

Gemeente Oostzaan

Bestemmingsplan locatie Radio 9

Toelichting, regels en analoge verbeelding

November 2019

Ontwerp

Kenmerk 0431-38-T01

Projectnummer 0431-38

NL.IMRO.0431.BP2588470000-0301

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	3
2.	Beleidskaders.....	5
2.1.	Algemeen.....	5
2.2.	Rijksbeleid.....	5
2.2.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	5
2.2.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	5
2.2.3.	Besluit ruimtelijke ordening (Bro).....	6
2.2.4.	Nationaal Waterplan	6
2.3.	Provinciaal beleid	7
2.3.1.	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050	7
2.3.2.	Provinciale Ruimtelijke Verordening	7
2.4.	Regionaal beleid	8
2.4.1.	Regionaal Actieprogramma (RAP) Wonen 2016 t/m 2020	8
2.5.	Gemeentelijk beleid	9
2.5.1.	Vigerend bestemmingsplan	9
2.5.2.	Woningmarktverkenning (2012)	10
2.5.3.	Visie op het wonen in Oostzaan	11
2.5.4.	Structuurvisie Oostzaan 2025	11
2.5.5.	Welstandsnota Oostzaan	11
3.	Beeldkwaliteitsparagraaf.....	12
3.1.	Algemeen.....	12
3.2.	Ontstaansgeschiedenis veenweidegebied	12
3.3.	Situatie plangebied	13
3.4.	Toekomstige situatie	14
4.	Nader onderzoek	20
4.1.	Algemeen.....	20
4.2.	Ladderonderzoek (behoefte)	21
4.3.	Bodemkwaliteit.....	22
4.4.	Archeologie	24
4.5.	Externe veiligheid.....	24
4.6.	Geluid.....	26
4.7.	Natuur	28
4.7.1.	Wet natuurbescherming	28
4.7.2.	Gebiedsbescherming.....	28
4.7.3.	Soortenbescherming	30
4.8.	Luchtkwaliteit	32

4.9.	Milieuzonering	33
4.10.	Geur	35
4.11.	Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling	37
5.	Watertoets.....	38
5.1.	Algemeen.....	38
5.2.	Beleidskaders	38
5.2.1.	Kaderrichtlijn Water (KRW)	38
5.2.2.	Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	39
5.2.3.	Gemeentelijk beleid	40
5.3.	Oppervlaktewater	40
5.4.	Riolering.....	42
5.5.	Overleg waterbeheerder	42
6.	Financiële uitvoerbaarheid.....	44
7.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
7.1.	Inspraak	45
7.2.	Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.....	45
7.3.	Vaststellingsprocedure.....	45
8.	Juridische aspecten.....	46
8.1.	Algemeen.....	46
8.2.	De partiële herziening	46
8.3.	Verbeelding	46
8.4.	Regels	46
9.	Bijlagen	50

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Reeds in 2008 is bij de voorbereiding van de planologische regelingen voor het bedrijfsterrein Bombraak rekening gehouden met een woningbouwontwikkeling op de locatie Radio 9. De reden hiervoor was de gewenste aansluiting van het bedrijfsterrein voor langzaamverkeer op het Zuideinde.

De langzaamverkeerroute is inmiddels in gebruik en kan tevens worden gebruikt als calamiteitenroute voor het bedrijfsterrein. De brug die de locatie Radio 9 verbindt met het bedrijfsterrein is zodanig geconstrueerd dat er brandweerwagens over kunnen rijden.

Tot een woningbouwontwikkeling is het anno 2019 nog niet gekomen. De gemeenteraad heeft op 27 november 2017 besloten om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van het terrein (zie RV17/65). Daartoe zal het terrein openbaar worden aanbesteed. Alvorens de aanbesteding wordt gestart zal eerst een bestemmingsplan worden vervaardigd waarin de randvoorwaarden voor de ontwikkeling zijn vastgelegd.

Om het bestemmingsplan te kunnen vervaardigen en de aanbesteding te kunnen starten is het vaststellen van randvoorwaarden noodzakelijk. De volgende randvoorwaarden zijn door de gemeenteraad vastgesteld:

- grondgebonden woningen aansluitend bij de cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden van het gebied;
- parkeren op eigen terrein;
- in stand laten van het openbare fietspad van Zuideinde naar Bombraak;
- energieneutraal bouwen;
- geen aardgas aansluiting;
- inrichting openbare ruimte conform gemeentelijk programma van eisen;
- regels Nota Burgerparticipatie volgen.

Daarnaast wordt bij de aanbesteding opgenomen dat de locatie geleverd wordt met opstallen en dat de opstallen en het terrein bodemverontreinigingen bevatten. Ook dient het bestemmingsplan in ieder geval een berekening te bevatten die aantoont dat de nabij gelegen hoogspanningslijnen geen risico voor de volksgezondheid vormen.

De raad heeft erkend dat het vaststellen van een globaal bestemmingsplan zonder een onderliggend stedenbouwkundig plan geen eenvoudige exercitie is. In het bestemmingsplan dient immers gewaarborgd te worden dat de locatie op een verantwoorde wijze wordt ontwikkeld. De randvoorwaarden die daarbij horen moeten duidelijk gedefinieerd worden. Daarbij moet worden gedacht aan woningtypologie, bebouwingsdichtheid, beeldkwaliteit, inrichting van de openbare ruimte en kostenverhaal (grondexploitatie).

Afbeelding 1: Entree Bombraakpad tussen Zuideinde 204 en 206 (boven) en zicht vanaf Bombraakzijde (onder).



Voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is daarom een indicatief stedenbouwkundig plan vervaardigd. Dit plan hoeft niet te worden gerealiseerd. De toekomstige ontwikkelaar van de locatie kan een eigen stedenbouwkundig plan laten ontwerpen. Daarbij gelden echter de uit het indicatieve plan afgeleide uitgangspunten als randvoorwaarden voor de ontwikkeling. Deze kleinschalige stedelijke ontwikkeling houdt rekening met de anno 2019 optredende markttechnische omstandigheden. Dat betekent dat het aantal woningen bij uitvoering -binnen het gegeven maximum aantal- kan wijzigen in verband met de dan geldende marktvraag en de daaraan gekoppelde woningen.

Bij amendement (nr, 36 RV 17/65) heeft de raad bovendien bepaald dat de herziening van het bestemmingsplan rekening dient te houden met de volgende uitgangspunten:

- de bestemming dient te worden gewijzigd van bedrijven naar wonen, waarbij twee bouwvlakken worden aangewezen;
- 30% van de woningen dient te worden gerealiseerd in het sociale huursegment of markt huursegment of in de sociale koop (max. € 275.000 VON)¹;
- Bij de uitgifte dienen inwoners van Oostzaan voorrang te worden verleend, waarbij de volgende volgorde wordt verleend:
 - 1) met het achterlaten van een (sociale) huurwoning;
 - 2) met het achterlaten van een koopwoning;
 - 3) starters;
- voor de sociale koopwoningen wordt een anti-speculatie beding voor de maximale termijn van 5 jaar gehanteerd. Voor de overige woningen geldt een anti-speculatietermijn van 2 jaar.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gesitueerd tussen het Zuideinde en het bedrijfsterrein Bombraak. Het terrein heeft dienst gedaan als kleinschalig werkterrein. Het ontsluitende pad is met de ontwikkeling van het bedrijfsterrein Bombraak opgewaardeerd tot langzaamverkeersroute. Het pad is sindsdien het Bombraakpad genoemd.

De locatie is een (westelijk) dwarslint op het oorspronkelijke ontginningslint van het veenweidegebied. Dat betekent dat het plangebied wordt ontsloten via het Zuideinde. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich de rijkswegen A8 en A10, alsmede het bedrijfsterrein Bombraak en het hoogspanningsstation van TenneT. Ten noorden van het plangebied loopt een hoogspanningsleiding.

Afbeelding 1 (onderste foto) en afbeelding 2 (onderste foto) tonen de momenteel nog aanwezige bebouwing. Ten westen van de locatie bevindt zich nog een terreintje dat niet in de ontwikkeling wordt meegenomen. De ontmanteling van de bebouwing en de daarop volgende ontwikkeling van woningen zal bijdragen aan de woon- en leefbaarheid van de directe omgeving.

¹ Bedrag is geïndexeerd van 2017 naar 2019.

Afbeelding 2: Ligging plangebied in groter verband (boven) en nader ingezoomd (onder).



2. Beleidskaders

2.1. Algemeen

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

2.2. Rijksbeleid

2.2.1. *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

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

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

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

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

Voor het onderhavige bestemmingsplan zet de SVIR het beleid van de Nota Ruimte voort. Het project wordt ontwikkeld binnen het bestaand stedelijk gebied, ter vervanging van eerdere bebouwing en stallingsfuncties met inachtneming van de waarden van de omgeving, zoals de cultuurhistorische waarden van het bebouwingslint binnen het veenweidegebied.

2.2.2. *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. De algemene regels in het Barro met vooral een conserve-

rend/beschermend karakter zijn niet relevant voor voorliggende ontwikkeling. Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en het plan is daarmee niet in strijd met het Barro.

2.2.3. Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

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

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

2.2.4. Nationaal Waterplan

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

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

2.3. Provinciaal beleid

2.3.1. 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. De eerste stap in de uitwerking van de Omgevingsvisie is inmiddels gezet in het opstellen van een Omgevingsverordening die de huidige PRV gaat vervangen. 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.

De provincie richt zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionale en bovenregionale schaal spelen en/of gevolgen hebben. Daarvan is in het onderhavige geval geen sprake.

2.3.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 3 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid wordt de PRV regelmatig aangepast. Op 12 december 2016 hebben PS een wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Deze wijziging trad op 1 maart 2017 in werking. Op 20 december 2016 hebben Gedeputeerde Staten bovendien besloten om de kaarten van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) uit het Natuurbeheerplan 2017 op te nemen in de PRV.

De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen.

De laatste wijziging van de PRV is op 14 januari 2019 door Provinciale Staten vastgesteld. In deze wijziging zijn onder andere de artikelen met betrekking tot Kleinschalige ontwikkeling, Na-

tuurnetwerk Nederland en Strandzonering aangepast. De gewijzigde PRV is op 1 februari 2019 in werking getreden.

Het plangebied behoort tot het bestaand stedelijk gebied. Het bestaand stedelijk gebied is gebied als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening. In dat artikel wordt bestaand stedelijk gebied als volgt gedefinieerd: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Afbeelding 3: Ligging plangebied in bestaand stedelijk gebied.



Deze herontwikkeling van de locatie Radio 9 past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid.

2.4. Regionaal beleid

2.4.1. Regionaal Actieprogramma (RAP) Wonen 2016 t/m 2020

In het Regionaal Actieprogramma (RAP) Wonen 2016 t/m 2020 van de Stadsregio Amsterdam (SRA) staan de volgende doelen centraal:

- tegemoet komen aan de snel groeiende woningbehoefte om de prijzen niet te snel te laten stijgen;
- nieuwe plekken voor woningbouw zoeken door transformatie en benutten van vastgoed;
- het werken aan een gezonde en diverse woningmarkt.

Door de transformatie van een bedrijfslocatie en het toevoegen van woningen aan de overspannen woningmarkt in de regio Amsterdam, komt de woningbouw op de locatie Radio 9 goed tegemoet aan bovenstaande doelen.

De SRA is per 1 januari 2017. opgeheven. De taken voor wonen zijn overgegaan naar de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en de deelregio's. Oostzaan ligt in de deelregio Zaanstreek-Waterland.

De groeiopgave voor de MRA bedraagt 250.000 woningen tot 2040. Het indicatief woningbouwprogramma voor de MRA omvat in totaal 57.500 nieuw te bouwen woningen over de periode 2016-2020. Daarvan zijn 7.100 woningen voorzien in de deelregio Zaanstreek-Waterland waar ook Oostzaan deel van uitmaakt. Gemiddeld komt dat neer op 11.500 woningen per jaar in de MRA waarvan 1.420 in Zaanstreek-Waterland.

Het RAP concludeert dat bovenop de al bestaande harde plancapaciteit nog behoefte is aan alle prijssegmenten binnen de koop- en de huursector en type woning en woonmilieu. Verder meldt het RAP dat de harde binnenstedelijke plannen onvoldoende zijn om aan de vraag naar woningbouw te voldoen. Daarnaast is de druk op de ruimte groot: enerzijds om in de grote woningvraag te voorzien, en anderzijds om voldoende ruimte te houden voor natuur en recreatie. Daarom is het belangrijk om de ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. In kleine kernen zijn woningbouwplannen van groot belang voor het behoud van de leefbaarheid.

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 gebied ten weerszijden van het Bombraakpad de bestemming "Bedrijf". Het noordelijke deel heeft de functieaanduiding "opslag" gekregen en het zuidelijke deel de functieaanduiding "bedrijfswoning uitgesloten". Voor het westelijk deel geldt de bestemming "Waarde - Archeologie 2" en het oostelijk deel (tot circa 50 meter uit het Zuideinde) de bestemming "Waarde - Archeologie 1". Voor de eerstgenoemde bestemming geldt een vrijstelling voor archeologisch onderzoek bij een oppervlakte van ten hoogste 2000 m² en voor de laatste een vrijstelling bij een oppervlakte van ten hoogste 100 m².

Het gebied dat binnen een afstand van 75 meter van het Zuideinde is gesitueerd heeft bovendien de aanduiding "zone lint d2". Ter plaatse van de aanduiding 'zone lint c' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud van:

- behoud cultuurhistorische bebouwing,
- het in stand houden van behoud van zichtlijnen.

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding "zone lint d2" nadere eisen stellen omtrent de situering en afmetingen van bouwwerken in verband met het waarborgen van de doorzichten naar het open gebied.

Afbeelding 4: Het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013 met plangebied (blauwe contour).



2.5.2. Woningmarktverkenning (2012)

In de Woningmarktverkenning gemeente Oostzaan (2012) worden de volgende kansrijke consumentenprofielen genoemd:

- jonge starters (huur en goedkope koopwoningen);
- lokale doorstromers (grote en passende woningen);
- senioren (kleine appartementen, alternatieve woningen);
- postmoderne stedelingen (landelijk en dorps woonmilieu).

Verder wordt in de Woningmarktverkenning geconstateerd dat er behoefte is aan 70.000 woningen in het dorps woonmilieu binnen de hele stadsregio. Dit biedt kansen voor Oostzaan vanwege het dorps woonmilieu van de gemeente, in combinatie met de directe nabijheid van Amsterdam. Bovendien worden in de Woningmarktverkenning de volgende woningtypen als markttechnisch kansrijk gezien:

- goedkopere compacte woningen in zeer kleinschalige projecten die aansluiten bij de dorps sfeer en maatvoering;
- huurwoningen voor senioren met zorgindicatie waarin effectief zorg kan worden geboden in een kleinschalig milieu;
- grotere koopwoningen in een dorps of landelijke setting.

Het programma voor de locatie Radio 9 dient grotendeels aan te sluiten op bovengenoemde kansrijke woningtypen. Met de toekomstige ontwikkelaar dienen hierover in het kader van een samenwerkingsovereenkomst duidelijke afspraken te worden gemaakt. Het bestemmingsplan regelt deze aspecten naar zijn aard niet. Door de ligging van het plangebied bevinden de woningen zich in een kleinschalig milieu en een dorps setting.

2.5.3. Visie op het wonen in Oostzaan

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

2.5.4. 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 (jonge starters en lokale doorstromers).

Geconstateerd mag worden dat de nu voorliggende herontwikkeling past binnen deze ontwikkelingsmogelijkheden. Het betreft immers niet alleen een perceel waar de bedrijfsvoering wordt beëindigd, maar het gaat ook om een kleinschalig woningbouwproject met aandacht voor het herstellen van een kwalitatief hoogwaardige dorpsrand.

2.5.5. 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. Daarbij is de openheid naar het achterliggende landschap reeds gewaarborgd door het gerealiseerde Bombraakpad. In dit hoofdstuk zal eerst worden ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het landschap en de huidige situatie omdat deze mede bepalend zijn voor de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het Radio 9 terrein.

3.2. 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 plassengebied hier en daar verdichtingen in de vorm van nederzettingen en bosschages.

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 zuid- en 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.

3.3. Situatie plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van de lintbebouwing in het grote open veenweidegebied. Het Radio 9 terrein is een klein zijlint dat de kleinschalige bedrijfsbebouwing ontsloot. Met het aanleggen van het bedrijfsterrein Bombraak heeft het een functie voor langzaamverkeer gekregen en ondergeschikt als calamiteitenroute. De nog aanwezige bedrijfsbebouwing verkeert in slechte staat. Een groot deel van het plangebied is verhard en bebouwd. De uitstraling van het terrein is daardoor dat van dorpsrandbebouwing (keten en schuren).

Aan de oostzijde van het Zuideinde zijn de landschappelijke kenmerken van dit veenweidegebied nog ruim aanwezig. 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 begraaasd verruigen in rap tempo. Dit is vanuit landschappelijk en ecologisch oogpunt niet gewenst. Het gebied is in het bestemmingsplan voor het Buitengebied aangewezen als weidevogelgebied (overigens in navolging van de provinciale ruimtelijke verordening). Verruiging van het terrein is niet goed voor de weidevogelpopulatie.

Aan de westzijde van het Zuideinde is er weinig over van de oorspronkelijke landschappelijke waarden. Met het aanleggen van de verhoogde snelwegen en de latere ontwikkelingen in de vorm van bedrijfsterreinen en een hoogspanningsstation vormt het middengebied een beperkt weidegebied zonder lange zichtlijnen dat afgeschermd is van de overige Oostzaanse weidegebieden.

Rondom het plangebied bevinden zich de voor het Oostzaanse veenweidegebied kenmerkende sloten. Vele percelen strekken zich vanaf het Zuideinde 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 wordt onderbroken door grootschaliger (bedrijfs)bebouwing. De bebouwing is voornamelijk georiënteerd op het Zuideinde. Ook ten noorden van het centrum van Oostzaan is de oriëntatie gericht op het bebouwingslint (in dat geval 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 Westerstijfse makerspad en de Jol. In deze gevallen richten de woningen zich op het dwarslint in plaats van op het Noordeinde.

3.4. Toekomstige situatie

Uitgangspunten voor de inrichting van de locatie

Ten aanzien van de uitgangspunten kan worden opgemerkt dat het gebied in fysieke zin geen onderdeel uitmaakt van het bebouwingslint Zuideinde maar 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 Cultuurhistorie en het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013.

Een goed functionerende langzaamverkeerroute ter ontsluiting van het bedrijfsterrein is gebaat bij een herwaardering van deze locatie. Daarbij is het toevoegen van een functie die (ook 's avonds) activiteiten met zich meebrengt een belangrijke voorwaarde voor een sociaal veilige route. Om deze reden is de ontwikkeling van woningen een uitgangspunt.

Het plan wordt echter niet gerealiseerd binnen de openheid van het veenweidegebied. Het gebied tussen de A8/A10, het Zuideinde en de Kolkweg heeft nog weinig kenmerken van het vroegere open weidegebied. Gelet op de ligging van het Bombraakpad, dienen de woningen te worden gerealiseerd in twee stroken die dwars op het Zuideinde staan. Met inachtneming van het uitgangspunt dat er sociale woningen worden gerealiseerd zal een doorzicht naar het achterliggende landschap worden gerealiseerd door zo veel mogelijk openheid tussen de bebouwingsmassa's te creëren.

In de huidige situatie is het perceel grotendeels verhard, waardoor de kenmerken van het veenweidegebied niet (meer) aanwezig zijn binnen het plangebied. Ten behoeve van dit project worden de bestaande opstallen en verhardingen verwijderd en eventueel ontdaan van opgaande begroeiing. De achterliggende perceeldelen (aansluitend a op de brug) zijn momenteel onbebouwd en krijgen een groene inrichting. Door de bebouwing zo veel mogelijk te beperken tot een gebied dat aansluit op het Zuideinde wordt de uitstraling van gebied op het omliggende restant van het veenweidegebied beperkt. Vanaf het Bombraakpad worden doorzichten in stand gehouden.

In 2011 is een *indicatieve* verkaveling voor de locatie Radio 9 vervaardigd (zie afbeelding 5). Daarbij is het gehele eiland ingericht als woongebied. Anno 2019 dient de kop van het eiland onbebouwd te blijven omdat dit gedeelte buiten het bestaand stedelijk gebied is gelegen. Om deze reden is de kop van het eiland niet meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Ondanks het feit dat het voorliggende plangebied kleiner is dan het in 2011 beschouwde gebied, zal het programma van de indicatieve verkaveling als uitgangspunt dienen voor het bestemmingsplan. Dat betekent dat ten opzichte van de indicatieve verkaveling een beperkte verdichting zou kunnen optreden. Het fictieve programma is gebaseerd op de uitgangspunten en op de wens om aan te sluiten bij Oostzaanse gebiedskenmerken.

Afbeelding 5: Indicatieve verkaveling uit 2011.



Dorps DNA

Het fenomeen “wooneiland” met een ontsluiting voor langzaamverkeer doet denken aan het Westerstijfse makerspad. De typologie wordt dan ook als vormgevend vertrekpunt voor het gebied gehanteerd. Omdat het woonpad geen gemotoriseerd verkeer toestaat zal het parkeren zo veel mogelijk in de nabijheid van het Zuideinde worden gefaciliteerd. Dat resulteert in een verkeersarm woongebied. Rekening houdend met de haalbaarheid van het plan wordt echter een gemengd programma nagestreefd. Om te voorkomen dat een zeer groot deel van het plangebied dient te worden ingericht als parkeerterrein wordt gemotoriseerd bestemmingsverkeer toegelaten zodat de grotere woningen/percelen kunnen parkeren op eigen terrein. De bestaande bebouwing langs het Zuideinde kan worden gehandhaafd. Vanwege het doorgaande karakter van het bebouwingslint is dit ook gewenst. Wel dient de feitelijke uitvoering van de aansluiting op het Zuideinde aandacht.

In het plangebied dient een afwisselend woonmilieu te worden gecreëerd met woningen in verschillende typen en prijsklassen. Een percentage van minimaal 30% zal worden gerealiseerd in de sociale huur- en/of koopsector. De ligging aan het water wordt benadrukt door het realiseren van vlanders aan (niet boven) het water. De overeenkomst met de situatie aan het Westerstijfse makerspad is evident. Op deze wijze wordt een integratie van het landschap en de architectuur bereikt.

De architectuur dient qua volume aan te sluiten op de landschappelijke kwaliteiten. De bouwhoogte van de woningen zal bij voorkeur ongeveer 10 meter zijn, liefst in één bouwlaag met kap, maar eventueel twee bouwlagen met kap.

Uitzondering zou kunnen worden gemaakt voor gestapelde (starters)woningen in de vorm van een kaakberg. In het gebied ten noorden van Amsterdam komt namelijk de zogenaamde hooi-

huisboerderij voor. Dit type bestaat uit een woonhuisdeel met daaraan een staldeel en een betimmerde hooiberg met kap: de kaakberg. Het kaakbergdeel torent boven de andere bebouwing uit. De echte hooihuisboerderij is zeldzaam, meestal is er een mengvorm met stolp en losstaande kaakberg. Sommige kaakbergen zijn tot woonruimtes verbouwd. Voor starterswoningen zou de kaakberg model kunnen staan omdat dit model zich leent voor kleine woonruimten in gestapeld vorm.

Afbeelding 6: Kaakberg en wijze waarop die in het project zou kunnen worden opgenomen.



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. Gelet op de wens om een belangrijk deel van het programma in de sociale sector te realiseren is het maximale volume in beginsel alleen van toepassing op vrijstaande woningen en tweekappers. 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 Zuideinde 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.

Fictief programma

Het fictieve programma bestaat uit:

- | | |
|--|---|
| ▪ starterswoningen (sociale huur, gestapeld) | 4 |
| ▪ sociale huur/koop | 3 |
| ▪ koop midden (aaneengebouwd) | 2 |
| ▪ koop duur (vrijstaand, tweekapper) | 8 |

In totaal omvat het fictieve programma derhalve 17 woningen. Bij de verdere uitwerking kan (naar beneden) worden afgeweken mits aan de kwalitatieve uitgangspunten en aan de sociale opgave wordt voldaan.

Noodzaak/Behoeft

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

Allereerst is duidelijk dat de opheffen van de bedrijfsbestemming op deze locatie gewenst is. Sinds de negentiger jaren van de vorige eeuw 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 op-nieuw uitoefenen van bedrijfsactiviteiten 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. Bovendien heeft de gemeente Oostzaan een groot gebrek aan woningbouwlocaties. Het benutten van deze binnenstedelijke locatie is daarom dus van groot belang voor de wensen ten aanzien van het bouwen voor de bewoners van Oostzaan. Geconcludeerd kan daarom worden dat het realiseren van een beperkt aantal woningen onder de voorwaarden van het realiseren van

doorzichten en het mede realiseren van sociale huur-/koopwoningen de beste optie is voor herontwikkeling.

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

Aardkundige waarden:

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

Op kaart 10 van de PRV is aangegeven dat het plangebied niet is gelegen in Aardkundig waardevol gebied. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling geen bedreiging vormt voor de in de omgeving aanwezige aardkundige waarden.

Parkeren en ontsluiting

De kavels worden via één aansluiting op het Zuideinde ontsloten. 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. De parkeerbehoefte van het project dient daarom geheel te worden opgelost binnen het plangebied zodat de huidige bewoners van het Zuideinde geen parkeeroverlast ondervinden als gevolg van de nieuwe woningen.

Voor het gebied wordt rekening gehouden met het parkeren op eigen terrein voor vrijstaande en tweekappers en aaneengebouwde woningen (voor zover niet sociale huur/koop). Gelet op de kavelgroottes bij sociale woningen zal dit uitgangspunt niet gelden voor deze woningcategorie.

In dit verband is de stedelijkheidsgraad en de stedelijke zone waarin de locatie is gesitueerd van belang. De stedelijke zone kan worden omschreven als "rest bebouwde kom". De stedelijkheidsgraad is afhankelijk van de "adressendichtheid". Volgens opgave van het CBS is de adressendichtheid in Oostzaan (Zuideinde) 859, daarmee wordt Oostzaan ingedeeld in de categorie "weinig stedelijk".

Volgens de ASVV 2012 kan voor verschillende woningcategorieën worden gerekend met de volgende parkeerkencijfers:

4 starterswoningen (huur, etage, midden/goedkoop): 1,0 - 1,8 parkeerplaatsen per woning.

3 sociale huur/koop: 1,2 - 2,0 parkeerplaatsen per woning.

8 woningen - duur: 1,9 - 2,7 parkeerplaatsen per woning.

2 woningen - midden: 1,6 - 2,4 parkeerplaatsen per woning.

Hierin is rekening gehouden met 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers.

Voor het fictieve programma is voor woningtypen "midden" een "duur" rekening gehouden met 2 parkeerplaatsen op eigen erf en 0,3 openbare parkeerplaats (totaal 3,0 parkeerplaatsen). Ten behoeve van de starterswoningen en de sociale woningen is rekening gehouden met 1,5 parkeerplaatsen per woning. De ze dienen allemaal op de openbare parkeerplaats te worden gerealiseerd (10,5 parkeerplaatsen).

De omvang van de openbare parkeerplaats bedraagt derhalve $3,0 + 10,5 = 13,5$ parkeerplaatsen. In de indicatieve verkaveling is rekening gehouden met een openbaren parkeerplaats met 14 parkeerplaatsen. De overige woningen dienen te voorzien in de eigen parkeerbehoefte op eigen terrein (met uitzondering van het bezoekersparkeren).

Ten tijde van de realisatie zal het feitelijke bouwprogramma bepalend zijn voor de omvang van de openbare parkeerplaats. Dat betekent dat de omvang en situering kan afwijken van bovenstaande omvang en de in de indicatieve verkaveling opgenomen locatie.

4. Nader onderzoek

4.1. Algemeen

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

De laatste 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.

In het kader van het project is tevens het volgende van belang. Het Europees parlement heeft op 12 maart 2014 en de Raad op 16 april 2014 ingestemd met de wijzigingsrichtlijn mer (2014/52/EU). De wijzigingsrichtlijn mer moest uiterlijk 16 mei 2017 in de Nederlandse regelgeving zijn geïmplementeerd. Dit is in artikel 2 van de wijzigingsrichtlijn mer vastgelegd. Met de wijziging wordt beoogd de mer-beoordelingsprocedure te verduidelijken, de kwaliteit en de inhoud van het MER te verbeteren en de mer-procedure te stroomlijnen met milieubeoordelingen uit hoofde van andere EU-regelgeving, teneinde het milieu beter te beschermen, hulpbronnen efficiënter te gebruiken en duurzame groei in de Europese Unie te bevorderen.

Sinds 16 mei 2017 is het op basis van artikel 7.17 Wet milieubeheer verplicht een aanmeldnotitie op te stellen wanneer sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. De aanmeldnotitie dient door het bevoegd gezag (in het onderhavige geval dus het college van burgemeester en wethouders) voorafgaand aan de procedure van het ruimtelijke plan te worden vastgesteld.

De aanmeldnotitie beschrijft of er (mogelijk) sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Aan de vormgeving van deze notitie wordt slechts één belangrijke randvoorwaarde gesteld: er moet aandacht besteed worden aan de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn “betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten”.

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 en de aanmeldnotitie. Aan het slot van dit hoofdstuk zal dan ook één van bovenstaande conclusies worden getrokken en zal een verantwoording worden gegeven van de wijze waarop voldaan wordt aan de drie hoofdcriteria uit bijlage III van de Europese richtlijn “betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten”.

4.2. Ladderonderzoek (behoefte)

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening dient de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Aangezien de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt dient uitsluitend de behoefte te worden aangetoond. Daarom heeft een zogenaamde ladderonderzoek² plaatsgevonden. In deze paragraaf wordt de kwantitatieve en de kwalitatieve woningbehoefte beschreven.

Kwantitatieve behoefte

Op basis van de plancapaciteit en de verwachte huishoudensgroei is in 2017 de regionale behoefte aan woningen berekend voor een ontwikkeling aan het Noordeinde (Locatie Voet). De uitkomsten zijn eveneens van toepassing op de locatie Radio 9. Er is in de woningmarktregio een behoefte van in totaal 30.560 woningen. De maximaal 17 woningen die zijn voorzien op locatie Radio 9 passen hier binnen. Ook enkel binnen de gemeente Oostzaan is meer dan voldoende Ladderruimte, daar is nog een behoefte van 280 woningen tot 2027.

TABEL KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE IN DE WONINGMARKTREGIO

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

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

Kwalitatieve behoefte in (centrum)dorpse woonmilieus

Met behulp van het woonwensenonderzoek is de kwalitatieve woningbehoefte naar de geplande woningen berekend. Hierbij is uitgegaan van de vraag naar appartementen, grondgebonden

² Bureau Stedelijke Planning, Ladderonderbouwing ten behoeve van de Locatie Voet, 10 juli 2017.

woningen, koopwoningen, huurwoningen en de diverse prijssegmenten in koop en huur. De kwalitatieve behoefte is de behoefte minus de harde plancapaciteit.

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

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

Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2017

Voor alle woningtypen en (prijs)segmenten bestaat kwalitatieve ruimte in (centrum)dorpse woonmilieus binnen de woningmarktregio. Deze ruimte is voldoende om de 17 geplande grondgebonden woningen op locatie Radio 9 te realiseren.

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

Conclusie Ladderonderbouwing

Voor de geplande woningontwikkeling op locatie Radio 9 in Oostzaan is op basis van de vereisten van Ladder in kwantitatief opzicht ruim voldoende behoefte. De woningen kunnen wat betreft Ladderruimte in alle typen en (prijs)segmenten gerealiseerd worden.

4.3. Bodemkwaliteit

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

In navolging van een in 2010 uitgevoerd bodemonderzoek in het kader van de aanleg van een drinkwaterleiding is in 2011 een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Uit het in 2010 uitgevoerde onderzoek komt naar voren dat ten gevolge van een puin- en sintelhoudende ophooglaag de bovengrond sterk verontreinigd is met zware metalen. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging van > 25 m³ verontreinigde grond boven interventiewaarde.

De uitvoering van het in 2011 uitgevoerde bodemonderzoek is gebaseerd op de NEN 5740 voor een verdachte en onverdachte locatie. In 2019 is daarom een nieuw onderzoek⁴ uitgevoerd op basis van de onderzoekshypothese “verdacht”.

Op basis van de onderzoeksresultaten dient de hypothese verdacht (licht tot sterke verontreinigingen in de grond en lichte concentraties in het grondwater) formeel gezien te worden aanvaard.

In de zandige grondlaag tot circa 0,2 m - mv is geen verhoogde gehalte aan de geanalyseerde parameters aangetoond. Het slak-en puinhoudend (schuur/garage) zand is globaal sterk verontreinigd met koper, nikkel en zink, matig verontreinigd met lood, nikkel en zink en licht verontreinigd met kobalt, molybdeen, lood, minerale olie, PAK en PCB.

De venige ondergrond is sterk verontreinigd met koper en nikkel, matig verontreinigd met lood en zink en licht verontreinigd met cadmium, kobalt, molybdeen, minerale olie en PCB.

In het grondwater ter plaatse van peilbuis B06 (schuur/garage) zijn lichte concentraties aan barium, kwik, minerale olie en som xylenen. In het grondwater ter plaatse van peilbuis G10 (olie op water reactie) zijn geen verhoogde concentraties aan minerale olie en aromaten aangetoond.

In de mengmonsters AMM01 t/m AMM04 is geen asbest aangetoond. In het monster ASB B12 (ter plaatse van boring B12) is een gewogen asbestconcentratie van 2000 mg/kg ds aan hechtgebonden asbest (serpentijn) aangetoond. De gehalten aan PFAS hebben de bepalingsgrens van 0,1 µg/kg d.s overschreden. De grond is (tot circa 0,5 m - mv) PFAS-houdend.

De licht tot sterk verhoogde gehalten aan zware metalen in de grond zijn inherent aan de aangebrachte verontreinigde ophooglaag. Op grond van het huidige onderzoek en het onderzoek uit 2011 (GRS Spijker milieu, 201115238, 7 september 2011) kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging van meer dan 25 m³ verontreinigde grond met koper, nikkel en zink boven interventiewaarde.

³ GRS Spijker Milieu, Verkennend bodemonderzoek, 7 september 2011.

⁴ GRS Spijker Milieu, Verkennend bodemonderzoek, 9 oktober 2019.

Formeel gelden sterk verhoogde gehalten als aanleiding voor nader bodemonderzoek. Aangezien deze gehalten bekend zijn in de regio wordt nader bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

De graafwerkzaamheden ten behoeve van de ontwikkelingsplannen dienen te worden gemeld bij het bevoegd gezag (Omgevingsdienst IJmond) door middel van een BUS-melding. Indien de melding voldoet kan na 5 weken gestart worden met de werkzaamheden

Conclusie

Geadviseerd wordt om na het verwijderen van het beton de locatie te saneren (puinlaag verwijderen en schone leeflaag aanbrengen) zodat er geen contact is met de actuele contactzone en hiermee humane risico's worden vermeden.

4.4. Archeologie

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

De Archeologienota Oostzaan 2011 kent drie aandachtsgebieden, namelijk:

- Oude bewoningslint;
- Buitengebied;
- Rond de oude kerk in het centrum, bij resten van middeleeuwse boerderijen in het veld, bij molens en resten van andere industriële bedrijven.

Voor het westelijk deel van het plangebied geldt de bestemming "Waarde - Archeologie 2" en het oostelijk deel (tot circa 50 meter uit het Zuideinde) de bestemming "Waarde - Archeologie 1". Het bebouwingslint geldt immers als "archeologisch waardevol gebied". Aangezien het gebied momenteel bijna geheel bebouwd is heeft er geen archeologisch onderzoek plaatsgevonden in het kader van dit bestemmingsplan. De huidige archeologische dubbelbestemmingen worden gehandhaafd in dit bestemmingsplan.

In het kader van de toekomstige bouwinitiatieven dient een archeologisch onderzoek te worden verricht.

4.5. Externe veiligheid

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

worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

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

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

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

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

Om de veiligheidsrisico's te kunnen beoordelen is de provinciale risicokaart geraadpleegd. De risicokaart van de provincie geeft geen risico's aan. Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen of leidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied. Over de A8/A10 worden wel gevaarlijke stoffen vervoerd. Deze wegen behoren tot het Basisnet, maar hebben geen PR 10^{-6} -contour.

Afbeelding 7: Risicokaart.



De dichtstbijzijnde Bevi-inrichting is het tankstation aan de Kolkweg, dat op ongeveer 0,8 km van het plangebied is gesitueerd. 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 tankstation 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.

Hoogspanningsverbinding

Ten noorden van het plangebied is een bovengrondse 380kV hoogspanningsleiding van TenneT gesitueerd. Uitgaande van het voorzorgsbeginsel heeft het toenmalige ministerie van VROM in 2005 een beleidsadvies met betrekking tot hoogspanningslijnen aan gemeenten, netbeheerders en provincies uitgebracht. In dat advies wordt aangeraden om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (de magneetveldzone).

De gemeenteraad heeft besloten dat een berekening van de specifieke magneetveldzone⁵ gewenst is om op deze wijze een goede ruimtelijke afweging te kunnen maken.

De magneetveldzone tussen de masten 2A en 2B is van belang omdat het plangebied van het voormalig Radio 9 terrein in de buurt van dat lijnsegment ligt. Volgens de resultaten van de berekening is de breedte van de specifieke magneetveldzone 80 meter aan beide zijden van de 380kV-lijnverbinding. Het plangebied van het voormalige Radio 9 terrein bevindt zich op een afstand van circa 149 meter tot het hart van de 380kV lijnverbinding en ligt daarom buiten de specifieke magneetveldzone. Geconcludeerd kan worden dat de hoogspanningsleiding geen belemmering vormt voor de realisering van de woningen en dat er geen gevaar optreedt voor de gezondheid van de toekomstige bewoners.

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.

⁵ Arcadis, Magneetveldzoneberekening, 30 maart 2018.

Industrie

Het westelijk havengebied van Amsterdam is een gezoneerd bedrijfsterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder. De 50 dB(A)-contour strekt zich niet 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

Er bevindt zich geen spoorweg in de omgeving van het plangebied. Derhalve is er geen beperking voor het realiseren van de woonbebouwing binnen het plangebied.

Wegverkeer

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

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

Bij wegverkeer geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In onderhavige situatie geldt bovendien een aftrek van 5 dB. Er is een akoestisch onderzoek⁶ uitgevoerd naar de geluidbelasting afkomstig van het wegverkeer op de rijkswegen en het Zuideinde.

Rijkswegen A10 en A8

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van de Rijksweg A10 ter plaatse van alle woningen wordt overschreden. Voorts blijkt dat ook de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van de Rijksweg A8 ter plaatse van 11 woningen wordt overschreden. De maximaal ontheffingswaarde van 53 dB (buitenstedelijk gebied) wordt niet overschreden.

Maatregelen ter reductie van het geluid ten gevolge van de relevante geluidbronnen (Rijksweg A10 en A8) zijn in relatie tot het onderhavig project vanwege overwegende bezwaren van stedenbouwkundige of financiële aard, niet realiseerbaar. Het is realistisch om een hogere waarde aan te vragen voor het in het plan opgenomen fictieve woningbouwprogramma van 17 woningen.

Verlengde Stellingweg en Zuideinde

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van de Verlengde Stellingweg en het Zuideinde wordt ter plaatse van de woningen niet overschreden.

⁶ Musterhuis geluidsadvies, Rapport wegverkeerslawaaï akoestisch onderzoek, 27 augustus 2019.

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 woningen waarvoor een hogere waarde nodig is dienen derhalve ook aanvullende maatregelen te worden genomen om aan de norm voor het binnenniveau van 33 dB te kunnen voldoen.

Uit het onderzoek blijkt dat de maximale geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer ter plaatse van de woningen hoger is dan 53 dB. Derhalve dienen er voor deze woningen extra geluidwerende voorzieningen bepaald te worden om aan het maximale binnenniveau van 33 dB te kunnen voldoen.

4.7. Natuur

4.7.1. Wet natuurbescherming

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

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

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

4.7.2. Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van waardevolle natuurgebieden en leefgebieden van soorten en schrijft voor, dat alle activiteiten met significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura2000-gebied, in beginsel niet zijn toegestaan. Daarom verplicht de wet een initiatiefnemer van een plan of project te onderzoeken of er schadelijke gevolgen voor deze gebieden te verwachten zijn. De planlocatie is gelegen op een afstand van ca. 1 km van het Natura2000-gebied "Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld en Twiske", alsmede op korte afstand van de EHS (inmiddels Natuurnetwerk Nederland (NNN)).

Afbeelding 8: Natura2000-gebied "Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld en Twiske" nabij het plangebied.



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

In het kader van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) is het programma AERIUS geïntroduceerd. Gelet op de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 is er op 16 september 2019 een nieuw AERIUS-rekenprogramma gepresenteerd. Deze rekentool heeft een beperkte toepasbaarheid voor woningbouw indien de afstand tot het Natura 2000-gebied minder dan 3 km bedraagt.

Er dient daarbij te worden opgemerkt dat sinds 1 juli 2018 "gasloos" bouwen een feit is. Het woningbouwprogramma zal derhalve niet op het gasnet worden aangesloten. Hierdoor zal de uitstoot van rookgassen tijdens de gebruiksfase in beginsel tot nul worden teruggebracht. Dat betekent dat de woningen zelf niet in de berekening behoeven te worden betrokken en dat bovengenoemde beperking van de rekentool niet van toepassing is.

Om de eventuele effecten van de gebruiksfase op het Natura2000-gebied te bepalen is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Daarin is de emissie van het door de woningen gegenereerde verkeer opgenomen (102 mvt/etmaal: uitgaande van een verkeersproductie van 6 mvt/etm/woning en een fictief programma van 17 woningen). Uit de berekening met AERIUS

calculator⁷ (kenmerk RyqWuUVvwRoq) blijkt het volgende: Er zijn geen rekenresultaten zijn die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jr.

Conclusie

Significant negatieve effecten op kwalificerende habitattypen voor het Natura2000-gebied Ilperveld, Oostzanerveld, Varkensland en Twiske als gevolg van de gebruiksfase van het project zijn met zekerheid uit te sluiten.

4.7.3. Soortenbescherming

Tot 1 januari 2017 regelde de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Inmiddels is deze wet opgegaan in de Wet natuurbescherming (Wnb). In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht). Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De wet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

Bij ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren is het verplicht om vooraf te toetsen of deze kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, of de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen. Onder bepaalde voorwaarden geldt een vrijstelling of is het mogelijk een ontheffing van de algemene verbodsbepalingen te krijgen voor activiteiten op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Ten behoeve van onderhavige locatie is een natuurtoets uitgevoerd⁸. De schuren en opstallen in het projectgebied bieden mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen. De ruimtes onder dakplaten, dakpannen, nokranden, houten dakranden, loodflappen en plaatmaterialen bieden geschikte verblijfplaatsen van vleermuizen. De watergang langs het projectgebied, de bebouwing en de groenstructuren vormen lijnvormige landschapselementen en kunnen deel uitmaken van een vliegroute van vleermuizen. De watergang en de groenstructuren zorgen voor de aanwezigheid van insecten. Hierdoor kunnen deze landschapselementen onderdeel uitmaken van een foerageergebied van vleermuizen. Daarnaast zorgen de bomen en de bebouwing voor luwte. Door het uitvoeren van de geplande werkzaamheden kunnen mogelijk aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen worden vernietigd en essentiële vliegroutes en foerageergebied verdwijnen.

De bebouwing, braamstruweel, hopen puin en takken in het projectgebied kunnen fungeren als verblijfplaats van kleine marterachtigen. Door het uitvoeren van de geplande werkzaamheden

⁷ buRO, AERIUS-berekening, kenmerk RyqWuUVvwRoq, 26 oktober 2019.

⁸ Adviesbureau E.C.O. Logisch B.V., Quickscan, 9 oktober 2019.

kunnen mogelijk aanwezige verblijfplaatsen van kleine marterachtigen worden vernietigd en essentieel leefgebied verdwijnen.

De bebouwing, met name de bebouwing met de scheefliggende dakpannen en nokvorsten, is geschikt bevonden voor jaarrond beschermde nestlocaties van de huismus en de gierzwaluw. Door het uitvoeren van de geplande werkzaamheden kunnen mogelijk aanwezige jaarrond beschermde nestlocaties van de huismus en/of de gierzwaluw worden vernietigd.

De bebouwing, bomen en struweel in het projectgebied bieden geschikt broedbiotoop voor algemene broedvogels. De oeverzones bieden geschikt broedbiotoop voor algemene watervogels. Het is wenselijk om de werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels uit te voeren (globaal 15 maart – 15 juli), om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen. Indien broedgevallen ten tijde van de werkzaamheden aanwezig zijn mogen deze niet worden verstoord of vernietigd.

Het projectgebied kan fungeren als verblijfplaats en leefgebied van algemene amfibieën, egel, muizen en de vos. Tijdens de werkzaamheden kunnen er mogelijk verblijfplaatsen van deze soorten worden vernietigd en individuen mogelijk worden gedood tijdens de werkzaamheden. Algemene amfibieën, egel, muizen en de vos zijn van de verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming vrijgesteld in de provincie Noord-Holland. Dit is geen vrijbrief, de zorgplicht blijft van toepassing voor vrijgestelde soorten. Overige beschermde soorten worden in het projectgebied, waar de geplande werkzaamheden plaatsvinden, niet verwacht voor te komen door het ontbreken van geschikt habitat.

Effecten op beschermde houtopstanden worden niet verwacht. De te kappen wilgen vallen onder de uitzondering welke staan vermeld in artikel 4.1 b. van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Ten behoeve van het bestemmingsplan is voldoende onderzocht welke mogelijke beschermde soorten in het gebied kunnen voorkomen. Alvorens werkzaamheden in het gebied kunnen worden uitgevoerd dient er aanvullend onderzoek plaats te vinden. Dit onderzoek is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit plan.

Er is aanvullend onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen en jaarrond beschermde nestlocaties van de huismus en de gierzwaluw en beschermde vaatplanten nodig alvorens men met het amoveren van de bebouwing kan beginnen. Het onderzoek naar vleermuizen dient afgestemd te zijn op de verwachte aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Er is aanvullend onderzoek nodig naar verblijfplaatsen en functioneel leefgebied van kleine marterachtigen nodig alvorens men met de geplande werkzaamheden kan beginnen.

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.

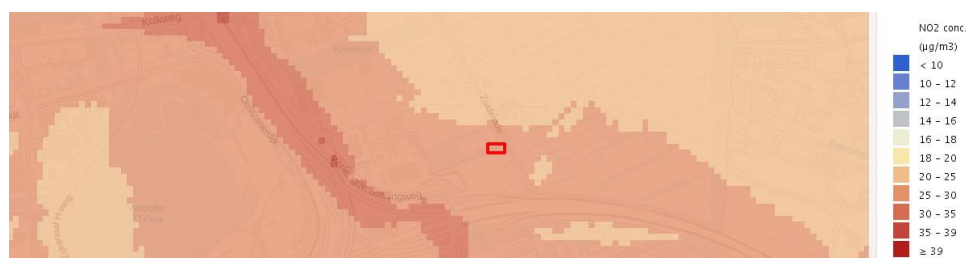
De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen, die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden. De belangrijkste zijn het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de "Regeling 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 maximaal 17 woningen omvat, kan worden gesteld dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

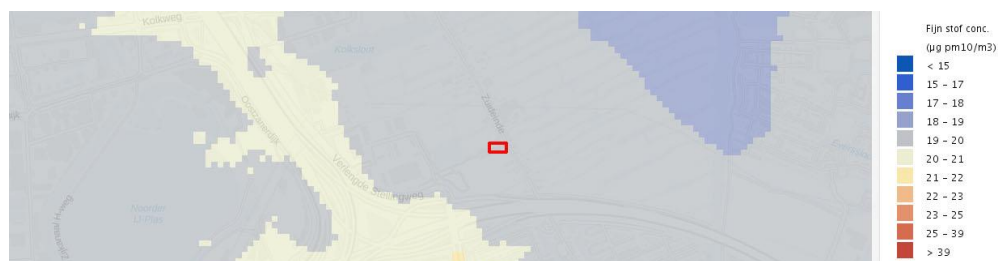
Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de toekomstige bewoners niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling.

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

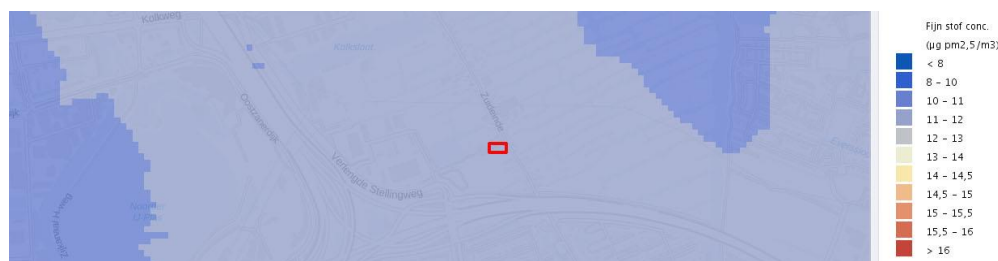
Afbeelding 9: Concentratie NO₂ in het jaar 2017.



Afbeelding 10: Concentratie PM₁₀ in het jaar 2017.



Afbeelding 11: Concentratie PM_{2,5} in het jaar 2017.



De grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties van zowel NO₂ als PM₁₀ bedragen 40 µg/m³. Ook voor PM_{2,5} geldt vanaf 1 januari 2015 een grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Deze bedraagt 25 µg/m³.

Geconstateerd wordt dat de concentratie NO₂ in 2017 25,4 µg/m³ bedroeg. De concentratie Fijnstof (PM₁₀) bedroeg in 2017 19,4 µg/m³ en de concentratie Fijnstof (PM_{2,5}) bedroeg 11,1 µg/m³.

Er zijn derhalve geen overschrijdingen van de grenswaarden voor de componenten Fijnstof en NO₂. Derhalve is de luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

4.9. 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 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.

Milieuozonering 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 milieuozonering', 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 milieuozonering:

- 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 12: Richtafstanden in relatie tot het omgevingstype.

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

Situatie plangebied

Het plangebied ligt in een omgeving waarin grotere en kleinere bedrijfslocaties zijn gesitueerd. Daarbij kan worden gedacht aan het bedrijfsterrein Bombraak en het terrein Zuideinde 235-241. Naast de locatie is een detailhandel gevestigd op het perceel Zuideinde 200a. Bovendien ligt de locatie binnen de geluidzones van 2 rijkswegen. Geconcludeerd kan derhalve worden dat de locatie behoort tot een gemengd gebiedstype.

Het bedrijventerrein Bombraak ligt op circa 220 meter van het plangebied. In het bestemmingsplan Bedrijfsterrein Bombraak, eerste fase is de zwaarst toegestane categorie 4.2 met een richtafstand in gemengd gebied van 200 meter. Ter plaatse is een bedrijf in deze categorie gevestigd (Meyn Food Processing Technology b.v.). Geconcludeerd kan worden dat aan de richtafstand tot het nieuwe woongebied wordt voldaan.

Het bedrijventerrein Zuideinde 235-241 ligt op een afstand van minimaal circa 60 meter van het plangebied. In het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan is ter plaatse opslag en een pluimveeslachterij toegestaan. Bepalend voor de milieuzonering is de aanwezigheid van een pluimveeslachterij. De pluimveeslachterij (Koninklijke Ruig wild en gevogelte) is gevestigd op een afstand van minimaal circa 77 meter van het nieuwe woongebied. De maximale richtafstand in gemengd gebied voor pluimveeslachterijen bedraagt 50 meter. Geconcludeerd kan worden dat aan de richtafstand tot het nieuwe woongebied wordt voldaan.

Op het perceel zuideinde 200a is een bloemenwinkel gevestigd. Detailhandel heeft volgens de VNG brochure een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied (categorie 1). Geconcludeerd kan worden dat aan de richtafstand tot het nieuwe woongebied wordt voldaan.

4.10. Geur

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

De Wet geurhinder en veehouderij geeft de gemeenteraad de bevoegdheid bij geurverordening lokale afwegingen te maken over de te accepteren geurbelasting en in afwijking van de in de

wet ten hoogste toegestane geurbelasting een andere geurbelastingsnorm of een andere afstandsnorm in te stellen. Het doel van de verordening is het legaliseren van bestaande veehouderijen binnen de gemeente Oostzaan. Verder worden waar mogelijk uitbreidingsmogelijkheden voor veehouderijen gecreëerd, onder de voorwaarde dat het leefklimaat ter plaatse van de geurgevoelige objecten en woningen van derden aanvaardbaar blijft.

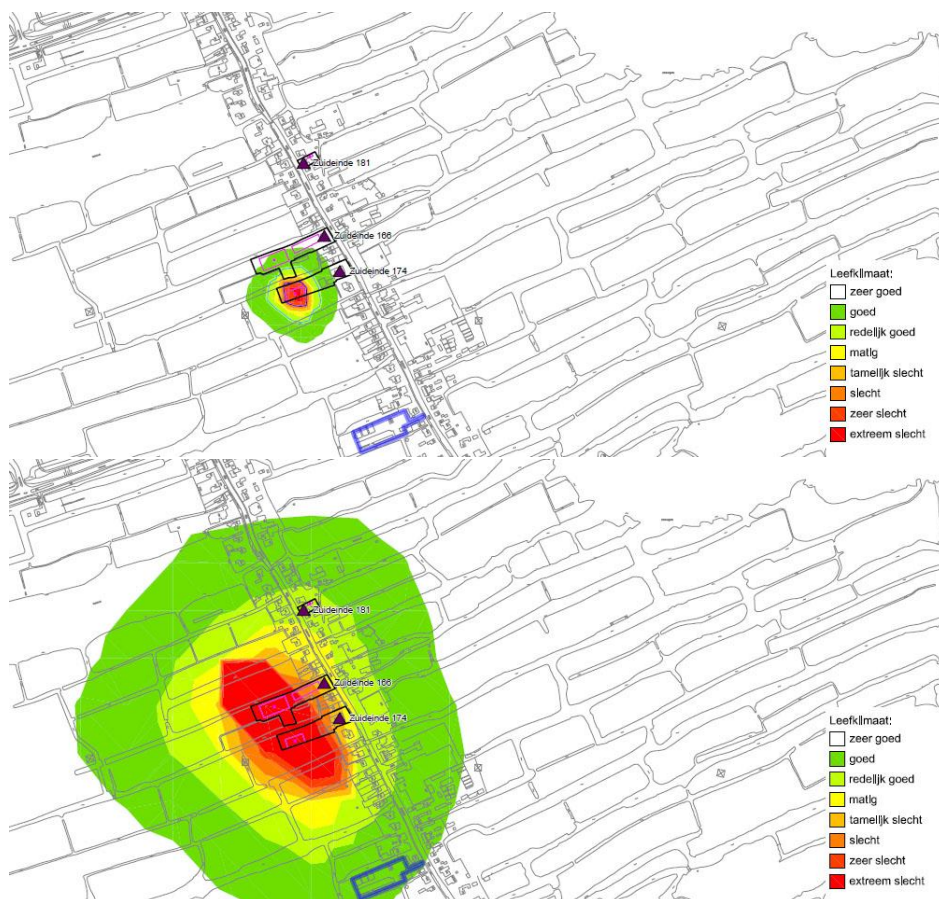
Aan de hand van de aard en structuur van aanwezige bebouwing, en de Beleidsregel bebouwingstypologie inzake Geurverordening gemeente Oostzaan 2012 is de omgeving het Zuideinde te typeren als "binnen de bebouwde kom" en zijn de aldaar aanwezige geurgevoelige objecten eveneens aan te merken als objecten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

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.

Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van het plangebied een zeer goed leefklimaat heerst als gevolg van geur afkomstig van de in de omgeving gesitueerde veehouderij (zie de vergunde voorgrondbelasting). Door dit plan wordt de veehouderij bovendien niet in zijn bedrijfsvoering beperkt (zie de toekomstige achtergrondbelasting). Wanneer rekening wordt gehouden met alle toekomstige Er is geen sprake van een aantasting van bestaande rechten ten behoeve van de huidige bedrijfsvoering, noch toekomstige uitbreidingsmogelijkheden.

Afbeelding 13: Vergunde voorgrondbelasting (boven) en toekomstige achtergrondbelasting (onder).



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

5. Watertoets

5.1. Algemeen

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

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

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

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

5.2. Beleidskaders

5.2.1. 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 stroomgebieddistrict

- Resultaatsverplichting

De KRW is niet vrijblijvend maar het halen van de chemische en ecologische doelen vormt een verplichting waaraan economische sancties zijn verbonden.

5.2.2. *Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier*

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.

Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Waterprogramma 2016-2021

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.

5.2.3. Gemeentelijk beleid

Waterplan Oostzaan 2007-2016

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

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

Het nu voorliggende plan is kleinschalig. Dat betekent dat de ambitie uit het waterplan op een bescheiden wijze aan bod komt. Aan de noord- en zuidzijde van het plangebied omgeeft een sloot de landtong. Door ter plaatse open bebouwing te realiseren kan het water zichtbaar worden vanaf het Bombraakpad. De grootste bijdrage van het plangebied aan het zichtbaarheid van het water wordt echter gevormd door de zichtlijn in de richting van het landelijk gebied. In het kader van de aanleg van het bedrijfsterrein Bombraak is daar een waterplas gerealiseerd, alsmede een retentiebekken met recreatieve mogelijkheden.

5.3. Oppervlaktewater

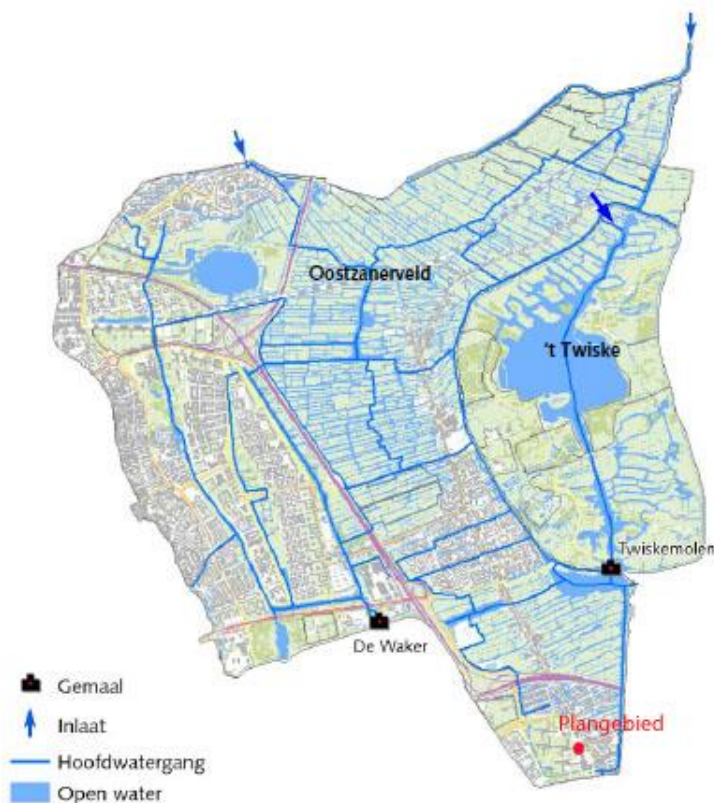
Het stedelijke gebied van Oostzaan is omgeven door een uitgestrekt waterrijk veenweidegebied. De gemeente beslaat delen van de polder Oostzaan en polder 't Twiske. In de polder Oostzaan liggen ook nog een deel van de stedelijke gebieden Zaanstad en Amsterdam-Noord. De oostkant van polder 't Twiske hoort bij de gemeente Landsmeer. In de polders is relatief veel open water aanwezig. Het streefpeil⁹ 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 in de noordoosthoek en komt vanuit de ringvaart van de Wijde Wormer. In de zomerperiode wordt water ingelaten voor peilaanvulling en doorstroming. Langs de rand van de polder Oost-

⁹ 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.

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

Afbeelding 14: Het watersysteem van Oostzaan (locatie is aangegeven met rode stip).



Verharding

In de oude situatie was het plangebied nagenoeg geheel verhard en bebouwd (zie afbeelding 2).

In de nieuwe situatie zal een deel van het plangebied onverhard blijven (tuinen/erven). Per saldo zal de oppervlakte van bebouwing en verhardingen beperkt afnemen. De verhardingen die worden toegepast, zullen (met uitzondering van de dakvlakken) waterdoorlatend zijn (tegels, grind en dergelijke).

Watersysteem

Rondom het plangebied, met uitzondering van de oostzijde bevindt zich een secundaire waterloop.

Het plangebied volgt de huidige waterlijn. Ten behoeve van de woningbouw zal een schoeiing worden gerealiseerd. Bij de uitvoering wordt rekening gehouden met de eisen die het HHNK stelt aan afmetingen en onderhoud.

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

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

5.4. Riolering

In Oostzaan ligt overwegend gemengde vrijverval riolering. Het rioolstelsel is vrij gecompliceerd en er zijn veel overstorten naar het oppervlaktewater. Om beter inzicht te krijgen in het werkelijke functioneren van het rioolstelsel van Oostzaan, is in het kader van het BRP/GRP een monitoringsplan voor een aantal riooloverstorten uitgewerkt. Ongelijkmatige verzakking van kunststof rioolleidingen vormt een probleem, in de lagere delen bezinkt vuil.

In het kader van het project 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.

5.5. Overleg waterbeheerder

Het watertoetsproces is op 30 juli 2019 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 20190730-12-21105).

Uit de digitale analyse blijkt dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

Verharding en compenserende maatregelen

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

Waterkwaliteit en riolering

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage. In de watertoets is aangegeven dat er binnen het plan geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI). Dit betekent dat HHNK voor de nieuwe ontwikkeling adviseert om een gescheiden stelsel aan te leggen.

Het HHNK adviseert tot slot om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitlogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

6. Financiële uitvoerbaarheid

De gemeente Oostzaan heeft het initiatief genomen om het voorliggende bestemmingsplan in procedure te brengen. Na de vaststelling van het bestemmingsplan zal het betreffende perceel worden verkocht aan een particuliere ontwikkelaar. Deze ontwikkelaar zal het terrein ontwikkelen voor zijn risico en kosten. De gemeente ziet de (her)ontwikkeling en daarmee de economische haalbaarheid met vertrouwen tegemoet. Uit deze planontwikkeling vloeien voor de gemeente geen kosten voort, die een financiële verantwoording vooraf noodzakelijk maken. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer zal een samenwerkingsovereenkomst worden gesloten. In deze overeenkomst wordt onder meer geregeld dat de voorbereidingskosten voor rekening van de ontwikkelaar komen.

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 biedt slechts de randvoorwaarden voor een herontwikkeling van het terrein en deze past binnen de omgeving) is besloten het bestemmingsplan geen inspraakprocedure te laten doorlopen. Tijdens de vaststellingsprocedure kunnen door belanghebbenden zienswijzen worden ingediend.

7.2. Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

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

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

7.3. Vaststellingsprocedure

Pm.

8. Juridische aspecten

8.1. Algemeen

Het "Bestemmingsplan locatie Radio 9" 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.

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 de regels zo veel mogelijk aan te laten sluiten op dat bestemmingsplan.

In artikel 1 worden de gebruikte begrippen beschreven en in artikel 2 is de wijze van meten opgenomen.

In artikel 3 is de bestemming "Woongebied" opgenomen. Deze bestemming heeft een flexibel karakter zodat de definitieve inrichting van het gebied zonder problemen kan plaatsvinden. Zo kunnen markttechnische factoren worden vertaald en kunnen passende woningen tot ontwikkeling worden gebracht. Dit is nodig omdat de bestemming niet is gericht op bestaande woningen maar op de ontwikkeling van een nieuwe woonbuurt. De bestemming "Woongebied" regelt de bebouwingsmogelijkheden en het gebruik van de uit te geven gronden (inclusief toekomstig openbaar gebied).

In de planregels/verbeelding is het maximaal te realiseren woningaantal vastgelegd op 17. Wanneer markttechnische omstandigheden dat toelaten kan het aantal woningen bij uitvoering naar beneden worden bijgesteld in verband met de dan geldende behoefte aan woningtypen en woningencategorieën. Randvoorwaarde blijft dat minimaal 30% van het te realiseren aantal woningen dient te worden gerealiseerd in het sociale segment.

Artikel 4 en 5 regelen respectievelijk de verplichte teksten met betrekking tot dubbeltelregel en overgangsrecht.

8.3. Verbeelding

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

8.4. Regels

Vooruitlopend op deze inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening 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 (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

2. Bestemmingsregels;

De Bestemmingsregels bevat de bestemming "Woongebied" (artikel 3).

Daarnaast zijn de Archeologische dubbelbestemmingen uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Dit zijn "Waarde - Archeologie 1" (artikel 4) en "Waarde - Archeologie 2" (artikel 5). De belangrijkste aspecten worden hieronder apart toegelicht.

Deze bestemming "Woongebied" maakt de realisering van maximaal 17 woningen mogelijk. Alle hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd, dat vanwege de flexibele uitwerking een vaste diepte heeft gekregen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend in de vorm van vrijstaande, halfvrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen worden gebouwd. Burgemeester en wethouders kunnen hiervan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het bouwen van gestapelde woningen (artikel 3.3.1). Om te voorkomen dat deze gestapelde woningen de "standaard" worden binnen het plangebied is het maximum aantal vastgesteld op 6 eenheden. De gestapelde woningen, bijvoorbeeld in de vorm van beneden-boven woningen zijn van belang voor de doelgroepen starters en jongeren.

In artikel 3.2.2., onder d is bepaald dat het percentage sociale woningen dat tot stand wordt gebracht minimaal 30% bedraagt van het toegestane aantal woningen (maximaal 17) dan wel het feitelijk gerealiseerde aantal. Onder sociale woningen worden zowel huur- als koopwoningen verstaan. Sociale huurwoningen zijn huurwoningen met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag 2018, waarbij de instandhouding voor de in de Huisvestingsverordening Oostzaan 2016 omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd. De aanvangshuurprijs is momenteel op basis van de Wet op de huurtoeslag 2018 bepaald op € 720,42 per maand.

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. In

Bijbehorende bouwwerken zijn alleen toegestaan op het zij- of achtererf. Vóór de voorgevel mogen in feite alleen vergunningvrije bouwwerken worden toegestaan. Daarbij kan dus worden gedacht aan erfafscheidingen tot een hoogte van 1 meter.

Aan huis verbonden beroepen/bedrijven zijn bij recht toegestaan. Onder de specifieke gebruiksregels zijn de voorwaarden aan de uitoefening daarvan opgenomen. Overigens is in de Inleidende bepalingen het begrip "aan huis verbonden beroep" (artikel 1.8) gedefinieerd. Daarin is een belangrijke rol toegekend aan de vrije beroepen. Door de kamer van koophandel wordt onder een 'vrije beroepsbeoefenaar' verstaan: 'iemand die wordt gevraagd om zijn individuele, persoonlijke kwaliteiten, die in het algemeen op artistiek-, academisch-, dan wel HBO-niveau liggen'.

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

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

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

Aan huis verbonden bedrijven worden gelijkgesteld met bovengenoemde beroepen voor zover deze behoren tot type A uit het Activiteitenbesluit. Daarvoor dient het onderstaande ter toelichting.

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

In het Activiteitenbesluit worden bedrijven opgedeeld in drie categorieën:

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

3. Algemene regels;

In artikel 6 is conform het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening een antidubbeltelbepaling opgenomen. Deze regel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

4. Overgangs- en slotregels;

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 7). In artikel 8 is de gebruikelijke slotregel overgenomen.

9. Bijlagen

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

Bijlage 2: GRS Spijker Milieu, Verkennend bodemonderzoek, 7 september 2011.

Bijlage 3: GRS Spijker Milieu, Verkennend bodemonderzoek, 9 oktober 2019.

Bijlage 4: Arcadis, Magneetveldzoneberekening, 30 maart 2018.

Bijlage 5: Musterhuis geluidsadvies, Rapport wegverkeerslawaaï akoestisch onderzoek, 27 augustus 2019.

Bijlage 6: Bureau Stedelijke Planning, Ladderonderbouwing Locatie Voet, juni 2017.

Bijlage 7: Adviesbureau E.C.O. Logisch B.V., Quicksan, 9 oktober 2019.

Bijlage 8: buRO, AERIUS-berekening, kenmerk RyqWuUVvwRoq, 26 oktober 2019.