en dieper.

In het in 2015 onderzochte plandeel worden mogelijk archeologische resten geroerd bij graafwerkzaamheden dieper dan 78 cm-mv (-183 cm NAP). Indien graafwerkzaamheden dieper dan het recent omgewerkte pakket zijn voorzien, wordt aanbevolen de archeologische waarde van het plangebied nader te bepalen door middel van een proefsleuvenonderzoek.

Er zijn geen aanwijzingen dat zich in de sloot achter het ontginningslint waardevolle resten bevinden. Aanbevolen wordt dit deel vrij te geven.

Het rapport is goedgekeurd door de gemeentelijke archeoloog op 18 juli 2017.

⁸ Bureau voor Archeologie, Inventariserend veldonderzoek, 3 juli 2017.

4.5. 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.

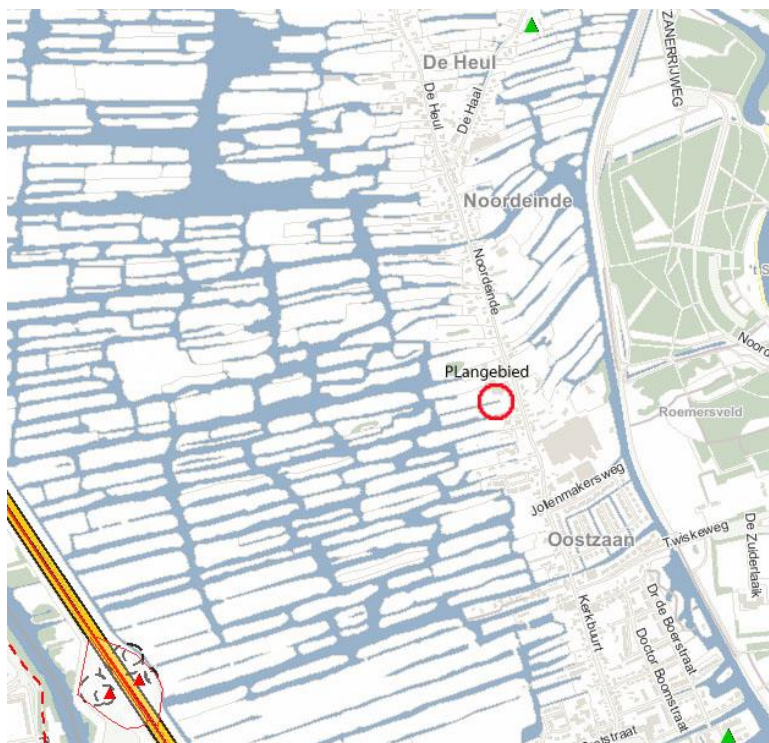
Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoen voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

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 ongevoen voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

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

Om de veiligheidsrisico's te kunnen beoordelen is de provinciale risicokaart geraadpleegd. De risicokaart van de provincie geeft geen risico's aan. Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen, transportroutes of leidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied. De dichtstbijzijnde Bevi-inrichting is het BP servicestation langs de rijksweg A8, dat op ongeveer 1,1 km van het plangebied is gesitueerd.

Afbeelding 10: Risicokaart.



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

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

4.6. 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 gezondeerd bedrijfsterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder. De 50 dB(A)-contour bestreek een deel van Oostzaan, namelijk het deel van de Kerkstraat ten westen van de rijksweg A8. In 2015 heeft de provincie de zone gewijzigd

waardoor deze niet meer uitstrekt over het gebied van de gemeente Oostzaan. Het plangebied valt dan ook buiten deze contour. Derhalve is er geen beperking voor het realiseren van de woonbebouwing binnen het plangebied.

Spoorweglawaaai

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

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

De spoorlijn Zaanstad-Purmerend is een hoofdspoorweg als bedoeld in artikel 1 van het Besluit aanwijzing hoofdspoorwegen en als zodanig opgenomen op de Geluidplafondkaart spoor. Voor spoorwegen die zijn aangegeven op de geluidplafondkaart wordt in artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder de omvang van de geluidzone geregeld. De breedte van de zone is afhankelijk de hoogte van het geluidproductieplafond. Deze geluidszone (planologisch aandachtsgebied) geldt alleen bij het ruimtelijk mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Geluidproductieplafonds zijn berekende waarden op referentiepunten. Deze referentiepunten liggen om de 100 meter op 4 meter boven lokaal maaiveld, op een vaste afstand van 50 meter aan weerszijden van het spoor.

De geluidproductieplafonds, brongegevens en relevante besluitinformatie zijn opgenomen in het zogenaamde geluidregister. De dichtst bij het plangebied gesitueerde referentiepunt 24483 ligt vlakbij De Heul. Dit referentiepunt heeft een Geluidproductieplafond van 61,9 dB.

Op basis van het bovenstaande kan worden bepaald dat de geluidzone ter plaatse van het plangebied, conform het bepaalde in artikel 1.4a Bgh, 300 meter bedraagt. Het plangebied is op een afstand van ongeveer 1,4 km van de spoorweg gesitueerd en valt dan ook buiten deze geluidzone. Derhalve is er geen beperking voor het realiseren van de woonbebouwing binnen het plangebied.

Wegverkeer

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

- die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;

- waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

Bij wegverkeer geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In onderhavige situatie geldt bovendien een aftrek van 5 dB. Er is een akoestisch onderzoek⁹ uitgevoerd naar de geluidbelasting afkomstig van het wegverkeer op de Noordeinde.

Voor het jaar 2027 is uitgegaan van een verkeersintensiteit op het Noordeinde van 3.565 mvt/etmaal. Daarbij geldt een verdeling tussen licht-, middelzwaar- en zwaarverkeer van 95%-3,5%-1,5%. Deze gegevens zijn gebaseerd op de verkeerstellingen uit 2012¹⁰ en een autonome ontwikkeling van het autoverkeer van 2% jaar.

Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van het wegverkeer op het Noordeinde ter plaatse van de tweekappers¹¹ aan het Noordeinde en twee woningen van het blok van 5, dat dwars op het Noordeinde is gesitueerd, wordt overschreden. De hoogste geluidbelasting bedraagt 56 dB, inclusief aftrek van 5 dB ex art. 110g Wgh.

Er dient derhalve een hogere grenswaarde aangevraagd te worden voor 6 toekomstige woningen van 49 tot 56 dB.

Ter plaatse van de overige woningen binnen het plangebied wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden.

Bouwbesluit

Het maximaal toelaatbare binnenniveau ter plaatse van woningen bedraagt 33 dB. Conform het Bouwbesluit dient een gevel van een gebouw een minimale gevelwering te hebben van 20 dB. Derhalve dient bij een geluidbelasting vanaf 53 dB geluidwerende voorzieningen te worden genomen om aan de norm te voldoen. Voor de 6 woningen waarvoor een hogere waarde nodig is dienen derhalve mogelijk aanvullende maatregelen te worden genomen om aan de norm voor het binnenniveau van 33 dB te kunnen voldoen.

4.7. Natuur

4.7.1. Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming (Wnb) vervangt vanaf 1 januari 2017 de Flora- en faunawet, Boswet en Natuurbeschermingswet 1998 en is het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid van het Rijk naar de provincies, onder andere vastgelegd in het Bestuursakkoord Natuur (2011) en het Natuurpact (2013). Hiertoe maakt de Wnb onderscheid in het beschermen van gebieden (hoofdstuk 2), dier- en plantensoorten (hoofdstuk 3) en houtopstanden (hoofdstuk 4).

⁹ Munsterhuis geluidsadvies, Rapport wegverkeerslawaaï akoestisch onderzoek, 20 december 2017.

¹⁰ Zie het akoestisch onderzoek t.b.v project Klein Twiske: Westerveld Advies bv, 19 juli 2012.

¹¹ Het onderzoek was gebaseerd op een oudere verkaveling aan het Noordeinde. In het onderzoek werd nog geconcludeerd dat er voor 7 woningen een hogere waarde nodig was. Op basis van de huidige verkaveling zijn dat er 6.

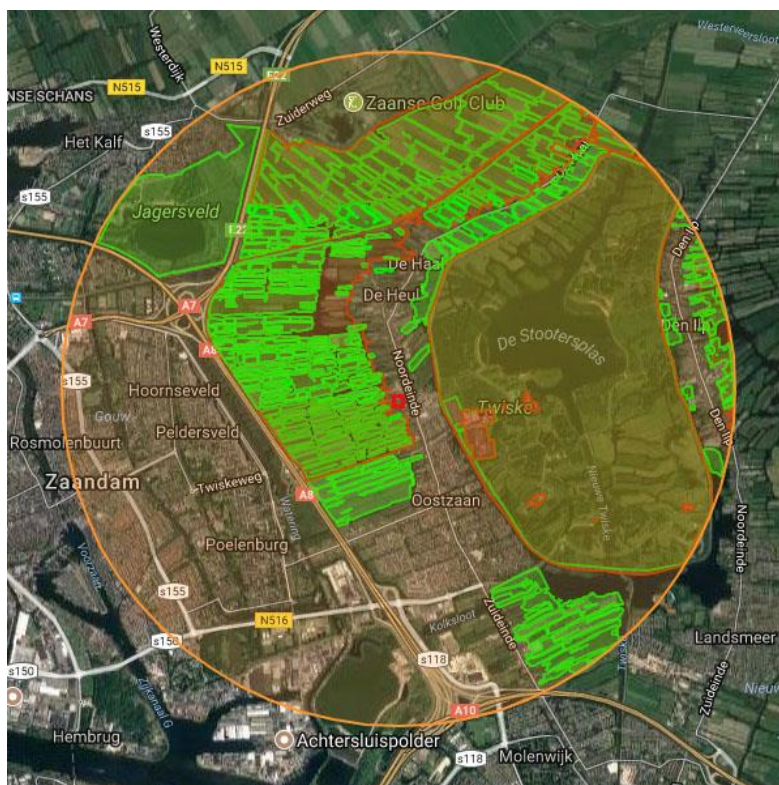
De Wnb gaat in op de bescherming van natuurgebieden van Europees belang die behoren tot het zogenoemde Natura-2000-netwerk. In feite verandert er niet veel ten opzichte van de Natuurbeschermingswet 1998. Natura 2000-gebieden zijn belangrijke delen van het NNN en dragen veel bij aan het bereiken van een goede biologische diversiteit.

De provincies zijn vanaf 1 januari 2017 verantwoordelijk voor het beleidsveld natuur en krijgen te maken met extra taken, bevoegdheden en verplichtingen, waarbij het nieuwe stelsel de Europese regelgeving als uitgangspunt neemt. De provincies hebben de opdracht om de Wnb nader uit te werken in een provinciale Natuurvisie die de strategische hoofdlijnen van het natuurbeleid moet weerspiegelen.

4.7.2. Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming 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 wet een initiatiefnemer van een plan of project te onderzoeken of er schadelijke gevolgen voor deze gebieden te verwachten zijn. De planlocatie is gelegen op een relatief geringe afstand (ca. minimaal 100 m) van het Natura2000-gebied "Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld en Twiske", alsmede op korte afstand van de EHS (inmiddels Natuurnetwerk Nederland (NNN)).

Afbeelding 11: Natuurgebieden in de omgeving van het plangebied.



Omdat de voorgenomen ingreep niet plaatsvindt in het natuurgebied is er geen sprake van ruimtebeslag op dit Natura2000-gebied.

Bij een grenswaarde tussen de 0,05 en 1 mol is er alleen een meldingsplicht bij landbouw, infrastructuurle of industrie ontwikkelingen (dus niet bij woningbouw). Boven de 1 mol is er altijd een vergunningsplicht. Echter er is een uitzondering. De grenswaarden voor Natura-2000 gebieden kunnen verlaagd worden van 1 mol naar 0,05 mol. Dit is het geval bij het Natura-2000 gebied Ilperveld, Oostzanerveld, Varkensland en Twiske.

Om de eventuele effecten op het Natura2000-gebied te bepalen is ter controle een PAS-berekening uitgevoerd. In de berekening is zowel de oude als de nieuwe situatie opgenomen. Door de bedrijfsactiviteiten te staken, alsmede de caravanstalling en het parkeerterrein te ontmantelen en daarvoor in de plaats de woningbouw tot stand te brengen, zal er naar verwachting een vermindering van de emissie van NO_x en NH₃ optreden.

Met de ontwikkeling van (voormalig) bedrijf naar woningbouwlocatie neemt de verkeersintensiteit af. Extra emissie van stikstof wordt dan ook niet verwacht, zeker niet nu de intentie bestaat om gasloze woningen te realiseren. Er worden evenmin effecten op hydrologie verwacht.

In het kader van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) is ter toetsing van de verwachte emissies het programma Aerius geïntroduceerd.

Om de eventuele effecten op het Natura2000-gebied te bepalen is een PAS-berekening¹² uitgevoerd. In de berekening is zowel de oude als de nieuwe situatie opgenomen. Door de bedrijfsactiviteiten te staken, alsmede de caravanstalling en het parkeerterrein te ontmantelen en daarvoor in de plaats de woningbouw tot stand te brengen, zal er een vermindering van de emissie van NO_x en NH₃ optreden.

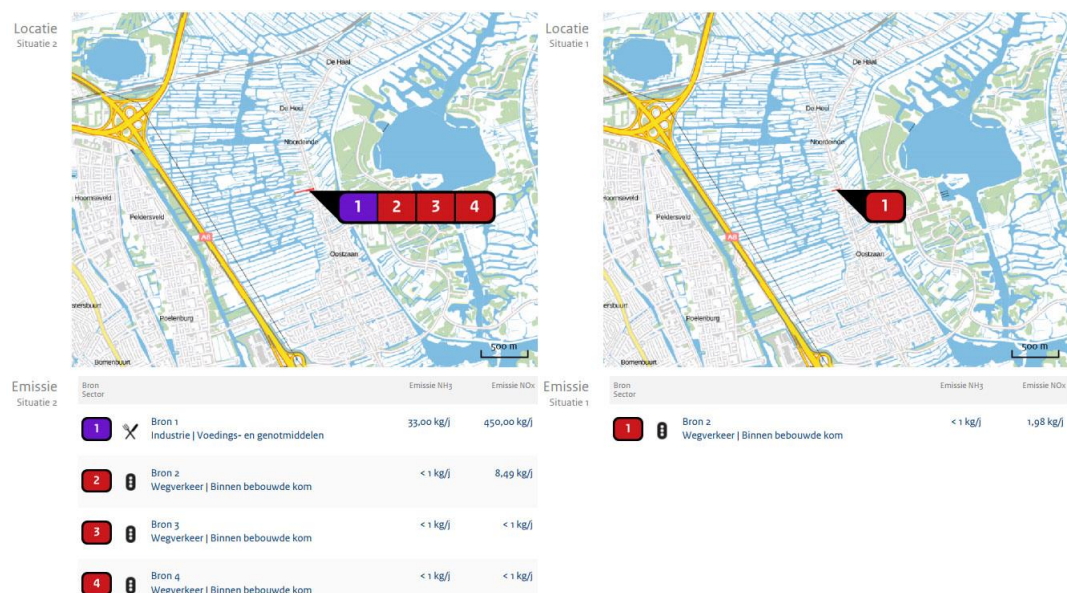
Uit de berekening met Aerius calculator blijkt het volgende:

De gemiddelde depositie op het Natura2000-gebied Ilperveld, Oostzanerveld, Varkensland en Twiske bedraagt in de nieuwe situatie 0.46 mol/hectare/jaar minder dan in de oude situatie. Daarbij is geen rekening gehouden met een emissie van de woningen omdat de intentie bestaat om de woningen gasloos op te leveren. Wel is rekening gehouden met het door de woningen gegenereerde verkeer.

Er is derhalve geen sprake van een significant negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van het natuurgebied.

¹² buRO, Aerius calculator, 18 december 2017.

Afbeelding 12: Resultaten berekening Stikstofdepositie natuurgebieden.



Conclusie

Significant negatieve effecten van de voorgenomen ingreep op kwalificerende habitattypen voor het Natura2000-gebied IJperveld, Oostzanerveld, Varkensland en Twiske zijn met zekerheid uit te sluiten. Habitattypen zijn niet gevoelig voor (indirecte) verstoring door licht, geluid en trillingen. Tot slot treedt er een verbetering op van de bestaande overschrijding van de kritische depositiewaarde.

4.7.3. Soortenbescherming

Tot 1 januari 2017 regelde de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Inmiddels is deze wet opgegaan in de Wet natuurbescherming (Wnb). 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. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht). Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De wet 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 een ontheffing van de algemene verbodsbepalingen te krijgen voor activiteiten op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Ten behoeve van onderhavige locatie is een natuurtoets uitgevoerd¹³.

Geconcludeerd wordt dat het plangebied weinig natuurwaarde heeft. De oevertuigte en slootvegetatie hebben een enigszins spontaan karakter met minder algemeen soorten als Melkeppe (KFK 888) en Groot nimfkruid (KFK 444). Een andere minder algemene soort is Eikvaren (KFK 888) op het platte dak van het woonhuis.

Daarnaast heeft het plangebied enige betekenis als nestelplek van een aantal algemene stad-, tuin- en moerasvogels zoals Houtduif, Huismus, Krakeend, Merel, Scholekster. Scholekster broedt zowel op de zuidelijke als op de noordelijke kavel.

Huisumus gebruikt de goot van het woonhuis als zangpost, maar heeft hier geen nesten. Deze heeft tenminste twee nesten onder de pannen van de woningen Noordeinde 90/92. Gierzwaluw heeft tenminste twee nesten onder het dak van de hoge schuur op Noordeinde 67. De nesten van Gierzwaluw en Huismus zijn jaarrond beschermd (categorie 2).

De betekenis voor vleermuizen is beperkt. Het plangebied fungeert alleen als foerageergebied van Gewone dwergvleermuis en ligt aan de rand van het kernvoedselgebied van de kraamkolonie Meervleermuis in Oostzaan (Lisweg).

De volgende effecten op beschermde soorten en randvoorwaarden bij de uitvoering, worden in de rapportage beschreven.

Effecten

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 verandering van het gebruik (6).

- Ad 1) Voorafgaand aan het bouwrijp maken worden de bomen, struiken en hagen opgeruimd. In de te verwijderen Zwarte den en de cipressenhaag bij de woning aan het Noordeinde 59 nestelen in het voorjaar vogels als Merel, Turkse tortel. De beplanting moet daarom buiten het broedseizoen van deze vogels (15 maart – 15 juli) worden weggehaald of in het broedseizoen eerst gecontroleerd worden op de aanwezigheid van nestelende vogels.
- Ad 2) Bij de sloop van de woning gaan jaarrond beschermde nesten van Gierzwaluw en Huismus verloren. Deze broeden bij de burens, respectievelijk Noordeinde 67 en 90/92. Er gaan ook geen verblijfplaatsen van vleermuizen verloren.
- Ad 3) Bij het grondverzet en de ophoging van het terrein worden in de broedtijd mogelijkwel nesten van Krakeend (in de oevertuigte) of Scholekster (in het grind) verstoord of vernield. Het grondverzet moet daarom buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) uitgevoerd worden of er dient eerst een inspectie uitgevoerd te worden.

¹³ Bureau Schenkeveld, Natuurtoets, 1 januari 2018.

- Ad 4) Tijdens de bouw treedt door lawaai, bouwlampen, trilling, bewegingen verstoring van de natuur in de omgeving op. Oostzanerveld, het aangrenzende deel van het Natura 2000 gebied, is alleen aangewezen als Habitatrichtlijngebied. De kwalificerende soorten en habitattypen, die gevoelig zijn voor deze storingsfactoren zijn Bittervoorn, Kleine modderkruiper, Meervleermuis en Rivierdonderpad. De betreffende vissoorten komen niet in de directe omgeving van de bouwplek voor. De verlichting van de bouwplaats kan wel een verstorend effect hebben op de betekenis van de sloten aan de westzijde 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 het westen gericht zijn. De lichtsterkte aan de uiterste westzijde van beide kavels 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 op het westelijk deel van beide kavels 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 het Oostzanerveld toe af te schermen. De precieze eisen worden eveneens vastgelegd in het werkprotocol bij de omgevingsvergunning.
- Ad 6) Het emissie van NO_x en NH₃ samenhangend met woongebruik is zo gering dat de stikstofdepositie op de kwetsbare delen van het Oostzanerveld beneden de grenswaarde blijft. In de oude situatie was de emissie veel hoger. De verandering van het gebruik van werken naar wonen betekent netto een vermindering van de verstoring door geluid, licht, trilling en (auto)bewegingen op het aangrenzende Natura 2000-gebied. Alleen in de avonduren is er mogelijk sprake van een toename (nog navragen over het huidige gebruik in de avonduren). Een toename van de verstoring door licht heeft mogelijk betekenis voor vleermuizen, Meervleermuis in het bijzonder (zie ook hierboven). In het ontwerp Natura 2000 beheerplan (Noord-Holland, 2017) wordt gesteld dat kleinschalige nieuwbouw, die niet door een dijk of andere bebouwing is afgeschermd van het Natura 2000-gebied binnen een afstand van 1 km in de aanleg- en gebruiksfase visuele en akoestische effecten kan hebben. Sommige bewoners zullen gebruik maken van de mogelijkheid met een bootje het Oostzanerveld in te gaan. De pleziervaart in het Oostzanerveld is tamelijk extensief en gebeurt bijna uitsluitend door omwonenden. Dit veroorzaakt op dit moment nauwelijks schade. Bij de toetsing van nieuwe ontwikkelingen in het ontwerp Natura 2000 beheerplan (Noord-Holland, 2017) worden in de paragraaf 5.3.5 bij nieuwe recreatieve ontwikkelingen alleen evenementen genoemd. De direct aangrenzende vaarlanden zijn aangewezen als vochtig weidevogelgebied (N13.01). Weidevogels als Grutto, Kemphaan, Kievit, Tureluur, Watersnip zijn gevoelig

voor verstoring door geluid, licht, bewegingen. Ook voor deze soorten geldt dat afscherming van de nieuwe woningen gewaarborgd moet zijn.

Conclusie

De woningbouw heeft geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske. Het is wel belangrijk dat er mitigatiemaatregelen worden genomen om te voorkomen dat er kans bestaat op verslechtering en verstoring hiervan. Deze mitigatiemaatregelen kunnen omschreven worden in een werkprotocol als onderdeel van de omgevingsvergunning. Hiervoor wordt een Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) bij de regionale uitvoeringsdienst (RUD) Noord-Holland Noord aangevraagd. Er kan ook gekozen worden voor een losse vergunningaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming (artikel 2.7). De wezenlijke waarden en kenmerken van de aangrenzende natuurtypen onderdeel van de EHS/NNN worden niet aangetast, als er een aantal mitigatiemaatregelen worden genomen. Ook deze moeten onderdeel worden van het werkprotocol of projectplan bij de Wn-vergunningaanvraag.

Bij de sloop van de bestaande bebouwing, de nieuwbouw en het woongebruik worden geen artikelen op het gebied van soortbescherming (artikel 3.1) van de Wet natuurbescherming overtreden, mits het grondverzet buiten de broedtijd (15 maart – 15 juli) wordt uitgevoerd.

4.8. Luchtkwaliteit

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

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

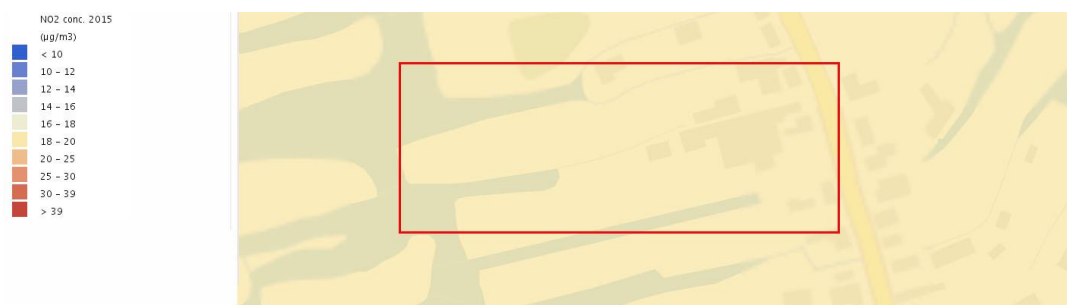
Woningbouw is één van de categorieën waarvoor vaststaat dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij geldt dat een omvang van 1500 woningen overeenkomt met de grens van 3% van de betreffende grenswaarde. Doordat

het onderhavige project slechts de realisering van circa 27 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.

Om dit te toetsen is de luchtkwaliteit gecontroleerd aan de hand van de gegevens van de Atlas voor de Leefomgeving.

Afbeelding 13: Concentratie NO₂ in het jaar 2015.



Afbeelding 14: Concentratie PM₁₀ in het jaar 2015.



De wettelijke concentraties voor Stikstofdioxide (NO₂) en Fijnstof (PM₁₀) bedragen 40 µg/m³ en 31,3 µg/m³.

Geconstateerd wordt dat de concentratie NO₂ in 2015 18-20 µg/m³ bedroeg. De concentratie fijnstof (PM₁₀) bedroeg in 2015 18-19 µg/m³. Er zijn derhalve geen overschrijdingen van de grenswaarden voor de componenten Fijnstof en NO₂. Derhalve is de luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

4.9. Geur

In de directe omgeving van het plangebied zijn twee veehouderijen gelegen, alsmede een paardenhouderij op het perceel Noordeinde 67.

De Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit milieubeheer spelen een rol bij de beoordeling of een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. De vraag of sprake is van een goede ruimtelijke ordening kan niet zonder meer worden opgehangen aan de milieuregelgeving en de daarin vastgelegde geurcontouren. Deze regelgeving beschermt immers de milieubelangen van inrichtingen en geeft geen normen ter bescherming van een goede ruimtelijke ordening. Een toets alleen aan de hand van de geurcontouren die ter plaatse geldt op grond van de Wgv en het Activiteitenbesluit is onvoldoende. Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen moeten deze plannen ook worden getoetst aan het criterium 'aanvaardbaar woon-, leef en/of werkklimaat' m.b.t. de geurhinder door veehouderijen.

Noordeinde 67

De paardenhouderij betreft niet een vergunde situatie. Desondanks is bij de planvorming uitgegaan van de aanwezigheid van paarden op deze locatie.

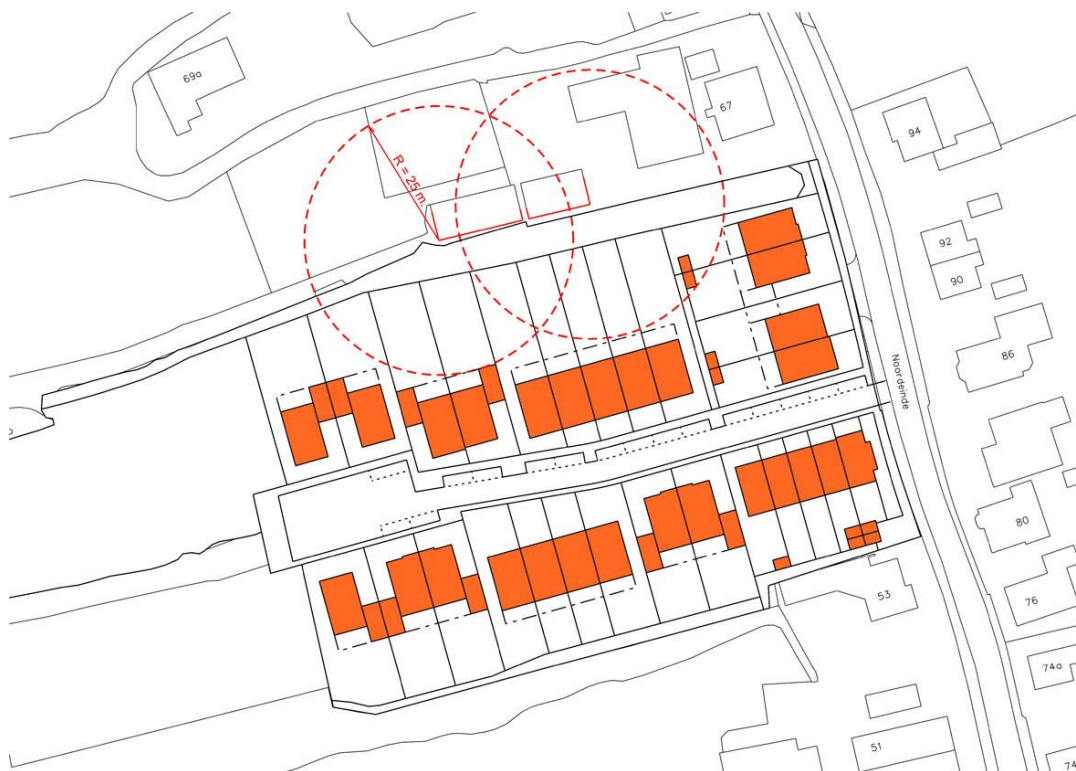
De Wet geurhinder en veehouderij geeft de gemeenteraad de bevoegdheid bij geurverordening lokale afwegingen te maken over de te accepteren geurbelasting en in afwijking van de in de wet ten hoogste toegestane geurbelasting een andere geurbelastingsnorm of een andere afstandsnorm in te stellen. Het doel van de verordening is het legaliseren van bestaande veehouderijen binnen de gemeente Oostzaan. Verder worden waar mogelijk uitbreidingsmogelijkheden voor veehouderijen gecreëerd, onder de voorwaarde dat het leefklimaat ter plaatse van de geurgevoelige objecten en woningen van derden aanvaardbaar blijft.

Aan de hand van de aard en structuur van aanwezige bebouwing, en de Beleidsregel bebouwingstypologie inzake Geurverordening gemeente Oostzaan 2012 is de omgeving het Noordeinde te typeren als "buiten de bebouwde kom" en zijn de aldaar aanwezige geurgevoelige objecten eveneens aan te merken als objecten gelegen buiten de bebouwde kom.

In de Geurverordening zijn afstandsnormen opgenomen tussen geurgevoelige objecten en een dierenverblijf waarin dieren worden gehouden. De afstand norm voor buiten de bebouwde kom is gesteld op 25 meter (gevel dierenverblijf tot gevel woning en geuremissiepunt tot gevel woning).

In afbeelding 15 is te zien dat een eerder opgesteld stedenbouwkundige plan rekening houdt met de afstandsnorm uit de Geurverordening. Hoewel het stedenbouwkundig plan iets is aangepast, blijft de conclusie gehandhaafd.

Afbeelding 15: Afstandsnorm Geurverordening Oostzaan 2012.



Overige veehouderijen

De geurhinder wordt bepaald op basis van de achtergrondbelasting en de voorgrondbelasting. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van de veehouderij die de meeste geurbelasting op een voor geurhinder gevoelig object veroorzaakt. De achtergrondbelasting wordt veroorzaakt door alle veehouderijen die in de omgeving van het relevante geurgevoelige object aanwezig zijn. De achtergrondbelasting is een goede maat om de effecten van geurhinder op het woon- en leefmilieu te kunnen beoordelen.

Voor het opstellen van de Geurverordening Oostzaan 2012 is een voorgrondbelasting en achtergrondbelasting opgesteld voor de gemeente Oostzaan. Voor de beoordeling van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zijn deze gegevens gebruikt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van het plangebied een zeer goed leefklimaat heerst als gevolg van geur afkomstig van in de omgeving gesitueerde veehouderijen. Door dit plan worden de veehouderijen bovendien niet in zijn bedrijfsvoering beperkt. Er is geen sprake van een aantasting van bestaande rechten ten behoeve van de huidige bedrijfsvoering, noch toekomstige uitbreidingsmogelijkheden.

Afbeelding 16: Vergunde voorgrondbelasting (links) en vergunde achtergrondbelasting (rechts).



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

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. Artikel 5, lid 1 van de "Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten" geeft aan dat de opdrachtgever in "passende vorm" de in bijlage III bedoelde informatie verstrekt. Gelet op de aard van de nu voorgestelde ontwikkeling kan worden gesteld dat de "Kenmerken van het project", de "Plaats van het project" en de "Kenmerken van het potentiële effect" zo kleinschalig en niet significant voor de omgeving zijn dat met de in dit hoofdstuk beschreven kenmerken en gevolgen voldaan is aan de criteria van 'Bijlage III Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten'.

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in deze motivering beschreven ontwikkeling, zijn uitgesloten. Er zijn geen significante effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

5. Watertoets

5.1. Algemeen

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

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

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

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

5.2. Oppervlaktewater

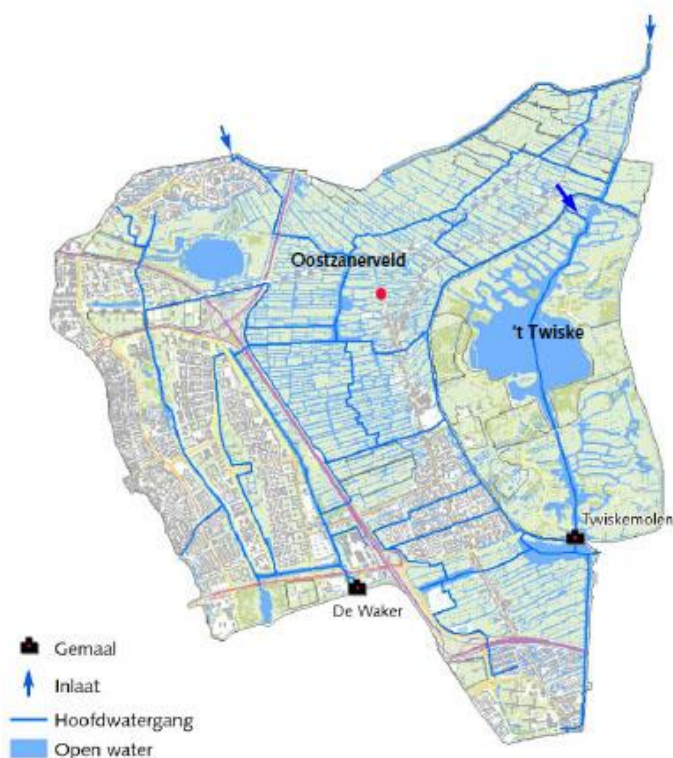
Het stedelijke gebied van Oostzaan is omgeven door een uitgestrekt waterrijk veenweidegebied. De gemeente beslaat delen van de polder Oostzaan en polder 't Twiske. In de polder Oostzaan liggen ook nog een deel van de stedelijke gebieden Zaanstad en Amsterdam-Noord. De oostkant van polder 't Twiske hoort bij de gemeente Landsmeer. In de polders is relatief veel open water aanwezig. Het streefpeil¹⁴ van polder Oostzaan is 1,46 meter beneden NAP.

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

¹⁴ HHNK hanteert in dit peilgebied een zakkingsclausule van 2 mm/jaar om de autonome maaiveldsdaling te volgen. Dit houdt in dat elke 5 jaar het peil 1 cm naar beneden wordt bijgesteld.

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



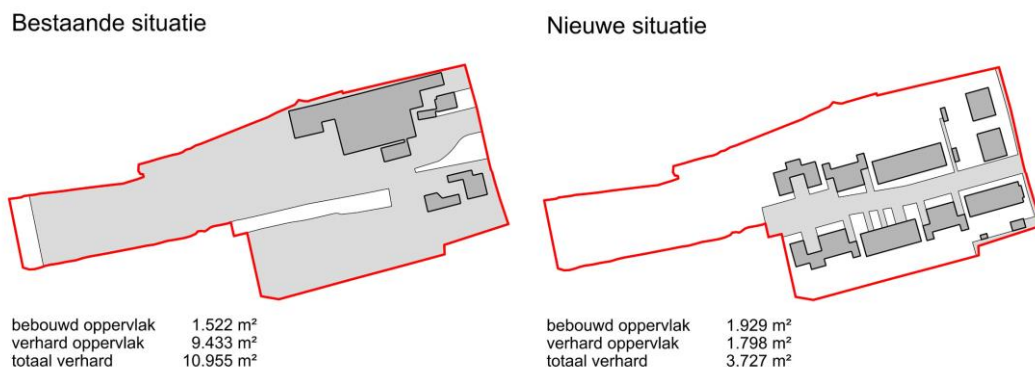
Verharding

In de oude situatie was 1.522 m² plangebied bebouwd, daarnaast was er een groot aandeel verharding ten behoeve van de bedrijfsvoertuigen, een caravanstalling, erfgebied en een parkeerterrein (9.433 m²).

In de nieuwe situatie zal een groot deel van het plangebied onverhard blijven (tuinen, erven en terug te brengen weiland). Per saldo zal de oppervlakte bebouwd toenemen met 407 m². Daarentegen neemt de oppervlakte aan verhardingen af met 7.635 m². De verhardingen die worden toegepast, zullen (met uitzondering van de dakvlakken) waterdoorlatend zijn (tegels, grind en dergelijke).

De totale verharde oppervlakte in de nieuwe situatie bedraagt circa 7.228 m² minder dan in de oude situatie.

Afbeelding 18: Verharde oppervlakken.



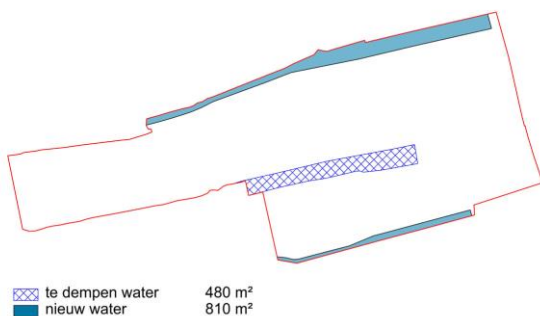
Watersysteem

Westelijk van het plangebied en ten zuiden daarvan bevindt zich een secundaire waterloop. Twee tertiaire waterlopen bevinden zich in het midden als perceelscheiding en aan de noordzijde van het plangebied.

Er is een aangepast watersysteem ontwikkeld (zie afbeelding 18). Het plan handhaaft de bestaande sloten met dien verstande dat ten behoeve van het plan een gedeelte van de middelste watergang wordt gedempt. Bovendien worden twee sloten (aan de noord- en zuidzijde) verbreed en verlengd, waardoor de historische waterbeleving weer naar het bebouwingslint wordt gebracht. De noordelijke sloot zal zelfs voor de bebouwing langs worden getrokken. Op deze wijze krijgen de woningen een ontsluiting via een brug, hetgeen karakteristiek is voor het oude ontginningslint. Bij de uitvoering wordt rekening gehouden met de eisen die het HHNK stelt aan afmetingen en onderhoud. Onderstaande afbeeldingen toont de verschillen tussen het oude en het nieuwe watersysteem. Geconcludeerd kan worden dat in de nieuwe situatie meer water wordt gerealiseerd dan dat er wordt gedempt. Er wordt 330 m² oppervlaktewater toegevoegd.

Afbeelding 19: Wijzigingen in het wateroppervlak.

Water



Het plangebied is dichtbij het Oostzanerveld gesitueerd. Door de waterpartijen van het Oostzanerveld zal het regenwater afstromen in de richting van De Waker. Teneinde deze afstroming te bevorderen worden de inlaten van het afgevoerde hemelwater van daken en verhardingen achterin de sloten worden ingebracht.

Bij de bouw van de woningen wordt het gebruik van uitlogbare materialen zo veel mogelijk voorkomen.

Beheer en onderhoud

Aan de noordelijkste watergang ontstaan door de ontwikkeling meerdere belanghebbenden, waardoor een Leggerwijziging moet plaatsvinden. De waterloop verandert dan van een tertiaire waterloop in een secundaire waterloop.

HHNK heeft aangegeven dat het voornemens is al het onderling verbonden oppervlaktewater (primaire en secundaire waterlopen) binnen stedelijke gebieden in onderhoud over te nemen. Binnen de gemeente Oostzaan is nog geen overdracht van stedelijk water geweest. Anticiperend hierop dienen de inrichting van de waterlopen te voldoen aan onderstaande beheer- en onderhoudseisen:

- Aangrenzend aan particuliere erven hanteert het hoogheemraadschap het uitgangspunt dat varend onderhoud moet kunnen worden gepleegd. Voor die locaties geldt dat nieuw aan te leggen en bestaande, te handhaven waterlopen (inclusief grenswaterlopen) worden aangelegd met een minimale breedte op de waterlijn van zes meter, een minimale aanleg waterdiepte van 80 cm en een legger diepte van 50 cm met taludhellingen van ten minste 1:2.
- Bij een minimale breedte op de waterlijn van 6 meter kunnen geen steigers geplaatst worden.
- Elk doorvaarbaar tracé dient ten minste één maaiboottewaterlaatplaats te krijgen. Verder dienen elke ongeveer 200 meter locaties voor het lossen van uitkomend slootvuil te worden ingericht.
- Het onderhoud aan de waterloop aangrenzend aan de weg kan vanaf de kant uitgevoerd worden. Hierdoor hoeft deze waterloop niet te voldoen aan de 6 meter breedte, maar dient deze sloot wel bereikbaar te blijven vanaf de oever. Hiervoor is een obstakelvrije onderhoudsstrook van 5 meter langs waterloop nodig.

De initiatiefnemer gaat bij de planontwikkeling uit van de voorgenomen overdracht van beheertaken. Met bovenstaande uitgangspunten is bij de maatvoering van de bestemmingen zo veel mogelijk rekening gehouden.

5.3. Riolering

In 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 moni-

toringsplan voor een aantal riooloverstorten uitgewerkt. Ongelijkmatige verzakking van kunststof rioolleidingen vormt een probleem, in de lagere delen bezinkt vuil.

In het kader van het project worden afspraken gemaakt over de wijze waarop de riolering zal worden aangelegd. Daarbij zal ten minste het niveau van een verbeterd gescheiden stelsel worden gerealiseerd. Al het afvalwater (zonder regenwater) zal onder vrijverval 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.

5.4. Overleg waterbeheerder

Het watertoetsproces is op 30 augustus 2017 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van het plan (dossiercode 20170830-12-15931).

Uit de digitale analyse blijkt dat er een normale procedure dient te worden gevolgd. Dit betekent dat het hoogheemraadschap in overleg met de initiatiefnemer wil bespreken hoe in het plan rekening kan worden gehouden de waterhuishoudkundige belangen. Het gaat daarbij met name over het voorkomen van grondwateroverlast.

Per mailbericht van 26 september 2017 heeft HHNK gereageerd op het voornemen. Daarbij is ingegaan op een aantal aspecten die betrekking hebben op het voorliggende bestemmingsplan. De opmerkingen zijn meegenomen in de tekst van deze toelichting. Ook aspecten die betrekking hebben op de uitvoeringsfase zijn aan bod gekomen in de reactie van HHNK. Deze laatste aspecten hebben geen betrekking op het voorliggende bestemmingsplan maar zullen in goed overleg tussen initiatiefnemer, gemeente en HHNK tijdens de uitvoeringsfase worden meegenomen bij de realisering van het plan, zoals dat ook bij Twiske 1 en 2 het geval is geweest.

Kaderrichtlijn Water (KRW)

De Kaderrichtlijn Water is in 2000 van kracht geworden en heeft als doel de kwaliteit van oppervlakte- en grondwater in Europa te waarborgen. De belangrijkste uitgangspunten van de Kaderrichtlijn Water zijn:

- Stroomgebieden centraal

De KRW gaat uit van een aanpak waarin alle wateren in internationale stroomgebieden centraal staan. Tot het internationale stroomgebied van een rivier behoort niet alleen het water van de rivier zelf, maar al het water in de betreffende regio, dus ook bijvoorbeeld vertakkingen, meertjes en grondwater. De Nederlandse wateren behoren tot de stroomgebieden van de Eems, Rijn, Maas en Schelde.

- **Stroomgebiedbeheersplannen**
Nederland heeft voor elk van deze stroomgebieden aparte beheersplannen opgesteld, met alle milieudoelstellingen voor het grond- en oppervlaktewater en de beschermde gebieden. Hierin staan ook de maatregelen om deze doelstellingen te bereiken, zoals verwijderen van waterbodems en hermeanderen van waterlopen, zuiveringsvermogen van rioolwaterzuiveringsinstallaties verbeteren en gebruik van bestrijdingsmiddelen verminderen. In 2009 zijn de eerste beheersplannen afgerond. Deze plannen worden elke zes jaar herzien.
- **Meetprogramma's**
De KRW verplicht waterbeheerders metingen te verrichten en rapportages te maken voor oppervlaktewater, grondwater en beschermde gebieden. Aan de hand daarvan kunnen ze beslissen welke maatregelen ze moeten nemen. Waterbeheerders voeren momenteel een monitoringprogramma uit om een goed beeld te krijgen van de watertoestand in elk stroomgebiedsdistrict
- **Resultaatsverplichting**
De KRW is niet vrijblijvend maar het halen van de chemische en ecologische doelen vormt een verplichting waaraan economische sancties zijn verbonden.

Keur 2016

In de Keur staan de regels die het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Samen met de Waterwet, nationale en Europese wetgeving en beleidsregels van HHNK vormt dit de basis voor de watervergunning. De regels in de Keur zijn onderverdeeld in:

- gebodsbepalingen, waarin staat wie welk onderhoud aan waterstaatswerken, zoals sloten of dijken, moet uitvoeren. Bijvoorbeeld sloten schoonhouden of walkanten onderhouden;
- verbodsbepalingen, die moeten voorkomen dat iedereen wijzigingen aanbrengt in de waterstaatswerken, waardoor ze niet (goed) meer functioneren. Zo is het verboden om zonder toestemming een steiger aan te leggen;
- gedoogplichten, die beschrijven dat eigenaren van land met of in de buurt van een waterstaatswerk onze medewerkers en machines moeten toelaten voor onderhoudswerkzaamheden. Soms zijn landeigenaren ook verplicht om tijdelijk water op hun land te bergen.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Verharding en compenserende maatregelen

Uit de plangegevens blijkt dat er geen sprake is van een toename van de verharding hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Beheer en onderhoud waterlopen

De initiatiefnemer gaat bij de planontwikkeling uit van de voorgenomen overdracht van beheertaken. Met de uitgangspunten is bij de maatvoering van de bestemmingen zo veel mogelijk rekening gehouden.

Waterkwaliteit en riolering

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Tot slot wordt met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoveel mogelijk voorkomen.

6. Financiële uitvoerbaarheid

De voorgenomen (her)ontwikkeling is een particulier initiatief. De initiatiefnemer ziet de (her)ontwikkeling en daarmee de economische haalbaarheid met vertrouwen tegemoet. Uit deze particuliere planontwikkeling vloeien voor de gemeente geen kosten voort, die een financiële verantwoording vooraf noodzakelijk maken. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer zal voordat dit bestemmingsplan wordt vastgesteld een anterieure exploitatieovereenkomst worden gesloten.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1. Inspraak

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het ontwikkelen van de locatie. Nu dit bestemmingsplan een beperkte ruimtelijke afweging met zich meebrengt (het past qua ontwikkeling binnen de omgeving) is besloten het bestemmingsplan geen inspraakprocedure te laten doorlopen. Tijdens de vaststellingsprocedure kunnen door belanghebbenden zienswijzen worden ingediend.

7.2. Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

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

Het plan zal worden voorgelegd aan de provincie Noord-Holland. Met het hoogheemraadschap heeft naar aanleiding van de digitale watertoets overleg plaatsgevonden (zie paragraaf 5.4). Het project heeft geen belangrijke gevolgen voor de waterhuishouding omdat per saldo het verhard oppervlak vermindert (ten opzichte van de oude situatie) en bovendien oppervlaktewater wordt toegevoegd.

7.3. Vaststellingsprocedure

Pm.

8. Juridische aspecten

8.1. Algemeen

De partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013 "Noordeinde 65" 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. De partiële herziening

Het plan geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan. Gelet op de relatie met diverse bestemmingen en regels van het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013 is er voor gekozen dit plan als een partiële herziening van dat bestemmingsplan in te richten.

In artikel 1 is de verhouding tussen de partiële herziening en het bestemmingsplan vastgelegd. De regels behorende bij het vigerende bestemmingsplan zijn onverminderd van toepassing voor het voorliggende plan. Uitzondering zijn enkele begrippen die nodig zijn om de gewenste ontwikkeling flexibel te kunnen realiseren. Deze zijn in artikel 2 opgenomen.

Alle voor dit plan van toepassing blijvende regels uit het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013 hebben een verwijzing gekregen naar het op www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerde regels gekregen.

De nieuwe bestemming "Wonen - 1" is in artikel 7 opgenomen. Dit is nodig omdat de bestemming Wonen (artikel 17) uit het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013 gericht is op bestaande woningen en niet op de ontwikkeling van een nieuwe woonbuurt. Het artikel 7 "Wonen - 1" regelt de bebouwingsmogelijkheden en het gebruik van de uit te geven gronden. De regels zijn min of meer gelijk aan de regels die indertijd zijn gebruikt bij de ontwikkeling van het plangebied Klein Twiske.

In de planregels is het maximaal te realiseren woningaantal vastgelegd op 30. Dit aantal wijkt af van het aantal van 27 dat in deze toelichting wordt vermeld. De toelichting gaat uit van het opgestelde stedenbouwkundige plan dat rekening houdt met de anno 2018 optredende markttechnische omstandigheden. Dat betekent dat het aantal woningen bij uitvoering kan wijzigen in verband met de dan geldende marktvraag en de daaraan gekoppelde behoefte aan woningtypen en woningencategorieën. In de regels is flexibiliteit opgenomen door het maximale aantal op 30 te stellen.

8.3. Verbeelding

Het verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de verbeelding opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

8.4. Regels

De fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening is op 1 juli 2008 in werking getreden. Vooruitlopend op deze inwerkingtreding

heeft het ministerie VROM het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) gepresenteerd. Inmiddels is deze standaard vervangen door de SVBP-2012. Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmings-, uitwerkings- en wijzigingsplannen. Bij het opstellen van deze standaard is ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO-2012) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012).

De gemeente Oostzaan heeft 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 en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden. De toegevoegde begrippen zijn in beginsel gelijk aan die in het bestemmingsplan dat is vervaardigd voor de ontwikkeling van de eerste fase van het project Klein Twiske dat door dezelfde initiatiefnemer is gerealiseerd en aanvullend op de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013.

2. Bestemmingsregels;

De Bestemmingsregels bevatten de aanvullende bestemming: Wonen - 1 (artikel 7). De belangrijkste aspecten worden hieronder apart toegelicht.

Wonen - 1

De woonbestemming maakt de realisering van maximaal 30 woningen mogelijk. Alle hoofdbouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd, dat vanwege de flexibele uitwerking (workshops met toekomstige bewoners) een vaste diepte van 13 meter heeft gekregen. Bij de woningen aan het dwarslint is het bouwvlak aan de voorzijde 3 meter uit de erfgrans gesitueerd. Bij de woningen aan het Noordeinde is deze afstand ongeveer 5,5 meter (flexibel in verband met het verloop van de weg).

Het maximale aantal woningen is per bouwvlak 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.

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 (7.3.1 en 7.3.2). Het eerstgenoemde 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". Het artikel 7.3.2 maakt het overeenkomstig de bestemming Wonen (17.3.3) uit het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013 mogelijk om een woning te vergroten tot 660 m³.

Aan huis verbonden beroepen/bedrijven zijn bij recht toegestaan. Onder de specifieke gebruiksregels zijn de voorwaarden aan de uitoefening daarvan opgenomen.

3. Algemene regels;

De algemene regels uit het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013 zijn van toepassing.

4. Overgangs- en slotregels;

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Bro opgenomen. In artikel 6 is de gebruikelijke slotregel overgenomen.

9. Bijlagen

Bijlage 1: Bureau voor Archeologie, Archeologisch bureauonderzoek en veldonderzoek, 3 juli 2017.

Bijlage 2: Bureau Schenkeveld, Natuurtoets, 3 juli 2017 en aangevuld 20 december 2017.

Bijlage 3: Bureau Stedelijke Planning, Ladderonderbouwing Locatie Voet, 15 december 2017.

Bijlage 4: RSM, Verkennend bodemonderzoek Noordeinde 65, november 2012.

Bijlage 5: RSM, Verkennend bodemonderzoek Noordeinde 65, november 2015.

Bijlage 6: Hopman en Peters Holding B.V., Verkennend bodemonderzoek Noordeinde 41 en 47, 26 maart 2012.

Bijlage 7: Munsterhuis geluidsadvies, Rapport wegverkeerslawaaï akoestisch onderzoek, 20 december 2017.

