

Gemeente Oostzaan

Noordeinde 65

Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Mei 2022

Vastgesteld

Kenmerk 0431-33-T03

Projectnummer 0431-33

NL.IMRO.0431.BP2065720000-0301

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Algemeen	1
1.2. Crisis- en herstelwet bestemmingsplan	3
2. Beleidskaders	4
2.1. Algemeen	4
2.2. Rijksbeleid	4
2.2.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	4
2.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	6
2.2.3. Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	6
2.2.4. Nationaal Waterplan	7
2.3. Provinciaal beleid	7
2.3.1. Omgevingsvisie Noord-Holland 2050	7
2.3.2. Omgevingsverordening Noord-Holland 2020	8
2.3.3. Leidraad Landschap en Cultuurhistorie	11
2.3.4. Watervisie 2021	12
2.4. Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	12
2.4.1. Waterprogramma 2016-2021 (WBP5)	12
2.4.2. Raamplan Bescherming tegen Wateroverlast Noorderkwartier (BWN 2005)	12
2.4.3. Waterplan Oostzaan 2007-2016	12
2.5. Gemeentelijk beleid	14
2.5.1. Vigerend bestemmingsplan	14
2.5.2. Visie op het wonen in Oostzaan	16
2.5.3. Structuurvisie Oostzaan 2025	17
2.5.4. Welstandsnota Oostzaan	18
3. Beeldkwaliteitsparagraaf	19
3.1. Algemeen	19
3.2. Situatie plangebied	19
3.3. Toekomstige situatie	19
4. Nader onderzoek	26
4.1. Algemeen	26
4.2. Ladderonderzoek (behoefte)	26
4.2.1. Kwantitatieve behoefte	27
4.2.2. Kwalitatieve behoefte in (centrum)dorpse woonmilieus	27
4.2.3. Conclusie Ladderonderbouwing	28
4.3. Bodemkwaliteit	28
4.3.1. Bodemonderzoek	29
4.3.2. Waterbodemonderzoek	30
4.4. Archeologie	31

4.5.	Externe veiligheid	31
4.6.	Geluid	33
4.7.	Natuur	35
4.7.1.	Wet natuurbescherming	35
4.7.2.	Gebiedsbescherming	35
4.7.3.	Soortenbescherming	37
4.8.	Luchtkwaliteit	40
4.9.	Geur	41
4.10.	Bedrijven en milieuzonering	43
4.11.	Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling	45
5.	Watertoets	46
5.1.	Algemeen	46
5.2.	Oppervlaktewater	46
5.3.	Riolering	49
5.4.	Overleg waterbeheerder	50
6.	Financiële uitvoerbaarheid	53
7.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
7.1.	Inspraak	54
7.2.	Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	54
7.3.	Vaststellingsprocedure	54
8.	Juridische aspecten	55
8.1.	Algemeen	55
8.2.	De partiële herziening	55
8.3.	Verbeelding	55
8.4.	Regels	56
9.	Bijlagen	58

1. Inleiding

1.1. Algemeen

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 BV 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;

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



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 2021 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 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.

1.2. Crisis- en herstelwet bestemmingsplan

Op dit bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing. Het bestemmingsplan betreft een ruimtelijk project als bedoeld in Bijlage I van de Chw (categorie 3.1: ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied). Omdat de Chw van toepassing is gelden voor alle besluiten de procedurele versnellingen van afdeling 2, Hoofdstuk 1 Chw.

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. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Prioriteit 1 gaat over de ambitie van Nederland om in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust te zijn. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, bijvoorbeeld voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Daarnaast gaat het ook over de ambitie van Nederland om in 2050 een duurzame energievoorziening te hebben. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen en de bijbehorende energie infrastructuur voor opslag en transport van duurzame energie.

Bij prioriteit 2 wordt aangegeven dat de ambitie voor de lange termijn is: het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Er wordt ingezet op een aantrekkelijke, gezonde en veilige omgeving en een goed vestigingsklimaat, inclusief een goede bereikbaarheid en duurzame mobiliteit. Locaties van nieuwe kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra moeten passen bij het verkeers- en vervoersnetwerk, goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven én de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors. Nieuwvestiging van toerisme vindt bij voorkeur plaats buiten de huidige toplocaties en in de nabijheid van OV of bestaande aansluitingen op het hoofdwegenet.

Bij prioriteit 3 wordt beschreven dat er wordt ingezet op het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. De ambitie is om een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren door te werken aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Hieraan wordt een stevige impuls gegeven. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als het waterpeil omhoog gaat, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd willen we de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek

Vanuit de vier prioriteiten is een duurzame ontwikkeling (met name energievoorziening en natuurinclusief bouwen) het belangrijkste uitgangspunt. 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 cultuur-historische waarden van het bebouwingslint binnen het veenweidegebied, alsmede het zoveel mogelijk herstellen van de waarden van het veenweidegebied zelf. De woningbouw in het plan-gebied zal aan de hedendaagse duurzaamheidseisen voldoen. Geen van de 21 nationale be-langen heeft specifiek betrekking op de transformatie van een bedrijfsperceel naar woningbouw. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

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 stede-lijke ontwikkeling mogelijk maakt. Met ingang van 1 juli 2017 is echter een wijziging inwerking 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 ontwik-keling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die be-hoefte kan worden voorzien.

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.

De behoefte is aangetoond door middel van een zogenaamd "Ladderonderzoek" en wordt weergegeven in paragraaf 4.2. De locatie maakt onderdeel uit van het landelijk gebied. Uit het provinciaal beleid (zie paragraaf 2.3.2) blijkt dat het plangebied als 'probleemlocatie' is gelabeld en dat in verband daarmee deze ontwikkeling buiten het bestaande stedelijk gebied aanvaardbaar is.

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. Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. Ook werkt de provincie Noord-Holland aan de borging van de Omgevingsvisie in programma's voor de kortere termijn.

De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk 'natuurinclusief' en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving.

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Voor de onderhavige planontwikkeling zijn met name de beweging 'Metropool in ontwikkeling' en 'Nieuwe energie' relevant.

Het plangebied vormt onderdeel van de metropoolregio Amsterdam. Behoud en versterking van het landschap is cruciaal voor de metropool. Een uniek kenmerk van de metropool is de grote diversiteit aan landschappen met hoge ecologische, recreatieve en cultuurhistorische waarden. Daarnaast is er een sterke verwevenheid tussen stad en landschap. Het groenblauwe gebied ligt tussen de kernen, die daarmee karakteristiek en onderscheidend blijven. Het biedt ook een plek voor relatieve rust ten opzichte van de stad. Tegelijk biedt het landschap nog veel ruimte voor landbouw en kleinschalige experimenten voor de productie van duurzame energie. Het landschap is als drager van deze waarden cruciaal voor het vestigingsklimaat en het woon- en leefmilieu in de metropool. Het is noodzakelijk dat het landschappelijke raamwerk in de metropool wordt versterkt, bijvoorbeeld door het verbinden van gebieden. Verdichting in de stad vraagt ook om versterking van groen in en om de stad. Door de ontwikkelingen staan deze waarden wel onder druk. Ontwikkelingen zijn mogelijk, mits onder strikte voorwaarden. Het metropolitane landschap zal steeds vaker verschillende opgaven moeten stapelen en diverse belangen moeten verenigen. In het plangebied wordt een voormalige bedrijfslocatie getransformeerd tot woonlocatie. In paragraaf 3.3 is in dit verband geconstateerd dat er sprake is van een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit die passend is bij de karakteristiek van het gebied. De planontwikkeling past daarmee binnen de uitgangspunten van de beweging 'Metropool in ontwikkeling'. De woningen worden energieneutraal gerealiseerd en voldoen daarmee tevens aan de beweging 'Nieuwe energie'.

2.3.2. Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie zijn verankerd in de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020, die op 16 november 2020 door Provinciale Staten van Noord-Holland is vastgesteld. De Omgevingsverordening vervangt alle verordeningen die betrekking hadden op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. Door deze integratie loopt de provincie Noord-Holland vooruit op de invoering van de omgevingsverordening als een van de kerninstrumenten van de Omgevingswet, voor zover dat al mogelijk is op basis van de bestaande wetgeving.

Eén van de ontwikkelprincipes uit de Omgevingsvisie NH2050 is dat wonen en werken zoveel mogelijk binnenstedelijk worden gerealiseerd en geconcentreerd. Veel van de instructieregels aan gemeenten hebben betrekking op het landelijk gebied. Daarom is in het werkingsgebied landelijk gebied duidelijk gemaakt waar volgens de provincie de grens ligt tussen stedelijk en landelijk gebied.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het landelijk gebied en is aangeduid als werkingsgebied 'MRA landelijk gebied'. Op grond van artikel 6.9, lid 1 kan een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied MRA landelijk gebied niet voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling. De planontwikkeling voldoet ook niet aan de voorwaarden voor het toestaan van een functiewijziging van een stedelijke functie als bedoeld in artikel 6.9, lid 2. Bij de vaststelling van de Omgevingsverordening 2020 hebben GS echter aan PS toegezegd een notitie op te stellen 'over de wijze waarop in Noord-Holland, inclusief de MRA, omgegaan kan worden met lintbebouwing'. Hiervoor is de 'Notitie Lintbebouwing: probleemlocaties in dorpslinten' (Bijlage bij Brief GS aan PS 1712781/1712783, behandeld in Statencommissie Ruimte Wonen en Klimaat op 22 november 2021,) vervaardigd, die inzicht geeft in de ruimte die gevonden is om een aantal locaties, die telkens in de discussie met gemeenten terug komen, aan te pakken. Door die locaties aan te passen, wordt de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit ter plaatse substantieel verbeterd, zonder de algemene lijn uit de omgevingsverordening te verlaten. De locatie Noordeinde 65 is in die notitie aangemerkt als probleemlocatie. Op basis daarvan wordt in dit geval gebruik gemaakt van de bestuurlijke afwegingsruimte uit artikel 13.4 van de verordening. Dit is in dit geval mogelijk omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling gericht op de verwezenlijking van gemeentelijk ruimtelijk beleid dat wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de provinciaal belangen.

Op grond van artikel 6.59 kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied. Daarbij wordt in het ruimtelijk plan, gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:

- rekening gehouden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;
- bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes; en
- bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.

In paragraaf 2.3.3 wordt nader op de Leidraad ingegaan

Op de kaart behorende bij de verordening is Oostzaan en omgeving aangegeven als Bijzonder Provinciaal Landschap Oostzaner- en IJperveld (BPL). Het BPL Oostzaner- en IJperveld is een open en waterrijk veenpolderlandschap tussen de stedelijke bebouwing van Amsterdam, Zaan- dam en Purmerend. Het heeft een hoge cultuurhistorische waarde. De grote openheid is een bijzondere waarde, zowel voor bewoners en recreanten, als voor weidevogels. Op grond van artikel 6.46 bevat een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied 'Bijzonder provinciaal landschap' regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten. Lid 3 bepaalt dat in

afwijking van artikel 6.3 geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. Onder een stedelijke ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening. Uit de toelichting bij artikel 6.3 van de Omgevingsverordening volgt dat voor de definitie van 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' wordt aangesloten bij de definitie in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De kernkwaliteiten van het BPL Oostzaner- en IJperveld zijn vastgelegd in Bijlage 6 bij de Omgevingsverordening. Deze kernkwaliteiten zien op het behoud van:

- de aardkundige en landschappelijke karakteristiek;
- de openheid en ruimtebeleving,
- de ruimtelijke dragers.

Op het BPL Oostzaner- en IJperveld zijn 3 kernkwaliteiten van toepassing:

- Aardkundige en landschappelijke karakteristiek
Het landschap van het BPL Oostzaner- en IJperveld wordt grotendeels gevormd door een waterrijk veenpolderlandschap met een strookvormig verkavelingspatroon. Op een aantal plekken is het gebied dooraderd met brede, grillige, natuurlijke veenwaterlopen. Met het beoogde bouwplan zal dit karakteristieke verkavelingspatroon van de veenweidepolders niet worden gewijzigd. De bestaande percelen blijven volledig intact. De caravanstalling en het huidige parkeerterrein verdwijnen, de verharding wordt weggehaald en het vrijkomende deel krijgt de bestemming Agrarisch met waarden (weide), waardoor een bijdrage wordt geleverd aan het herstel van de landschappelijke karakteristiek.
- Openheid en ruimtebeleving
Het veenpolderlandschap heeft een open karakter; de waarde van de openheid wordt bepaald door de doorlopende open ruime en de vergezichten die hierdoor mogelijk zijn. Ruimtelijke ontwikkelingen in het open landschap die leiden tot verdichting of verrommeling zijn een aantasting van deze kernkwaliteit, evenals ontwikkelingen die leiden tot een hoge mate van verdichting in de linten. Hiervan is evenwel geen sprake: het bouwplan vindt inpassing in het bestaande bebouwingslint. De achterliggende perceelsgedeelten worden teruggebracht in de oude staat van weidegebied (zie afbeelding 3). Op dit moment is het terrein namelijk verhard, waardoor het niet geschikt is als weidevogelgebied. Met het herstel van het achterliggend weidegebied zal het perceel weer aantrekkelijk worden voor weidevogels. Zodoende draagt de ruimtelijke ontwikkeling bovendien bij aan het vergroten van de habitat van deze vogels.
- Ruimtelijke dragers
De belangrijkste ruimtelijke dragers van het BPL zijn de zeer langgerekte bebouwingslinten die de openheid van het gebied doorsnijden. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn uitsluitend mogelijk mits er voldoende doorzichten blijven bestaan. De bebouwing vindt plaats op een bestaand bedrijfsperceel in het lint. 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 Westerstijselmakerspad, de Jol en het Bombraakpad). Zodoende worden ook de ruimtelijke dragers van het BPL niet aangetast.

Afbeelding 3: De begrenzing van het landelijk en stedelijk gebied in de huidige en toekomstige situatie.



Conclusie

De bouw van woningen in het onderhavig plangebied past daarmee binnen de uitgangspunten van de omgevingsverordening.

2.3.3. Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Het plangebied behoort in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 tot het gebied 'Wormerland-Oostzaan'. De algemene ambitie voor 'Wormerland-Oostzaan' is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek;
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij het intact houden van veenverkavelingsstructuur, slotenpatronen en oevers en het inpassen van ruimtelijke ontwikkelingen binnen de ontginningsstructuur. De logische ordening, richting en structuur van het landschap dient daarbij als uitgangspunt te worden gehanteerd.

Bebouwing concentreert zich in de linten, maar waar mogelijk wordt ook het doorzicht naar het landschap beschermd. De lange dorpslinten zijn daarbij karakteristiek. De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij het behouden van de directe relatie tussen het lint en het water. Dit geldt zowel voor de wegsloot als de dwarse sloten (haaks op de weg) met doorzicht. Ook het karakter en de transparantie van de linten dient te worden behouden. Nieuwbouw dient zorgvuldig te worden ingepast in het lint.

Ook de Leidraad sluit nieuwe ontwikkelingen / herbouw van bestaande bebouwingsmogelijkheden niet uit. Door de verharding van het achterliggende perceelsgedeelte, zijn de kenmerken van het veenweidegebied niet (meer) aanwezig. Door de bebouwing te beperken tot een gebied dat aansluit op het Noordeinde wordt het aansluitende Oostzanerveld ook weer aantrekkelijk als weidevogelleefgebied. Op de invulling van het perceel en de wijze waarop dit landschappelijk

wordt ingepast wordt voor het overige uitgebreid ingegaan in paragraaf 3.3. Daarin staan de uitgangspunten geformuleerd, zodat een ontwikkeling wordt gerealiseerd die past binnen de in artikel 6.59 van de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 geformuleerde uitgangspunten.

2.3.4. Watervisie 2021

Het regionale waterbeleid tot 2040 en de prioriteiten van de provincie op het gebied van waterveiligheid en schoon en voldoende (drink)water in de periode 2016-2021 staan in de Watervisie 2021. In de Watervisie 2021 staan de ecologische doelen voor niet-natuurlijk oppervlaktewater. Deze doelen zijn afgestemd met de waterbeheerders. Ook staan in de Watervisie 2021 maatregelen om de kwaliteit van het grondwater in de bodem van Noord-Holland te verbeteren.

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.

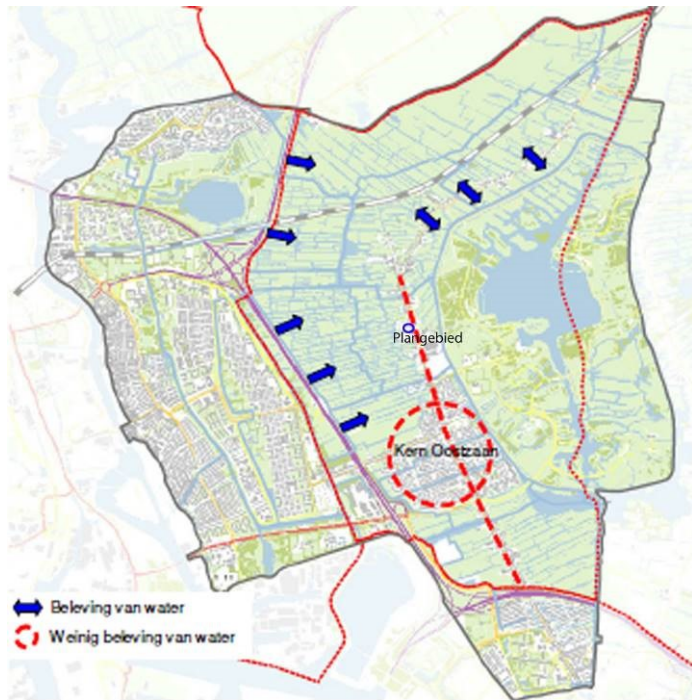
De studie Bescherming Wateroverlast Noorderkwartier, ook wel aangeduid als de faalkansenstudie, heeft inzicht verschaft in de omvang van het overlastprobleem. De resultaten vormen het vertrekpunt voor de knelpuntenanalyse en de uitwerking van de maatregelen. Het raamplan richt zich niet op de aanpassing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

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



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

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.

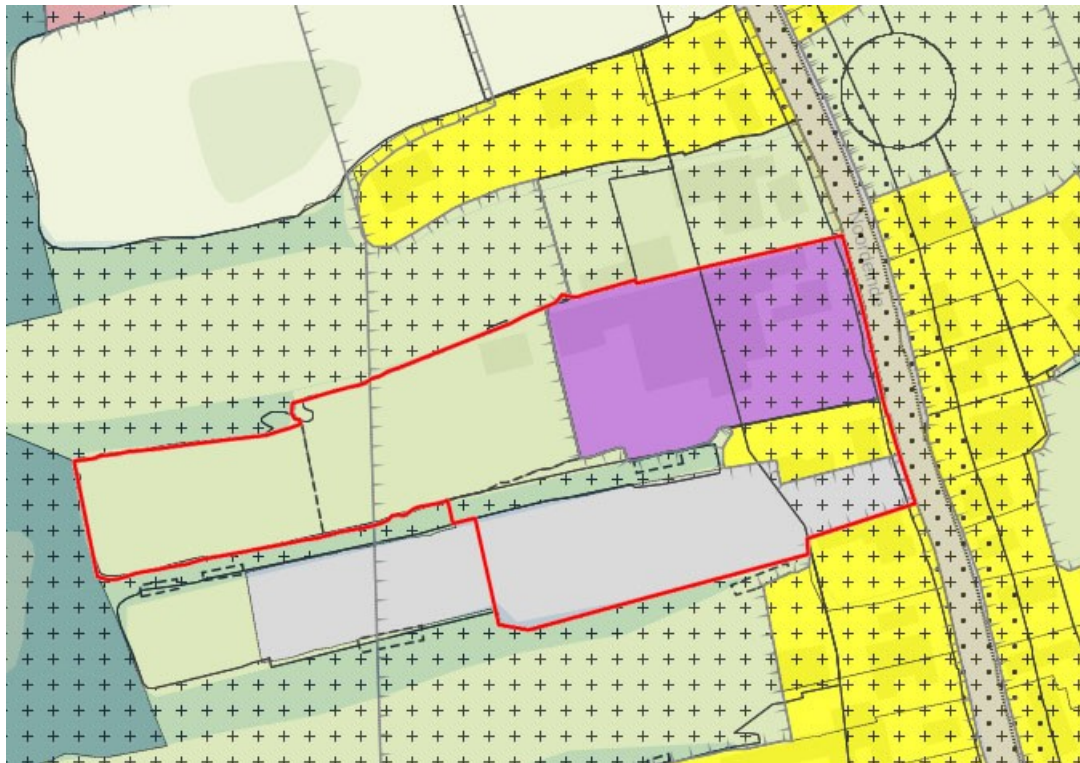
2.5. Gemeentelijk beleid

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.

Afbeelding 5: Het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013 met plangebied (rode contour).



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.

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

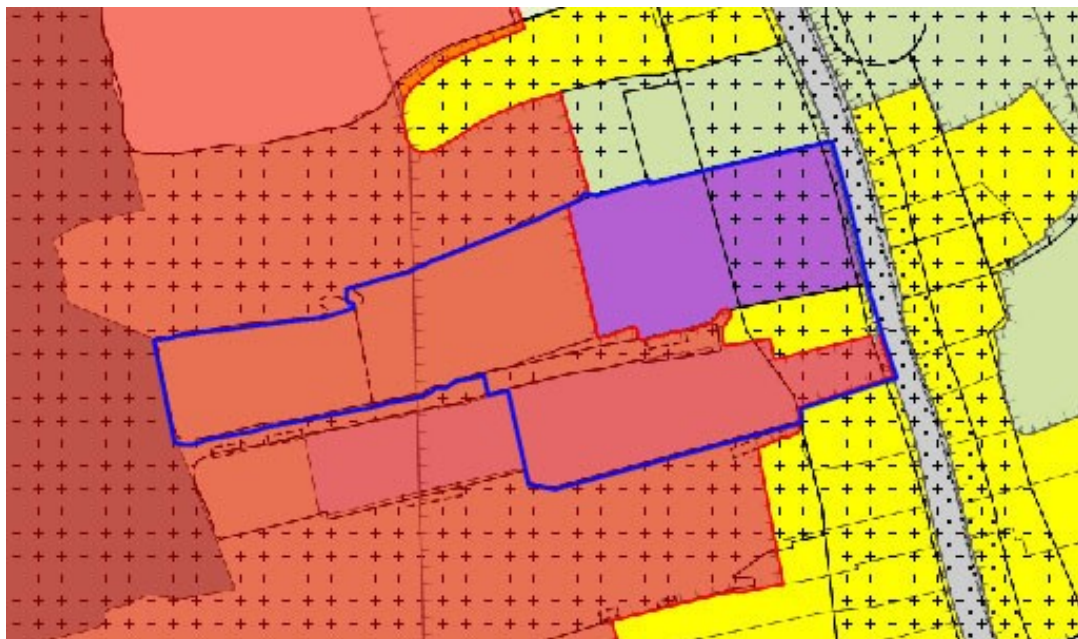
Aan de zuidzijde heeft het parkeerterrein de bestemming Verkeer - Parkeren. Deze bestemming loopt verder door naar het westen tot buiten het voorliggende plangebied.

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 afbeelding 6 is aangegeven welke gronden onder deze gebiedsaanduiding vallen.

Afbeelding 6: 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 7 toont de verschillen doordat de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan is gecombineerd met de luchtfoto waarop de feitelijke situatie is te zien.

Afbeelding 7: 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.

2.5.2. Visie op het wonen in Oostzaan

Op 22 maart 2021 heeft de gemeenteraad van Oostzaan de Woonvisie 2021-2030 vastgesteld. De woonvisie is het kaderstellende woondocument op gemeentelijk niveau. De woonvisie voorziet in een actueel woonbeleid, waarin de ambities en richtingen voor de toekomst op het ge-

bied van 'wonen' zijn vastgelegd en waarmee de gemeente anticipeert op trends en toekomstige (demografische) ontwikkelingen.

De gemeente blijft zich net als afgelopen jaren onverminderd hard inzetten voor het bouwen van extra woningen om in de woonbehoefte van de inwoners te kunnen voorzien. De provincie Noord-Holland heeft het aantal huishoudens omgerekend naar een woningbehoefte. Hieruit blijkt dat er een toevoeging van 230 tot 370 woningen nodig is tot 2030. Dit komt neer op een 22 tot 34 woningen per jaar. Hierbij ligt het accent in de behoefte op de komende jaren, tot 2025. Voor de kwalitatieve vraag geldt dat er op korte termijn, tot medio 2025, vooral behoefte is aan rijtjeswoningen. Driekwart (75%) van de geraamde behoefte aan netto toevoeging richt zich op koopwoningen met v.o.n.- prijzen van € 285.000,- of meer. Dit zou betekenen dat het overige gedeelte (25%) van de nieuwbouw zich richt op de verschillende huursegmenten en betaalbare koop (tot en met € 285.000,-). De woningen in het onderhavige plangebied leveren een bijdrage aan het realiseren van die behoefte.

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 bezien 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.

Geconcludeerd 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 verruigen 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 Westerstijfselmakerspad 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 Cor Voet BV 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 wo-

ningen 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-lijnswoningen gerealiseerd in bebouwingslint dat dwars op het Noordeinde staan. Een dergelijk dwarslint komt vaker voor in Oostzaan (bijvoorbeeld Westerstijfsema-kerspad, de Jol en het Bombraakpad).

Afbeelding 8: Vogelvlucht bestaande en indicatieve toekomstige situatie.



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 "woonhuis-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

Afbeelding 9: Gevelaanzichten.



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 stoepranden) en langspaarkeerplaatsen worden als shared space uitgevoerd) en wordt een karrenspoor aangebracht. 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. De architectonische verschijningsvorm van dit achterliggende gebied sluit aan bij erfbouw en onderscheidt zich daarmee van de architectonische verschijningsvorm aan het lint, waar aansluiting wordt gezocht bij de "Zaanse bouwstijl". Om het lint en de achterliggende erfbouw te onderscheiden van elkaar is gekozen voor grijze dakpannen in het achterliggende gebied, omdat dit het beste aansluit bij de architectoni-

sche verschijningsvorm van de erfbebouwing. De woningen aan het lint kennen een wat meer gekleurde verschijningsvorm, waar de rode dakpannen dan ook onderdeel van uitmaken. Door bewust te kiezen voor alleen antracietkleurige pannen bij het erfdeel wordt het gewenste contrast in beeld tussen woningen aan lint en erf versterkt.

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 Westerstijfselemakerspad, de Jol en het Bombraakpad).

Afbeelding 10: 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 maxi-

maal 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/Behoeft

In het Besluit ruimtelijke ordening is onder meer bepaald dat de behoefte van de ontwikkeling dient te worden gemotiveerd.

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 vastgestelde anterieure overeenkomst.

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

Aardkundige waarden:

De aardkundige waarden zijn een van de kernkwaliteiten van het landschap van het BPL Oostzaner- en IJperveld. Het gebied wordt 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 maaivelddaling 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 (bedrijfsgroten met naastliggende groten 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. Daar waar mogelijk, is parkeren op eigen terrein verplicht en daarmee is rekening gehouden. 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 locatie door de provincie Noord-Holland als probleemlocatie (zie paragraaf 2.3.2) is aangemerkt, dient uitsluitend de behoefte te worden

aangetoond. Daarom heeft een zogenaamd ladderonderzoek¹ 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. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen het primair en het secundair onderzoeksgebied. De gemeente Oostzaan is het primair onderzoeksgebied. De omliggende gemeenten waarmee Oostzaan een sterke verhuisrelatie heeft, Amsterdam, Zaanstad, Landsmeer en Purmerend, vormen het secundair onderzoeksgebied.

Het aantal huishoudens in de gemeente Oostzaan blijft gedurende de periode 2022-2032 groeien. In de gemeente Oostzaan wordt een groei van circa 3% verwacht. In absolute zin neemt het aantal huishoudens toe met 125. Voor het gehele onderzoeksgebied (primair en secundair) wordt een groei van 12% verwacht. In absolute zin bedraagt dit een groei van 71.505 huishoudens. Een groot aandeel van deze groei is afkomstig van Amsterdam.

Er blijkt zowel in het primair als in het gehele onderzoeksgebied ruimschoots behoefte voor de ontwikkeling van 27 woningen in het onderhavige plangebied in de gemeente Oostzaan. In Oostzaan (het primair onderzoeksgebied) is een behoefte van 109 woningen. In het gehele onderzoeksgebied is behoefte aan 5.934 woningen. De 27 woningen in het plangebied voorzien hier deels in.

Afbeelding 11: Kwantitatieve behoefte.

	VRAAG	AANBOD	TOTALE BEHOEFTE
Gemeente Oostzaan	125	16	+109
Geheel onderzoeksgebied	71.505	65.571	+5.934

TABEL KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE IN HET ONDERZOEKSGBIED (2022-2032)

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

4.2.2. Kwalitatieve behoefte in (centrum)dorpse woonmilieus

Op basis van het landelijke woonwensenonderzoek van het Ministerie van BZK en CBS (WoON2018) zijn de woonvoorkeuren in de regio afgeleid. Om een representatief beeld te krijgen van de kwalitatieve vraag is de vraag naar gewenste woningtypen in het gehele onderzoeksgebied in beeld gebracht. Het woningbouwproject in het onderhavig plangebied wordt ontwikkeld in een (centrum)dorps woonmilieu. Daarbij is gekeken naar de vraag voor (centrum)dorpse woonmilieus in het gehele onderzoeksgebied aangezien de woningmarkt grotendeels wordt gevormd door de verhuisstromen tussen de gemeenten van het onderzoeksgebied. Hier-

¹ Bureau Stedelijke Planning, Ladderonderbouwing Locatie Voet, 20210362_Oostzaan Ladderonderbouwing Voet_211221, Gouda, 21 december 2021

uit blijkt dat 7% van de respondenten een voorkeur heeft voor een (centrum)dorps woonmilieu. Rekening houdend met een groei van 71.505 huishoudens in het onderzoeksgebied bedraagt de vraag naar woningen in het (centrum)dorps woonmilieu 4.780 woningen.

De Woonvisie 2021-2030 van de gemeente Oostzaan geeft aan dat op de korte termijn (medio 2025) vooral behoefte is aan rijwoningen. Vanuit de starters is veel behoefte aan (betaalbare) rijwoningen. Met een verruiming van de voorraad sociale (huur)woningen kunnen een deel van de jongere huishoudens en starters hierin terecht. Daarnaast blijft er vraag naar nieuwbouw van vrijstaande woningen.

Voor alle woningtypen en (prijs)segmenten bestaat kwalitatieve ruimte in (centrum)dorpse woonmilieus binnen de woningmarktregio. De 27 geplande woningen in het plangebied passen ruimschoots binnen de geconstateerde woningbehoefte van 4.746 woningen in een (centrum)dorps woonmilieu.

Afbeelding 12: Kwalitatieve behoefte.

(CENTRUM)DORPS WOONMILIEU	VRAAG	AANBOD	TOTALE BEHOEFTE
Geheel onderzoeksgebied	4.780	34	+4.746

TABEL KWALITATIEVE BEHOEFTE NAAR (CENTRUM)DORPS WOONMILIEU IN HET ONDERZOEKSGBIED (2022-2032)
Bron: Bureau Stedelijke Planning o.b.v. prognose en plancapaciteit van de provincie Noord-Holland

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 27 geplande woningen in een (centrum)dorps woonmilieu in het onderhavige plangebied in de gemeente Oostzaan is op basis van de vereisten van de Ladder voldoende behoefte aangetoond. Daarmee is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke ordening.

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. Derhalve is bodemonderzoek² en waterbodemonderzoek³ uitgevoerd.

² Wareco, Bodemonderzoek Twiske III te Oostzaan (Noordeinde 65 e.o), 183278 RAP20190301, Definitief, Amstelveen, 27 maart 2019

4.3.1. Bodemonderzoek

Bij het bodemonderzoek zijn vier deellocaties onderscheiden:

- bedrijfsterrein Noordeinde 65a en woning Noordeinde 65;
- voormalige woningen Noordeinde 61 en 63;
- woning Noordeinde 59;
- parkeerterrein aan Noordeinde 57.

Op alle onderzochte deellocaties is sprake van enkele gevallen van ernstige, niet spoedeisende, bodemverontreiniging (historische gevallen). Een bodemsanering moet worden uitgevoerd op een 'natuurlijk moment'. Nieuwbouw wordt gezien als een dergelijk natuurlijk moment. De gemeente Oostzaan kan daarom bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw een bodemsanering verlangen.

In de meeste gevallen is het niet noodzakelijk om bij graafwerkzaamheden de verontreiniging volledig te verwijderen en kan worden volstaan met de geplande ontgravingscontouren (functiegericht saneren). Voor het graven in dergelijke gevallen moet rekening worden gehouden met:

- het indienen van een BUS-melding of een saneringsplan waarin de grondwerkzaamheden worden beschreven. Hiervoor gelden proceduretermijnen van 5 werkdagen (BUS-melding tijdelijke uitplaatsing, met eventueel beperkte afvoer van grond), 5 weken (BUS-melding mobiel/immobiel of BUS-melding tijdelijke uitplaatsing waarbij wel grond wordt afgevoerd) of 15 weken (saneringsplan);
- gecertificeerd milieukundig toezicht tijdens de grondwerkzaamheden, inclusief schriftelijke evaluatie van de werkzaamheden (BRL6000). De evaluatie moet worden ingediend bij het bevoegd gezag Wet bodembescherming. Wareco kan deze werkzaamheden voor u uitvoeren;
- uitvoering graafwerkzaamheden door een gecertificeerd aannemer (BRL7000). Een actueel overzicht van gecertificeerde aannemers kunt u vinden op de website van Rijkswaterstaat.

Voor de geplande werkzaamheden moet een saneringsplan te worden opgesteld. Hierbij dienen in ieder geval de volgende uitgangspunten opgenomen te worden:

- verwijdering van de grondwaterverontreiniging met benzeen;
- aanbrengen van een leeflaag van ten minste van 1,0 m-mv. Hierbij wordt opgemerkt dat het aanbrengen van de voorbelasting, zeker als deze later niet zal worden verwijderd, ook als leeflaag kan worden beschouwd. Het aanbrengen van de voorbelasting kan daarom pas worden uitgevoerd als het bevoegd gezag voor de Wet bodembescherming met het saneringsplan heeft ingestemd.

Indien voor de realisatie van de fundering voor de te plegen nieuwbouw grond moet worden ontgraven, waarbij grondwerkzaamheden in de verontreinigde bodemlagen worden uitgevoerd

³ Wareco, Verkennend waterbodemonderzoek drie watergangen Twiske III te Oostzaan (Noordeinde 65 e.o)), 183278 RAP20190327, 2e Definitief, Amstelveen, 27 maart 2019

zal dit ook worden beoordeeld als een sanering. Hier zal in het saneringsplan rekening mee moeten worden gehouden.

Geadviseerd wordt om de overtollige grond en het vrijkomend stortmateriaal te keuren voor hergebruik elders of af te voeren naar een acceptant. Vanwege de toekomstige bebouwing wordt in dat verband aangeraden het grove puin uit het stort-/dempingmateriaal te verwijderen.

Opgemerkt wordt dat op de eerste drie deellocaties licht verhoogde gehalten met PCB's zijn aangetroffen. Ter plaatse van de laatste deellocatie zijn sterke verhoogde gehalten met PCB aangetroffen.

Ten aanzien van asbest geldt dat alleen de bovengrond van de vier deellocaties conform NEN5707/NEN5897 is onderzocht.

4.3.2. Waterbodemonderzoek

Ter plaatse van de drie watergangen is een verkennend waterbodemonderzoek uitgevoerd, waarin de kwaliteit van de vrijkomende sliblaag is vastgesteld. Het waterbodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5720 voor verkennend waterbodemonderzoek (december 2017).

De sliblaag van watergang 1 en 2 is niet geschikt voor hergebruik (niet toepasbaar) voor toepassing op of in de bodem. De sliblaag van watergang 1 is nooit toepasbaar voor hergebruik op landbodem of oever van oppervlaktewater. Het slib uit watergang 2 komt mogelijk in aanmerking voor hergebruik in grootschalige bodemtoepassingen (GBT) in oppervlaktewater. Omdat de emissietoetswaarden worden overschreden moet door middel van uitloogonderzoek worden aangetoond dat geen sprake is van onaanvaardbare uitloging van zware metalen.

De sliblaag van watergang 3 is geschikt is voor hergebruik (klasse 'industrie' bij toepassing op of in de landbodem en klasse B bij toepassing op waterbodem). De baggerspecie kan worden toegepast op locaties met de functie 'industrie' en waar de ontvangende bodem voldoet aan de kwaliteit 'industrie' of 'niet toepasbaar'. De sliblaag is niet verspreidbaar op het aangrenzend perceel. Omdat de locatie in een gebied met functieklassering 'overig' ligt, kan conform het geldende beleid (de lokale nota bodembeheer), na het verwijderen van de sliblaag, voor de demping van de watergang, grond worden gebruikt die maximaal voldoet aan de klasse 'achtergrondwaarde'.

Ter plaatse van de zuidelijke watergang (watergang 3) is een boothuis aanwezig, dat vermoedelijk is voorzien van asbesthoudende golfplaten. Ter plaatse van de centraal gelegen watergang (watergang 2) is ook een boothuis aanwezig. Dit boothuis is voorzien van een golfplaten dak. Momenteel is er geen zekerheid dat de golfplaten niet asbesthoudend zijn. Indien bij de herontwikkeling van de locatie de boothuizen worden verwijderd, wordt geadviseerd voorafgaand aan de verwijdering een asbestinventarisatie te laten uitvoeren. Indien de golfplaten asbesthoudend zijn dienen deze verwijderd door een erkende asbestsaneerder.

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 onderzoek⁴ 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.

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

⁴ Bureau voor Archeologie, Noordeinde 65, Oostzaan, gemeente Oostzaan: een inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase, Rapport 518, Utrecht, 3 juli 2017

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

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

4.6. 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 gezoneerd 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.

Spoorweglawaaï

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 vlak bij 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. Burgemeester en wethouders kunnen bij overschrijding van die voorkeursgrenswaarde een hogere waarde verlenen. In de onderhavige situatie is er sprake van woningen binnen de bebouwde kom. Dit houdt in dat de woning met betrekking tot de betreffende wegen dient te worden getoetst aan de maximale grenswaarde voor binnenstedelijk gebied en dat een maximale hogere waarde van 63 dB op grond van de Wet geluidhinder van toepassing is.

Er is een akoestisch onderzoek⁵ uitgevoerd naar de geluidbelasting afkomstig van het wegverkeer op de Noordeinde. Voor het jaar 2032 is uitgegaan van een verkeersintensiteit op het Noordeinde van 6.074 mvt/etmaal. Deze intensiteit is berekend aan de hand van verkeersstellingen uit 2019 en een autonome ontwikkeling van het autoverkeer van 1,5% jaar

Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van het wegverkeer op het Noordeinde ter plaatse van de woningen aan het Noordeinde en de woningen van het blok, dat dwars op het Noordeinde is gesitueerd, wordt overschreden. De hoogste geluidbelasting bedraagt 60 dB, inclusief aftrek van 5 dB ex artikel 110g Wgh.

⁵ Munsterhuis geluidsadvies, Rapport wegverkeerslawaai akoestisch onderzoek Project 'Wonen aan het Twiske fase 3' Noordeinde te Oostzaan, B02.22.003-RM. Borne, 10 januari 2022

Er dient derhalve een hogere grenswaarde aangevraagd te worden voor 9 toekomstige woningen van 49 tot 60 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 9 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

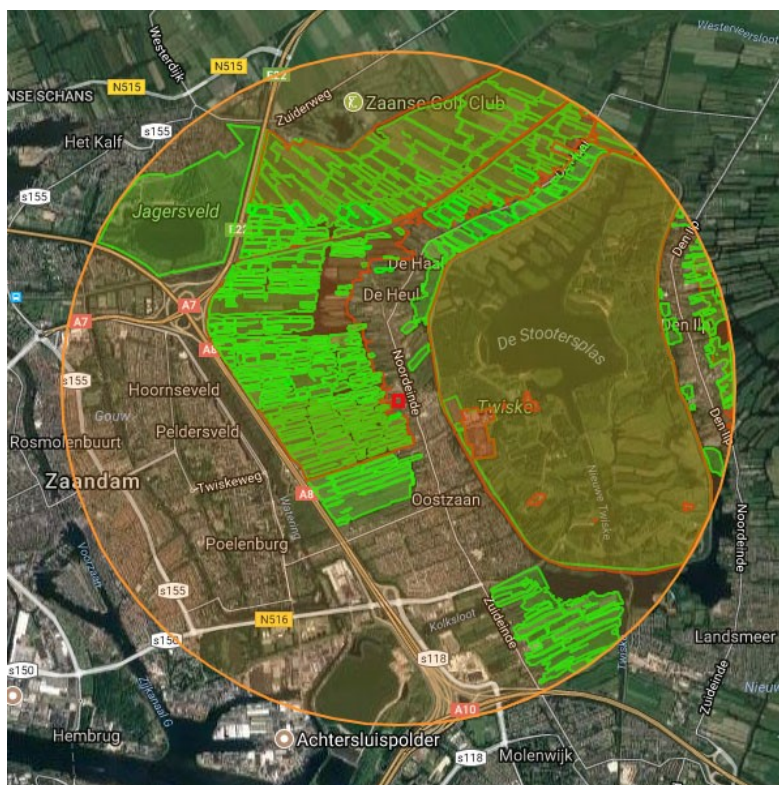
De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten.

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Om te bepalen of wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming is een natuurtoets⁶ uitgevoerd.

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 ligt op een relatief geringe afstand (circa minimaal 100 meter) van het Natura2000-gebied "Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld en Twiske", alsmede op korte afstand van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Omdat de voorgenomen ingreep niet plaatsvindt in het natuurgebied is er geen sprake van ruimtebeslag op dit Natura2000-gebied.

⁶ Bureau Schenkeveld, Natuurtoets Noordeinde 65 en 59 Oostzaan, Culemborg, December 2021



Conclusie

Significant negatieve effecten van de voorgenomen ingreep op kwalificerende habitattypen voor het Natura2000-gebied IJperveld, Oostzanerveld, Varkensland en Twiske zijn met zekerheid uit

⁷ buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Uitgangspunten AERIUS-berekening Bestemmingsplan Noordeinde 65. 0431-33-N02 . Amersfoort, 26 januari 2022

te sluiten. Habitattypen zijn niet gevoelig voor (indirecte) verstoring door licht, geluid en trillingen. Er is evenmin sprake van een stikstofdepositie die hoger is dan 0,00 mol/ha/jr.

4.7.3. Soortenbescherming

In de Wnb 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.

Uit de natuurtoets blijkt dat het plangebied weinig natuurwaarde heeft. De oeverruigte 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 de Houtduif, de Huismus, de Krakeend, de Merel, de Scholekster. De scholekster broedt zowel op de zuidelijke als op de noordelijke kavel.

De Huismus gebruikt de goot van het woonhuis als zangpost, maar heeft hier geen nesten. Uit aanvullende informatie van Bureau Schenkeveld blijkt dat het plangebied 4x is bezocht, waarvan 2x in het broedseizoen van de Huismus. Er is nooit enig nestindicerend gedrag van Huismus vastgesteld, dit in tegenstelling tot onder de pannen van huizen aan de overkant met een veel hogere kap. De onderste pannenrij van de woning aan het Noordeinde 65 is laag en de goot is via de bijgebouwen makkelijk bereikbaar voor katten, ratten e.d.. Dat maakt de plek ook ongeschikt. De aanwezigheid van nesten of winterrustplaatsen kan daarom worden uitgesloten.

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 de Gierzwaluw en de Huismus zijn jaarrond beschermd (categorie 2).

De betekenis voor vleermuizen is beperkt. Het plangebied fungeert alleen als foerageergebied van de 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 dennen 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 oeverruigte) 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.

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)

De 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 Natura2000-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 Natura2000 beheerplan IJperveld, Oostzanerveld, Twiske & Varkensland dat op 29 december 2016 in werking is getreden, wordt gesteld dat kleinschalige nieuwbouw, die niet door een dijk of andere bebouwing is afgeschermd van het Natura2000-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 Natura 2000 beheerplan 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. Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2019, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (17 microgram per m³) en fijnstof (17 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (9 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Derhalve is de luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

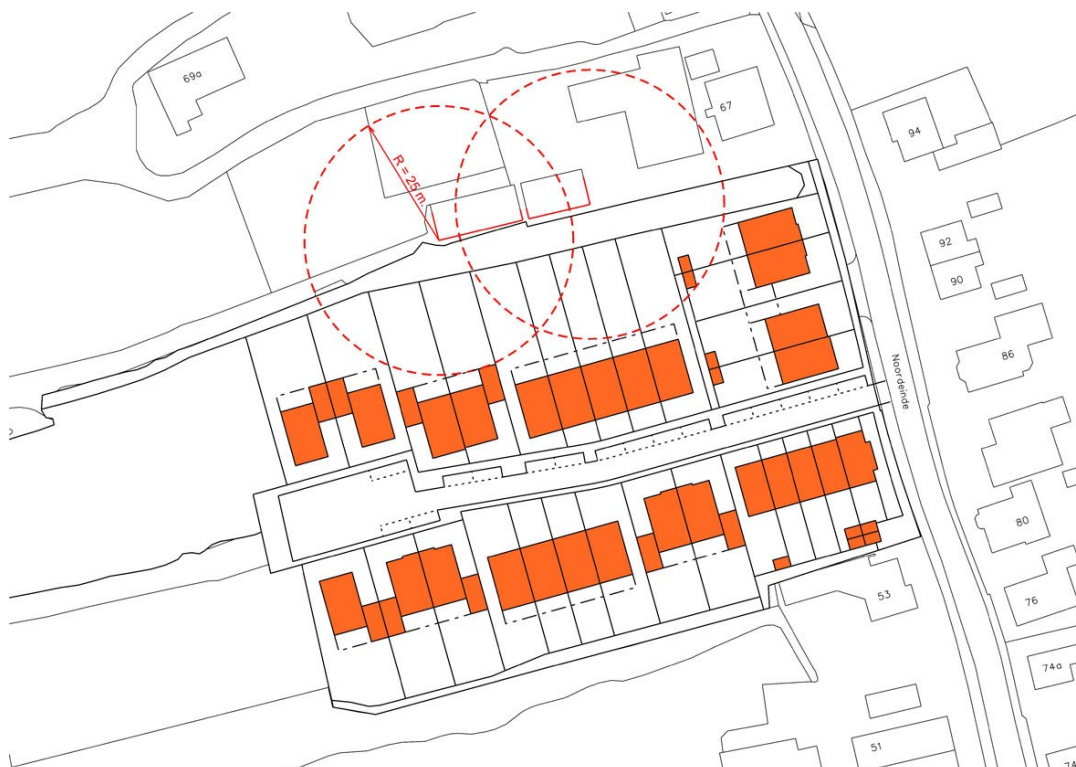
4.9. Geur

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' met betrekking tot 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.

Afbeelding 15: Afstandsnorm Geurverordening Oostzaan 2012.



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 af-

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



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.

4.10. Bedrijven en milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan staat het begrip 'een goede ruimtelijke ordening' centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: 'zware' bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan 'lichte' bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst

In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

- omgevingstype

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 17: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied	Richtafstand bedrijfswoningen
1	10 meter	0 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter	0 meter
3.1	50 meter	30 meter	10 meter
3.2	100 meter	50 meter	30 meter
4.1	200 meter	100 meter	50 meter
4.2	300 meter	200 meter	100 meter

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Met uitzondering van de paardenhouderij op het perceel Noordeinde 67 zijn er in de omgeving van het plangebied geen bedrijven of voorzieningen gevestigd waarvan de richtafstand reikt tot het onderhavige plangebied. De paardenhouderij betreft niet een vergunde situatie, die inmid-

dels is beëindigd. Voor die paardenhouderij blijkt uit paragraaf 4.9 dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

4.11. 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. Uit de Aerius-berekening blijkt dat een passende beoordeling niet noodzakelijk is. 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-staps-strategie "vasthouden, bergen en afvoeren" moet worden gehanteerd. In de waterparagraaf kan worden ingegaan op de resultaten van het overleg.

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

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

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

5.2. Oppervlaktewater

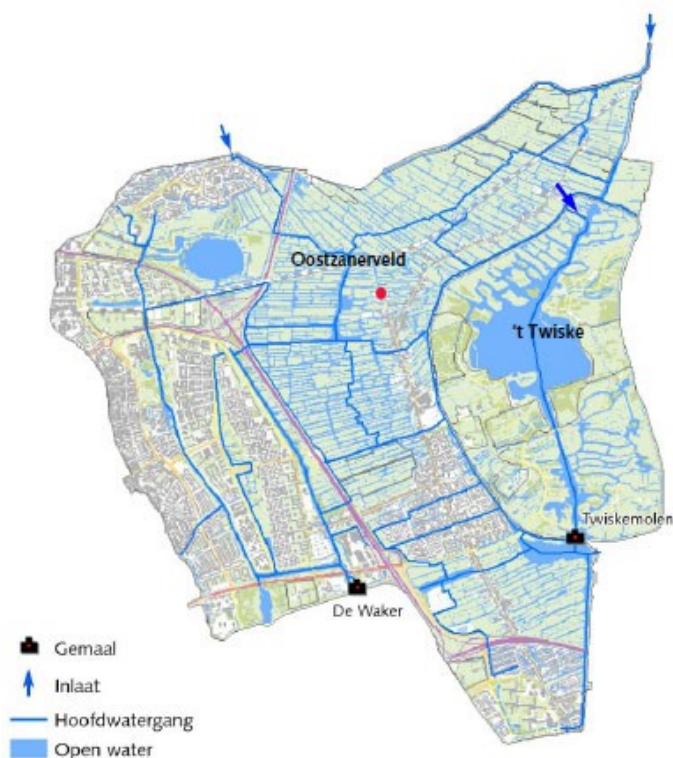
Het stedelijke gebied van Oostzaan is omgeven door een uitgestrekt waterrijk veenweidegebied. De gemeente beslaat delen van de polder Oostzaan en polder 't Twiske. In de polder Oostzaan liggen ook nog een deel van de stedelijke gebieden Zaanstad en Amsterdam-Noord. De oostkant van polder 't Twiske hoort bij de gemeente Landsmeer. In de polders is relatief veel open water aanwezig. Het streefpeil⁸ 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 landelijk naar stedelijk gebied (van schoon naar vies). De belangrijkste inlaat van de polder ligt

⁸ 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.

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



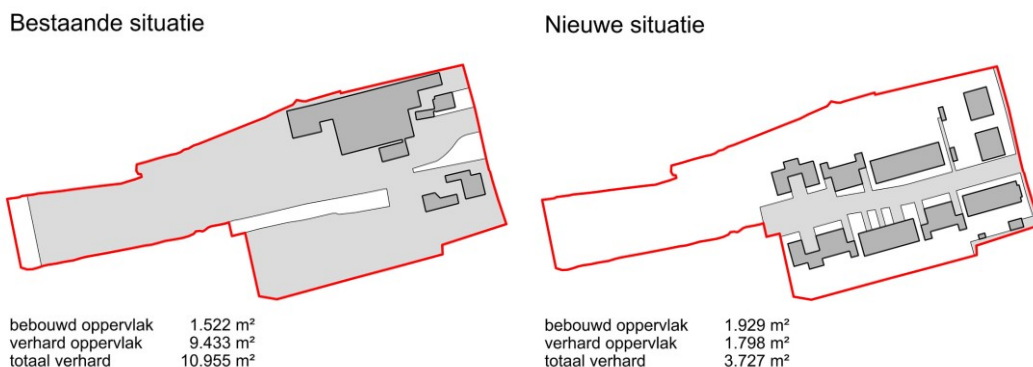
Verharding

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 19: Verharde oppervlakken.

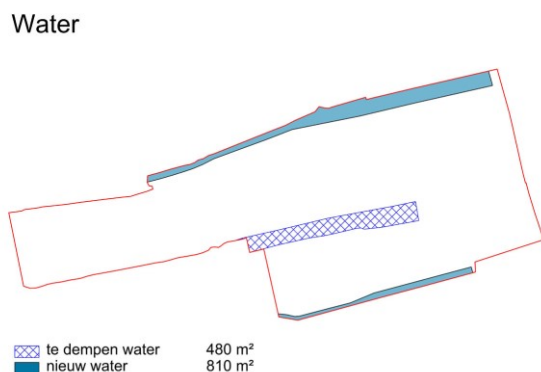


Watersysteem

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 20). 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 afbeelding 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 20: Wijzigingen in het wateroppervlak.



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 uitloogbare 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.

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 is voorgelegd aan de provincie Noord-Holland. De provincie heeft een zienswijze ingediend. (zie paragraaf 7.3)

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.

De Omgevingsdienst IJmond heeft ook een aantal adviezen gegeven, die in het bestemmingsplan zijn verwerkt.

7.3. Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 3 oktober 2018 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Gedurende die periode zijn twee zienswijzen ingediend, waarvan één door de provincie Noord-Holland en één door een omwonende. Een samenvatting en beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Noordeinde 65.

Daarnaast is een aantal ambtshalve wijzigingen in het plan opgenomen. Gelet op de periode tussen de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan en de vaststelling is het hoofdstuk over de Beleidskaders geactualiseerd en zijn de samenvattingen van verouderde beleidsdocumenten vervangen door samenvattingen van recent beleid. Daarnaast is een aantal onderzoek geactualiseerd, waaronder het onderzoek in verband met de ladder voor duurzame verstedelijking, het bodemonderzoek, het akoestisch onderzoek, de natuurtoets en er is een stikstofberekening met de laatst verschenen Aeriusscalculator uitgevoerd. Daarnaast is een paragraaf over het aspect bedrijven en milieuzonering aan de toelichting toegevoegd.

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

De 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 erfgrens 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

1. Bureau Stedelijke Planning, Ladderonderbouwing Locatie Voet, 20210362_Oostzaan Ladderonderbouwing Voet_211221, Gouda, 21 december 2021
2. Wareco, Bodemonderzoek Twiske III te Oostzaan (Noordeinde 65 e.o), 183278 RAP20190301, Definitief, Amstelveen, 27 maart 2019
3. Wareco, Verkennend waterbodemonderzoek drie watergangen Twiske III te Oostzaan (Noordeinde 65 e.o)), 183278 RAP20190327, 2e Definitief, Amstelveen, 27 maart 2019
4. Bureau voor Archeologie, Noordeinde 65, Oostzaan, gemeente Oostzaan: een inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase, Rapport 518, Utrecht, 3 juli 2017
5. Munsterhuis geluidsadvies, Rapport wegverkeerslawaaï akoestisch onderzoek Project 'Wonen aan het Twiske fase 3' Noordeinde te Oostzaan, B02.22.003-RM. Borne, 10 januari 2022
6. Bureau Schenkeveld, Natuurtoets Noordeinde 65 en 59 Oostzaan, Culemborg, December 2021
7. buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Uitgangspunten AERIUS-berekening Bestemmingsplan Noordeinde 65, 0431-33-N02 , Amersfoort, 26 januari 2022

