

Gemeente Oostzaan

Bestemmingsplan De Heul 18-20

Toelichting, regels en analoge verbeelding

November 2023

Ontwerp

Kenmerk 0431-24-T10

Projectnummer 0431-24

NL.IMRO.0431.BP3816170000-0301

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Wat vooraf ging aan dit bestemmingsplan	3
3. Beleidskaders	5
3.1. Algemeen	5
3.2. Rijksbeleid	5
3.2.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	5
3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	7
3.2.3. Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	7
3.2.4. Nationaal Waterplan	8
3.3. Provinciaal beleid	9
3.3.1. Omgevingsvisie Noord-Holland 2050	9
3.3.2. Omgevingsverordening Noord-Holland 2020	9
3.3.3. Leidraad Landschap en Cultuurhistorie	13
3.4. Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	14
3.4.1. Waterplan HHNK	14
3.4.2. Keur 2016	14
3.4.3. Waterplan Oostzaan 2007-2016	14
3.5. Gemeentelijk beleid	16
3.5.1. Vigerend bestemmingsplan	16
3.5.2. Visie op het wonen in Oostzaan	17
3.5.3. Structuurvisie Oostzaan 2025	18
3.5.4. Welstand	18
4. Beeldkwaliteitsparagraaf	21
4.1. Algemeen	21
4.2. Situatie plangebied	21
4.3. Toekomstige situatie	22
5. Nader onderzoek	29
5.1. Algemeen	29
5.2. Bodemkwaliteit	29
5.3. Archeologie	31
5.4. Externe veiligheid	32
5.5. Geluid	34
5.6. Natuur	37
5.6.1. Wet natuurbescherming	37
5.6.2. Gebiedsbescherming	37
5.6.3. Soortenbescherming	40
5.7. Luchtkwaliteit	42

5.8.	Geur	43
5.9.	Bedrijven en milieuzonering	44
5.10.	Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling	46
6.	Watertoets	47
6.1.	Algemeen	47
6.2.	Oppervlaktewater	47
6.3.	Riolering	49
6.4.	Overleg waterbeheerder	49
7.	Financiële uitvoerbaarheid	51
8.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
8.1.	Inspraak	52
8.2.	Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	52
8.3.	Vaststellingsprocedure	52
9.	Juridische aspecten	53
9.1.	Algemeen	53
9.2.	Verbeelding	53
9.3.	Regels	53
10.	Bijlagen	56

1. Inleiding

Op de percelen De Heul 18 en 20 was voorheen een agrarisch bedrijf (inclusief bedrijfswoning) gevestigd. Nadat de bedrijfsvoering was gestaakt is de bebouwing vervallen en uiteindelijk, op verzoek van de gemeente vanwege de veiligheid, in 2008 gesloopt. Het plangebied betreft de naar de weg gekeerde gedeelten van de kavels die kadastraal bekend staan als de percelen 1158 en 1159 (sectie L).

Afbeelding 1: Een deel van de inmiddels om veiligheidsredenen gesloopte bebouwing van De Heul 18-20.

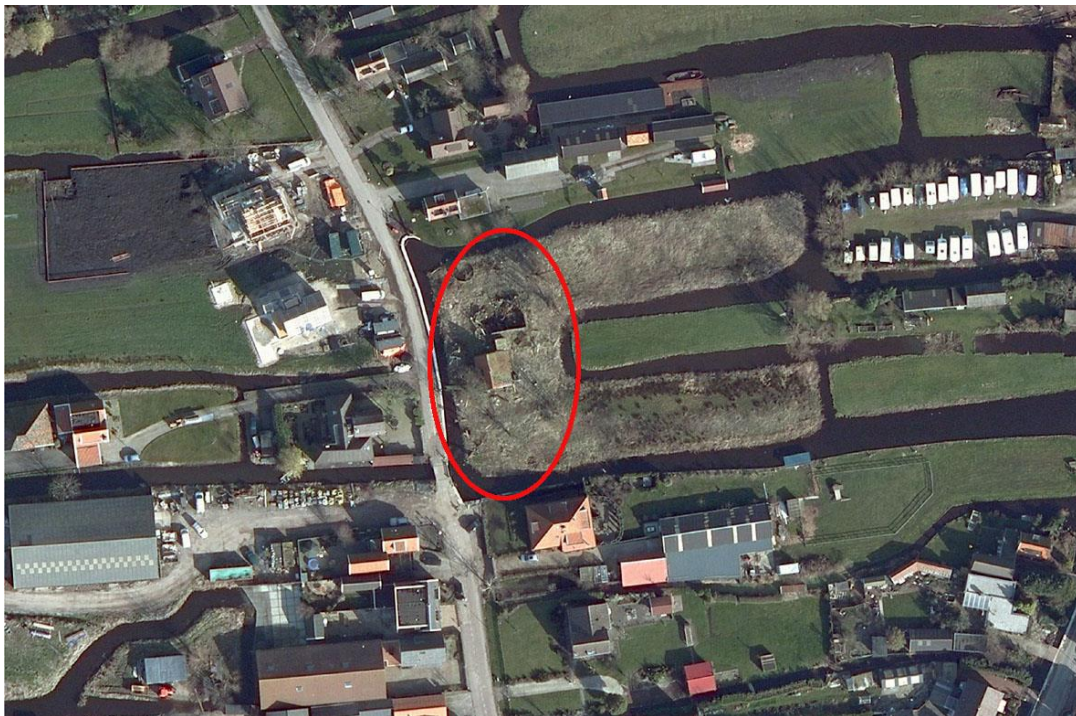


In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013 is aan het perceel de functie van een agrarisch bouwperceel toegekend (conform het daaraan voorafgaande bestemmingsplan). Deze bestemming is momenteel niet meer doelmatig aangezien de agrarische bedrijfsvoering niet meer kan worden uitgeoefend. Het perceel ligt ingeklemd binnen voornamelijk woongebied en er zijn geen bijbehorende open agrarische gronden. Tijdens de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013 is daarom door de gemeente het volgende aangegeven¹: "Voor de realisatie van dit bouwplan zal een afzonderlijk bestemmingsplantraject (een zogenaamd 'postzegelplan') worden doorlopen".

¹ Gemeente Oostzaan, Reactienota Zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Oostzaan, 24 juni 2013.

Voor de locatie is inmiddels een plan vervaardigd om twee vrijstaande woningen te realiseren binnen het oude agrarische bouwvlak. In feite wordt er dus één extra woning toegevoegd. Een dergelijke ontwikkeling past goed in het bebouwingslint, zowel qua functie als qua bebouwingsvolume. Door gebruik te maken van deze locatie ten behoeve van kleinschalige woningbouw wordt een duurzaam ruimtegebruik bereikt. Deze kleinschalige stedenbouwkundige uitwerking houdt rekening met de anno 2019 optredende markttechnische omstandigheden.

Afbeelding 2: Ligging plangebied.



Bovenstaande afbeelding, waarop een deel van de voormalige bebouwing nog zichtbaar is, toont de ligging van het plangebied in het jaar 2007. Het is duidelijk dat het perceel deel uitmaakt van een redelijk verstedelijkt bebouwingslint. De naar achter uitstreckende verruigde perceelsdelen vallen buiten het nu voorliggende bestemmingsplan, maar zullen ten behoeve van de ontwikkeling terug worden gebracht in de oude staat (weiland). De bedoelde perceeldeel- en als zodanig zijn bestemd in het vigerende bestemmingsplan, daar komt met het nu voorliggende plan geen verandering in.

De ontwikkeling zal een aanmerkelijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de directe omgeving en het bebouwingslint.

2. Wat vooraf ging aan dit bestemmingsplan

Wijzigingsplan

Het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Oostzaan 2013" staat het wijzigen van de agrarische bestemming naar wonen toe indien ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer aanwezig is. Dit gegeven is in een eerder stadium van planvorming de reden geweest een wijzigingsplan in procedure te brengen, waarin de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de woning(en) waren opgenomen. Bij besluit van 14 november 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan "De Heul 18-20" vastgesteld.

Uitspraak RvS

Tegen dit wijzigingsplan heeft het college van Gedeputeerde Staten echter een zienswijze ingediend en vervolgens, na vaststelling van het plan door het college van burgemeester en wethouders, beroep aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS).

In de uitspraak van 21 november 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:3820) concludeert de Afdeling dat het vaststellingsbesluit niet in overeenstemming is met de ruimte-voor-ruimte regeling zoals die is opgenomen in artikel 16 van de provinciale ruimtelijke verordening (PRV) en de Uitvoeringsregeling.

Er bestaat volgens de Afdeling ook geen aanleiding voor de conclusie dat artikel 16, artikel 24 of de Uitvoeringsregeling buiten toepassing dient te blijven omdat het zou gaan om een bijzonder geval waarin toepassing kennelijk onredelijk is. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat dit ten koste zou gaan van de openheid van de bufferzone ter plaatse. De enkele omstandigheid dat het plangebied deel uitmaakt van een gebied met lintbebouwing dat zich in veel mindere mate kenmerkt door openheid dan sommige andere delen van de bufferzone, neemt niet weg dat artikel 24 van de PRV ook dit deel van de zone beoogt te beschermen en dat daarin een ruimtelijk belang is gelegen.

Eén van de redenen waarom de Afdeling tot deze beslissing is gekomen is de lange tijdsperiode die is opgetreden tussen het tijdstip van de sloop van de storende en onveilige bebouwing en het tijdstip van het in procedure brengen van het wijzigingsplan. Daardoor concludeert de Afdeling dat het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan niet in overeenstemming is met de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling.

Ontheffing Omgevingsverordening 2020

Deze uitspraak heeft er echter niet toe geleid dat het college zijn medewerking aan het bouwplan heeft opgezegd. Het college meent namelijk dat realisatie van het bouwplan binnen de kaders van de Omgevingsverordening 2020 mogelijk is. Daarom hebben Burgemeester en Wethouders van de gemeente Oostzaan op 31 mei 2022 op grond van artikel 13, lid 13.4 van de Omgevingsverordening 2020 verzocht aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland om

ontheffing te verlenen. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben in hun brief² van 15 juni 2022 deze ontheffing verleend omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling gericht op de verwezenlijking van gemeentelijk ruimtelijk beleid dat wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de provinciaal belangen. Daarbij is het project ingepast rekening houdend met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. In paragraaf 3.3.3 wordt op dit aspect ingegaan.

² Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, Ontheffing bouwplan Noordeinde 65, kenmerk 1712781/1813617, Haarlem, 15 juni 2022

3. Beleidskaders

3.1. Algemeen

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

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

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

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

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Vanuit de vier prioriteiten is een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied het belangrijkste uitgangspunt. Het perceel is in de huidige situatie verrommeld en het terrein daarachter sterk verruigd. De realisatie van het bouwplan betekent een opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied: realisatie van de voorziene woningen is alleen mogelijk onder de voorwaarde dat de vergezichten naar het achterliggende weidevogelgebied behouden blijven en dat de achterliggende perceelsgedeelten worden teruggebracht in de oude staat van weidevogelgebied. De percelen worden teruggebracht in hun oude staat van weidevogelgebied, waardoor het gebied weer aantrekkelijker wordt voor weidevogels. Van de 21 nationale belangen is, naast een duurzame ontwikkeling, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten, een nationaal belang dat relevant is voor de onderhavige ontwikkeling. De planontwikkeling doet geen afbreuk aan het cultureel erfgoed en zorgt voor het herstel van landschappelijke waarden. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

3.2.3. 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 inwerking

getreden. Deze wijziging betekent dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die 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.

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

De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve van toepassing op een stedelijke ontwikkeling in de vorm van een woningbouwlocatie buiten bestaand stedelijk gebied. In de Handreiking van het ministerie voor de toepassing van de ladder staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een "stedelijke ontwikkeling" is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling.

Op de nu voorliggende ontwikkeling, die voorziet in de bouw van 2 woningen is de ladder niet van toepassing omdat de ontwikkeling (1) plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied en (2) volgens jurisprudentie niet aan de omvang van een stedelijke ontwikkeling voldoet³. De argumentatie voor deze opvatting is opgenomen in paragraaf 3.3.2.

3.2.4. 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.

³ Raad van State, Overzichtsuitspraak 201608869/1/R3, 28 juni 2017.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. 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 woningen worden energieneutraal gerealiseerd en voldoen daarmee aan de beweging 'Nieuwe energie'. Het bouwen van twee woningen op een voormalig agrarisch bedrijfsperceel is niet voor de overige ontwikkelprincipes relevant.

3.3.2. Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie zijn verankerd in de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020, die op 22 oktober 2020 door Provinciale Staten van Noord-Holland is vastgesteld. De Omgevingsverordening vervangt alle verordeningen die betrekking hadden op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. Door deze integratie loopt de provincie Noord-Holland vooruit op de invoering van de omgevingsverordening als een van de kerninstrumenten van de Omgevingswet, voor zover dat al mogelijk is op basis van de bestaande wetgeving.

Op de kaart behorende bij de verordening is een groot gedeelte van Oostzaan en omgeving aangegeven als Bijzonder Provinciaal Landschap Oostzaner- en Ilperveld (BPL). Het BPL Oostzaner- en Ilperveld is een open en waterrijk veenpolderlandschap tussen de stedelijke be-

bouwing van Amsterdam, Zaandam en Purmerend. Het heeft een hoge cultuurhistorische waarde. De grote openheid is een bijzondere waarde, zowel voor bewoners en recreanten, als voor weidevogels. Op grond van artikel 6.46 bevat een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied 'Bijzonder provinciaal landschap' regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten. Lid 3 bepaalt dat in afwijking van artikel 6.3 geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. Onder een stedelijke ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening. Uit de toelichting bij artikel 6.3 van de Omgevingsverordening volgt dat voor de definitie van 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' wordt aangesloten bij de definitie in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Volgens vaste jurisprudentie in dat kader, kan de realisatie van één of twee woningen niet als stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

Op grond van artikel 6.46, lid 4 kan het ruimtelijk plan regels bevatten die een andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, mits deze ontwikkeling de voorkomende kernkwaliteiten niet aantast.

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

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

Hierna zullen deze kernkwaliteiten achtereenvolgens kort worden toegelicht.

- Aardkundige en landschappelijke karakteristiek
Het landschap van het BPL Oostzaner- en IJperveld wordt grotendeels gevormd door een waterrijk veenpolderlandschap met een strookvormig verkavelingspatroon. Op een aantal plekken is het gebied dooraderd met brede, grillige, natuurlijke veenwaterlopen. Met het beoogde bouwplan zal dit karakteristieke verkavelingspatroon van de veenweidepolders niet worden gewijzigd. De bestaande percelen blijven volledig intact en het achterliggende weidegebied wordt met de beoogde ontwikkeling juist teruggebracht in oude staat. Evenmin is sprake van het dempen of wijzigen van de waterloop. Er zal slechts een kleine oeveraanpassing plaatsvinden door de aanleg van maximaal twee steigers, hetgeen niet als aantasting van deze kernkwaliteit wordt beschouwd.
- Openheid en ruimtebeleving
Het veenpolderlandschap heeft een open karakter; de waarde van de openheid wordt bepaald door de doorlopende open ruimte en de vergezichten die hierdoor mogelijk zijn. Ruimtelijke ontwikkelingen in het open landschap die leiden tot verdichting of verromming zijn een aantasting van deze kernkwaliteit, evenals ontwikkelingen die leiden tot een hoge mate van verdichting in de linten. Hiervan is evenwel geen sprake: het bouwplan vindt inpassing in het bestaande bebouwingslint. De achterliggende perceelsgedeelten worden teruggebracht in de oude staat van weidevogelgebied. Op dit moment is het terrein namelijk sterk verruigd, waardoor het niet geschikt is als weidevogelgebied (zie ook pagina 8 van de natuurtoets(zie paragraaf 5.6)). Met het herstel van het achterliggend

weidegebied zal het perceel weer aantrekkelijk worden voor weidevogels. Zodoende draagt de ruimtelijke ontwikkeling bovendien bij aan het vergroten van de habitat van deze vogels.

- Ruimtelijke dragers

De belangrijkste ruimtelijke dragers van het BPL zijn de zeer langgerekte bebouwingslinten die de openheid van het gebied doorsnijden. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn uitsluitend mogelijk mits er voldoende doorzichten blijven bestaan. Omdat de kleinschalige maar vrijstaande woonerven op ruime afstand van elkaar zullen worden gepositioneerd, blijven de zichtlijnen naar het achterliggende landschap als gezegd intact. Er zal geen van tweedelijnsbebouwing worden gerealiseerd en evenmin zal opgaande beplanting worden aangebracht. Ook de ruimtelijke dragers van het BPL worden dus niet aangetast.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het MRA-landelijk gebied. Op grond van artikel 6.3 van de verordening kan een ruimtelijk plan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Zoals hierboven is opgemerkt, wordt de bouw van twee woningen echter niet als een stedelijke ontwikkeling gezien. Derhalve geldt er ook geen ladderplicht. Artikel 6.7 maakt kleinschalige woningbouwontwikkelingen mogelijk in het werkingsgebied landelijk gebied. Het plangebied is echter aangeduid als werkingsgebied 'MRA landelijk gebied'. Op grond van artikel 6.9, lid 1 is binnen die aanduiding geen kleinschalige woningbouwontwikkeling mogelijk. Lid 2 bepaalt dat hiervan kan worden afgeweken en er op een agrarisch bouwperceel maximaal twee burgerwoningen gerealiseerd mogen worden, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- ter plaatse van de bestaande stedelijke functie of het agrarisch bouwperceel is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;
- de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet;
- de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouw mogelijkheden; en
- een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m² grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.

In het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch, met waarden" met een agrarisch bouwvlak. Binnen een bouwvlak mag uitsluitend de bij één agrarisch bedrijf behorende en de voor de agrarische bedrijfsvoering nodige bebouwing worden gebouwd, waaronder begrepen ten hoogste één woning, zijnde de bedrijfswoning. Er zijn geen omringende agrarische bedrijven waarvan de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Daarnaast is de bestaande bedrijfsbebouwing reeds gesloopt en hebben deze locaties een agrarische bestemming zonder bebouwingsmogelijkheden gekregen. Alleen aan de laatste voorwaarde kan niet worden voldaan.

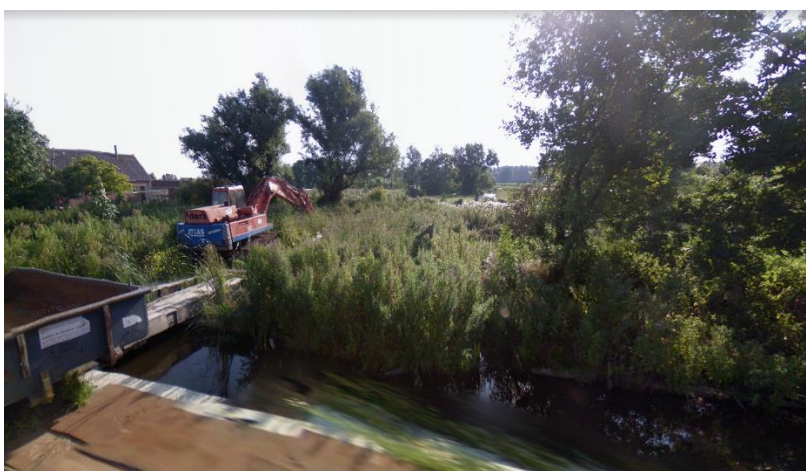
De bouw van twee kleinschalige, vrijstaande woningen op De Heul 18-20 geeft een grote impuls aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid, waarmee de bestaande ruimtelijk ongewenste situatie wordt opgeheven. Ook doet het kleinschalige woningbouwplan voor De Heul 18-20 recht aan

de kernkwaliteiten van het BPL waarin De Heul ligt. Bovendien is het realiseren van twee woningen op het perceel noodzakelijk in het kader van de financiële haalbaarheid en grotendeels in overeenstemming met de betreffende voorwaarden hieromtrent in artikel 6.9 van de Omgevingsverordening.

Afbeelding 3: Visualisatie



Afbeelding 4: Aanzicht vanaf De Heul.



Burgemeester en Wethouders van de gemeente Oostzaan hebben daarom op 31 mei 2022 op grond van artikel 13, lid 13.4 van de Omgevingsverordening 2020 verzocht aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland om ontheffing te verlenen. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

hebben in hun brief⁴ van 15 juni 2022 deze ontheffing verleend omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling gericht op de verwezenlijking van gemeentelijk ruimtelijk beleid dat wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de provinciaal belangen. Daarbij is het project ingepast rekening houdend met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

3.3.3. Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

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

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

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

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

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

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

Ook de Leidraad sluit nieuwe ontwikkelingen / herbouw van bestaande bebouwingsmogelijkheden niet uit. Door de verruiging van de achterliggende percelen, waardoor de kenmerken van

⁴ Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, Ontheffing Bouwplan De Heul 18-20, 1712781/1813617, Haarlem, 15 juni 2022

het veenweidegebied niet (meer) aanwezig zijn en als gevolg van de bestaande bebouwing aan De Haal zijn de doorzichten nu al relatief beperkt. Op de invulling van het perceel en de wijze waarop dit landschappelijk wordt ingepast wordt voor het overige uitgebreid ingegaan in paragraaf 4.3. Het plan voorziet in de bouw van twee vrijstaande woningen op de percelen aan De Heul 18 en 20, waar voorheen een agrarisch bedrijf (inclusief bedrijfswoning) gevestigd was. De twee woningen zullen het op dit moment bestaande gat in de lintbebouwing langs De Heul opvullen. De achterliggende perceelsgedeelten zullen worden teruggebracht in de oude staat van weidegebied. Zowel qua functie als qua volume past de ontwikkeling goed in het bebouwingslint. Vanuit de gemeente is erop gestuurd dat de woningen goed worden ingepast en geen afbreuk doen aan het bijzondere landschap. Zo blijven met de situering van de woningen de zichtlijnen naar het achterliggende landschap behouden en zullen de woningen individueel en afwisselend worden vormgegeven. In aansluiting op de directe omgeving krijgen de woningen een maximaal volume van 600 m³. Verder zal gebruik worden gemaakt van de historisch in het gebied voorkomende materialen en kleuren. Een definitief ontwerp van de woningen zal worden opgesteld nadat planologische toestemming voor realisatie van de woningen is verkregen. Zodoende wordt een ontwikkeling gerealiseerd die past binnen de in artikel 6.59 geformuleerde uitgangspunten.

3.4. Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

3.4.1. Waterplan HHNK

Op 15 december 2021 heeft het algemeen bestuur van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier het Waterplan HHNK vastgesteld.

In het Waterplan HHNK presenteert het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) haar koers voor de periode 2022-2027 en de opgaven waar HHNK en met anderen aan werkt. HHNK bouwt daarbij voort op haar eigen regionale Deltavisie (2012), het waterprogramma 2016-2021 (WBP5) en het collegeprogramma 2019-2023.

3.4.2. Keur 2016

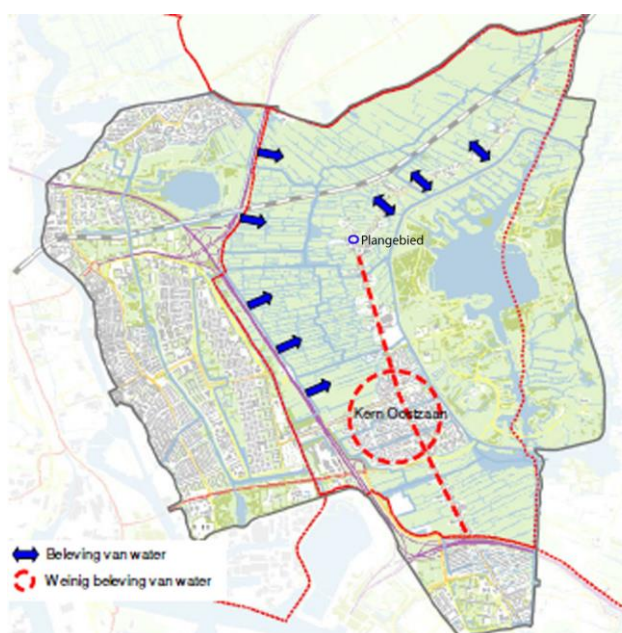
In de Keur 2016 staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die op de website van HHNK kan worden gevonden.

3.4.3. Waterplan Oostzaan 2007-2016

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

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

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



Het nu voorliggende plan is kleinschalig. Dat betekent dat de ambitie uit het waterplan op een bescheiden wijze aan bod komt. Aan de oostzijde van het plangebied omgeeft een sloot de daar gesitueerde landtong. Door de kavel aan deze zijde te vrijwaren van bebouwing zal het zicht op het water (zichtlijn) worden hersteld.

Bij het ontwikkelen van de locatie wordt rekening gehouden met de ambitie van het waterplan. Er wordt weliswaar geen nieuw water toegevoegd, maar het aanwezige water zal zichtbaar blijven door openheid te creëren. Bovendien verdwijnt er veel verhard oppervlak en opgaand groen zal worden verwijderd om de beleefbaarheid van het water te vergroten. Kortom; water is een belangrijke drager van het plan.

3.5. Gemeentelijk beleid

3.5.1. Vigerend bestemmingsplan

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

In het bestemmingsplan heeft het nu voorliggende gebied de bestemming "Agrarisch, met waarden" met een agrarisch bouwvlak. Binnen een bouwvlak mag uitsluitend de bij één agrarisch bedrijf behorende en de voor de agrarische bedrijfsvoering nodige bebouwing worden gebouwd, waaronder begrepen ten hoogste één woning, zijnde de bedrijfswoning.

Afbeelding 6: Het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013.



In artikel 4.7.4 is een wijzigingsbevoegdheid (Ruimte voor ruimte) opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn onder voorwaarden bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden als bedoeld in lid 4.1 geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming Wonen waarbij tevens één of meerdere woningen mogen worden gebouwd ter compensatie van storende bebouwing of functies buiten het bestaand bebouwd gebied.

De voorwaarden waaraan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient te voldoen, zijn:

- een vermindering van het bebouwde oppervlak waardoor een netto-afname van bebouwing plaatsvindt;
- zekerstelling dat de herstructurering van de te saneren locatie inclusief de sloop van de hiervoor bedoelde bebouwing of functies plaatsvindt;

- niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van bedoelde bebouwing of functies te realiseren;
- de compensatie vanuit het ruimte voor ruimte beleid dient plaats te vinden in of tegen het bestaand bebouwd gebied;
- het bepaalde in artikel 17 (Wonen) is van overeenkomstige toepassing;
- omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd door de realisatie van de Ruimte voor Ruimte-woningen;
- bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is tevens ontheffing van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie nodig.

Na wijziging geldt voor woningen dat deze een maximale inhoud van 600 m³ mogen hebben. Verder mag het bouwperceel voor maximaal 60% worden bebouwd en de oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 75 m² bedragen.

Bijgebouwen dienen vanaf de weg gezien ten minste 3 meter achter de gevellijn van de woning of het verlengde daarvan te worden gesitueerd en op ten hoogste 20 m vanaf de betreffende woning. De goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 3 meter, respectievelijk 5 meter bedragen.

Ter weerszijden van De Heul hebben de gronden een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 1". Ook ligt de locatie binnen de zone die is aangeduid met "zone lint b". Ter plaatse van de aanduiding 'zone lint b' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het instandhouden van:

- behoud van de karakteristieke buurtschappen De Haal, De Heul en de Stationsstraat,
- behoud cultuurhistorische bebouwing,
- behoud van zichtlijnen naar het open gebied,
- behoud van de wegsloot gelegen aan de zijde van het Oostzanerveld.

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

3.5.2. Visie op het wonen in Oostzaan

Op 22 maart 2021 heeft de gemeenteraad van Oostzaan de Woonvisie 2021-2030 vastgesteld. De woonvisie is het kaderstellende woondocument op gemeentelijk niveau. De woonvisie voorziet in een actueel woonbeleid, waarin de ambities en richtingen voor de toekomst op het gebied van 'wonen' zijn vastgelegd en waarmee de gemeente anticipeert op trends en toekomstige (demografische) ontwikkelingen.

De gemeente blijft zich net als afgelopen jaren onverminderd hard inzetten voor het bouwen van extra woningen om in de woonbehoefte van de inwoners te kunnen voorzien. De provincie Noord-Holland heeft het aantal huishoudens omgerekend naar een woningbehoefte. Hieruit blijkt dat er een toevoeging van 230 tot 370 woningen nodig is tot 2030. Dit komt neer op een 22 tot 34 woningen per jaar. Hierbij ligt het accent in de behoefte op de komende jaren, tot

2025. Voor de kwalitatieve vraag geldt dat er op korte termijn, tot medio 2025, vooral behoefte is aan rijtjeswoningen. Driekwart (75%) van de geraamde behoefte aan netto toevoeging richt zich op koopwoningen met v.o.n.- prijzen van € 285.000,- of meer. Dit zou betekenen dat het overige gedeelte (25%) van de nieuwbouw zich richt op de verschillende huursegmenten en betaalbare koop (tot en met € 285.000,-). De woningen in het onderhavige plangebied leveren een bijdrage aan het realiseren van de behoefte.

3.5.3. Structuurvisie Oostzaan 2025

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

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

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

Geconstateerd mag worden dat de nu voorliggende herontwikkeling (van het agrarisch bouwvlak) past binnen deze ontwikkelingsmogelijkheden. Het betreft immers niet alleen een perceel waar de agrarische bedrijfsvoering inmiddels is beëindigd en ook niet meer zal terugkeren, maar het gaat ook om een kleinschalig woonerf met aandacht voor het natuurbeheer van de achterliggende percelen en het herstellen van doorzichten. Dat laatste wordt onder meer bereikt door het beperken van de bebouwingsmogelijkheden en het verwijderen van de opgaande begroeiing. Ook het weidebeheer van de achterliggende percelen is een belangrijk voordeel van de ontwikkeling.

3.5.4. Welstand

De Nota Behoud dorpsaanzicht en openbare ruimte, die op 1 februari 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld geldt tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet als welstandsnota. De nota geeft inzicht in de ruimtelijke kernwaarden van Oostzaan en stelt op basis daarvan uitgangspunten voor nieuwe bouwprojecten. Het document telt aanzienlijk minder pagina's dan de Welstandsnota Oostzaan van 1 juli 2004 en de focus ligt op een hoger schaalniveau. In de nota

is onderscheid gemaakt tussen uitgangspunten die gelden voor alle bebouwing in Oostzaan en bebouwing aan de linten.

De bebouwing van Oostzaan te typeren aan de hand van een zestal archetypen, waar een groot deel van de hedendaagse bebouwing in Oostzaan zijn bestaansrecht aan ontleent. Bij nieuwe bebouwing in het lint is het de ambitie van de gemeente om naar deze archetypen te verwijzen. Een verwijzing naar andere typen bestaande bebouwing in het lint (zoals enkele grote notariswoningen) is daarmee uitgesloten als valide argument.

Het lint kenmerkt zich door variatie. Om deze karakteristiek te versterken, worden aangrenzende woonwijken vormgegeven met meer eenheid en samenhang in de architectuur, zonder dat het beeld hier monotoon wordt. De architectonische stijl van deze wijken vertoont duidelijke relaties met archetypen uit het lint. Wanneer er vanaf de straat doorzicht mogelijk is naar het achterliggende veenlandschap, is dit doorzicht de leidende factor in de volledige erfinrichting, inclusief alle bebouwing, erfafscheidingen en beplanting. Een schutting kan het doorzicht namelijk even veel beperken als een aanbouw. Om een bouwplan te kunnen beoordelen, dient het inzicht te geven in alle factoren die van invloed zijn op het doorzicht. Alle bebouwing in Oostzaan gehoorzaamt aan de onderliggende veenverkavelingsstructuur. Voor alle kavels die grenzen aan het veenweidelandschap (ook als deze in woonwijken liggen) geldt dat de bebouwingsdichtheid op de kavel afneemt in de richting van het veenweidelandschap. De bebouwing waaiert op deze manier uit richting het groen.

In het straatbeeld wordt er gestreefd naar samenhangende variatie, niet naar een verzameling van contrasten. Ieder gebouw aan het lint is uniek, maar toont tegelijkertijd een nauwe samenhang met de andere bebouwing. De samenhang wordt bereikt in bouwvorm, kleur en schaal. Bebouwing aan het lint is kleinschalig. Het bestaat daarom in principe uit maximaal twee bouwlagen. De wegsloot wordt niet gedempt en de karakteristieke bruggen worden behouden. De gevel aan de straatzijde is representatief vormgegeven. De erfinrichting aan de straatzijde is groen. Eventuele benodigde verharding wordt zoveel mogelijk aan de achterzijde gesitueerd. Aan de straatzijde van het erf is er voldoende ruimte voor een tuin. Het streven is ruimte voor minimaal één boom.

Uiteraard zal de nota als inspiratiebron worden gebruikt bij de architectonische uitwerking van de woningen. De onderhavige planontwikkeling kent echter een lange voorgeschiedenis en er heeft al veel overleg tussen initiatiefnemer en de welstandscommissie plaatsgevonden voor deze nota is vastgesteld. Tijdens die overleggen zijn de uitgangspunten voor de planvorming uitgebreid aan de orde geweest. Reeds op 6 oktober 2009⁵ is een plan voor twee woningen op deze locatie behandeld in de welstandscommissie. Daarbij is aangegeven dat de commissie op hoofdlijnen akkoord gaat met het plan maar dat meer differentiatie gewenst is. Vervolgens is het

⁵ Zie voor een chronologisch overzicht onder meer de behandeling van zienswijze 07 in de Zienswijzennota behorend bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013.

plan op 11 maart 2014 opnieuw in de welstandscommissie besproken. Gevraagd werd om aan te sluiten bij de criteria uit het welstandsbeleid, waarin ten aanzien van de gebiedsgerichte criteria staat dat gebouwen individueel en afwisselend dienen te zijn; diversiteit is kenmerkend voor dit lint.

Op grond van bovengenoemde criteria vroeg de commissie om meer afwisseling en individuele expressie in elk van de woningen aan te brengen. Variatie kan gezocht worden in de plaatsing op de kavel (verdraaiing; reageren op de bocht in de weg), verbijzonderingen in de massaopbouw en/of in kleurnuances per woning. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een woningtype dat verwantschap heeft met het archetype 'het eenvoudige woonhuis'.

4. Beeldkwaliteitsparagraaf

4.1. 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, naast de vervangende nieuwbouw van de voormalige bedrijfswoning, een extra woning ter versterking van het bebouwingslint wordt gebouwd. Daarbij zal de openheid naar het achterliggende landschap gewaarborgd worden. In dit hoofdstuk zal eerst worden ingegaan op de huidige situatie omdat deze mede bepalend is voor de beoordeling van de voorgestane ontwikkeling. Vervolgens zal de toekomstige situatie worden beschreven, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de ruimtelijke kwaliteitseis uit artikel 6.59 van de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020. Deze kwaliteitseis heeft betrekking op de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen, aardkundige waarden en de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd, de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis, de historische structuurlijnen en cultuurhistorische objecten.

4.2. Situatie plangebied

Het perceel De Heul 18-20 ligt binnen een deel van het bebouwingslint met een relatief dichtere bebouwingsstructuur dan bijvoorbeeld de oostelijke uitloper van De Haal. Dit wordt mede veroorzaakt doordat de locatie als het ware wordt ingeklemd tussen De Heul en De Haal. Maar ook de bebouwingsvolumes langs De Heul dragen bij aan de relatieve dichtheid.

In ruimere zin maakt de locatie onderdeel uit van het grote open veenweidegebied. Het veenweidegebied wordt gekenmerkt door de langgerekte verkaveling met slotenstructuur en de relatief hoge grondwaterstand. Op de kavels vindt veelal beweiding plaats. Kavels die niet meer worden begraasd verruigen in rap tempo. Dit is vanuit landschappelijk en ecologisch oogpunt niet gewenst. Het gebied is in het bestemmingsplan voor het Buitengebied namelijk aangewezen als weidevogelgebied (overigens in navolging van de provinciale ruimtelijke verordening). Verruiging van het terrein is niet goed voor de weidevogelpopulatie.

Het voormalige agrarisch bouwvlak (dat het plangebied van voorliggend bestemmingsplan vormt) waarop de woningen dienen te worden geprojecteerd heeft een diepte van ongeveer 30 meter en een breedte van ongeveer 36 meter. Ten zuiden daarvan bevindt zich een deel dat niet tot het voormalige bouwvlak behoort (en nu dus ook niet wordt opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan). Rondom het terrein bevindt zich een sloot. Aan de zijde van De Heul is het perceel inmiddels dichtbegroeid met opgaand gewas, dat het zicht op het landschap afschermt. De percelen lopen (buiten het voorliggend plangebied) verder door naar achteren. Ook aan deze achterzijde is momenteel het weidegebied niet meer herkenbaar. De percelen zijn behoorlijk verruigd omdat ze al jaren niet meer begraasd worden, dit is slecht voor de habitat van weidevogels en de openheid van het landschap.

Qua bebouwingstructuur wordt de locatie in de directe omgeving begrensd door vrijstaande woningen. De dakvorm is over het algemeen met kap. De overheersende kaprichting is dwars op De Heul.

Afbeelding 7: De huidige situatie (links de zuidelijke begrenzing, rechts de noordelijke begrenzing).



De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is vanwege veiligheidsredenen een tiental jaren geleden gesloopt. De oppervlakte van de oude bebouwing bedroeg in totaal ongeveer 345 m². Deze oppervlakte geldt als uitgangssituatie voor dit bestemmingsplan.

Afbeelding 8: Situering voormalige bedrijfsbebouwing (voor de sloop in 2008) en volgens een kaart uit 1940.



4.3. Toekomstige situatie

Uitgangspunten

Ten aanzien van de uitgangspunten kan worden opgemerkt dat het bouwplan in fysieke zin onderdeel uitmaakt van het bebouwingslint De Heul dat op zijn beurt in het Oostzanerveld is gesitueerd. De gemeente is van mening dat een goede ruimtelijke inpassing om die reden van belang is. Als uitgangspunt voor de ontwikkeling geldt dan ook 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. De ontwikkeling zal daarom zo veel mogelijk plaatsvinden binnen de randvoorwaarden die de gemeente zou stellen aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.7.4 van het bestemmingsplan.

Toekomstige bouw mogelijkheden

De indicatieve bouwvlekken zijn afgestemd op de situering van 2 woningen binnen het voormalige agrarisch bouwvlak. Per woning wordt uitgegaan van een totaal oppervlak van ongeveer 80 m². Hierdoor ontstaat een compact bouwvolume waardoor de doorzichten naar het achterliggende landschap in oude glorie kunnen worden hersteld. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om maximaal 75 m² aan bijgebouwen per woning toe te staan. Per saldo zal de oppervlakte van de bebouwing minder bedragen dan de situatie ten tijde van de agrarische bedrijfsvoering. Daarnaast wordt een kwaliteitsslag gemaakt wat de bebouwing betreft (en derhalve van het totale bebouwingslint).

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 hier en daar verdichtingen in de vorm van nederzettingen, bebouwingslinten, bosschages, et cetera.

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

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

Veel huizen werden gebouwd van hout. Klei was weinig voorhanden en hout verzakte minder snel op de drassige bodem dan steen. Op deze algemene ontginningswijze zijn talrijke varianten. Het verkavelingspatroon varieert van zeer regelmatig tot zeer onregelmatig, terwijl ook is ingespeeld op specifieke omstandigheden, zoals de aanwezigheid van veenstromen en meren.

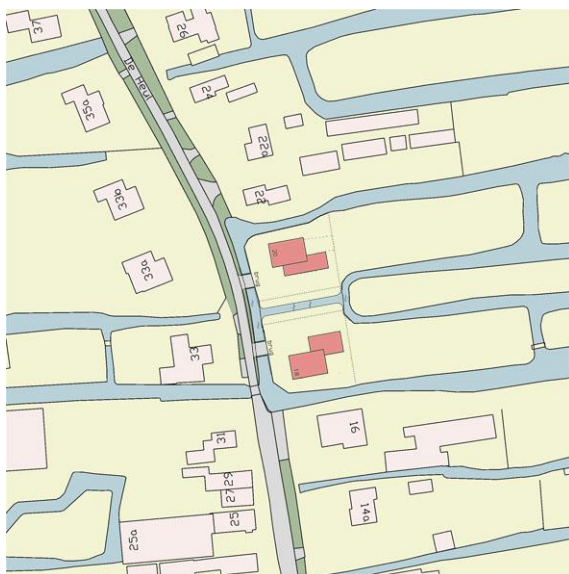
Daarbij is onderscheid in de mate van waterrijkdom. De meeste veenpolders zijn aanvankelijk ingericht als vaarpolders, waarbij de landbouwgronden alleen over het water bereikbaar waren. Na een ingrijpende herinrichting zijn vrijwel alle gronden over de weg ontsloten. In Waterland en in de omgeving van het plangebied komen nog waterrijke vaarpolders voor. Deze vormen de water- en natuurrijkste veengebieden met deels gave historische verkaveling en open karakter.

Historische structuurlijn/landschappelijke kenmerken

Vanaf de Late Middeleeuwen is de kenmerkende lintbebouwing langs De Heul aanwezig. De nu gewenste woningen zullen worden gebouwd langs deze historische nederzettingenlijn en hierop worden georiënteerd. De breedte van het perceel biedt ruimte aan twee woningen. Gelet op de in de directe omgeving gesitueerde woningen dienen vrijstaande woningen te worden gerealiseerd. Voorkeur gaat uit naar afwisseling van kappen langs en dwars op de weg, omdat deze beter bijdragen aan een afwisselend bebouwingsbeeld. Er wordt ruimte gelaten voor zichtlijnen naar het achterliggende landschap. De voorgevels zullen ongeveer aansluiten op de voorgevelrooijlijnen van de belendende percelen. Daarmee worden de bebouwingskenmerken uit de directe omgeving doorgezet.

Het plan wordt gerealiseerd binnen de openheid van het veenweidegebied. Rekening houdend met de wens om doorzichten te realiseren naar het achterliggende gebied, worden de woningen gerealiseerd binnen het voormalige agrarische bouwvlak. Daardoor zal ten zuiden van de woningen een relatief grote afstand in acht worden genomen tot de aanwezige woning op nummer 16. Het gevolg is een ruim doorzicht naar het achterliggende landschap en een "hersteld" bebouwingslint. Sinds het slopen van de voormalige agrarische bebouwing is daar immers een verruigd gebied ontstaan dat geen meerwaarde heeft voor de bewoners aan het lint en ook geen meerwaarde heeft voor het achterliggende landschap.

Afbeelding 9: Indicatieve verkaveling.



In de huidige situatie zijn de percelen verruigd, waardoor de kenmerken van het veenweidegebied niet (meer) aanwezig zijn. Aan de zijde van De Heul worden de toekomstige woonpercelen ontdaan van de opgaande begroeiing. De achterliggende perceeldelen, die niet binnen dit plan zijn gesitueerd, worden eveneens teruggebracht in de oude staat (weidegebied). Op deze wijze wordt het gebied ook weer aantrekkelijk voor weidevogels en wordt de kenmerkende "openheid" teruggebracht.

Afbeelding 10: Het verruigde perceel, gezien vanaf De Heul.



Dorps DNA

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

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

Ten aanzien van het materiaalgebruik komt langs De Heul een veelheid van materialen voor. Historische gebouwen, bijvoorbeeld in de vorm van stolpboerderijen, komen bijna niet voor in dit deel van Oostzaan. De Heul behoort tot het cultuurhistorische bebouwingslint. In de Nota behoud dorpsaanzicht en openbare ruimte zijn hiervoor uitgangspunten opgenomen. Bij nieuwe

bebouwing in het lint is het de ambitie van de gemeente om naar deze archetypen en het daarbij aangegeven kleur- en materiaalgebruik te verwijzen.

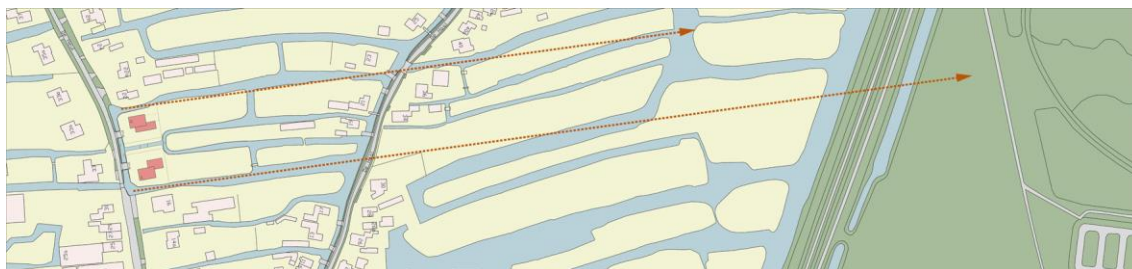
Noodzaak

Allereerst is duidelijk dat de voormalige agrarische bestemming ter plaatse niet doelmatig is. De agrarische bedrijfsvoering is reeds jaren geleden opgehouden te bestaan. Er is geen twijfel dat het opnieuw uitoefenen van een agrarisch bedrijf ter plaatse niet aan de orde is. Vooruitlopend op een bestemmingswijziging is door de gemeente in het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013 de oude agrarische bestemming opgenomen. Op dat moment was reeds bekend dat de oude agrarische functie op deze plek geen toekomst had. Bij de bouwkaavel behoren immers geen agrarische gronden en bovendien wordt het perceel omgeven door andere (voornamelijk woon-)functies.

Nu de agrarische functie niet reëel is zal een nieuwe bestemming aan de gronden dienen te worden toegekend. De woonfunctie past daarbij goed in het bebouwingslint. Het opnemen van een "groene" bestemming is niet reëel omdat dit een kapitaalsvernietiging zou betekenen, waaraan planschaderisico's zijn verbonden. Bovendien zou het in de oude staat brengen van de weidekavels investeringen vergen die niet van de eigenaar mogen worden verwacht, zonder dat daar opbrengsten tegenover staan. Dat zou betekenen dat het verruigde gebied in stand blijft en dat de herkenbaarheid van dit deel van het open weidegebied niet wordt hersteld. Geconcludeerd kan daarom worden dat het realiseren van een beperkt aantal woningen onder de voorwaarden van het realiseren van doorzichten en het terugbrengen van de achterliggende weilanden in de oude staat, de beste optie is voor herontwikkeling. Eén en ander is vastgelegd in de anterieure overeenkomst van 8 augustus 2017.

Reeds in het kader van het eerder opgestelde wijzigingsplan zijn bij dat plan bijlagen opgenomen (o.a. het "Formulier Exploitatieopzet ruimte voor ruimte"). Hiermee is toen reeds gemotiveerd dat het realiseren van één extra woning noodzakelijk is voor de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Geconcludeerd kan worden dat daarmee is voldaan aan de wens van de gemeente om niet meer woningen te realiseren dan noodzakelijk is om een goede ruimtelijke kwaliteit te realiseren.

Afbeelding 11: Te handhaven doorzichten.



Aardkundige waarden

De aardkundige waarden zijn een van de kernkwaliteiten van het landschap van het BPL Oostzaner- en IJperveld. Het gebied wordt vooral gekenmerkt door bodemdiversiteit. Het grondwater zijgt weg naar omringende polders.

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

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

Het nu voorliggende plangebied was in het verleden reeds aan het landschap onttrokken (agrarisch bouwvlak met naastliggende gronden die onderdeel uitmaken van het bebouwingslint). De regenwaterafvoer zal plaatsvinden op de omliggende sloten waardoor er geen aantasting van de petgaten zal optreden. De bestaande watergangen blijven gehandhaafd zodat verdroging van in de omgeving voorkomende petgaten niet aan de orde is. Het inlaten van gebiedsvreemd water is in het kader van deze ontwikkeling ook niet aan de orde.

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

Parkeren en ontsluiting

De twee kavels worden elk via een brug over de sloot langs De Heul ontsloten. Hierdoor ontstaat een rustig beeld en zal het water zoveel mogelijk zichtbaar zijn vanaf de weg. Aangezien de sloot een functie heeft voor recreatief vaarverkeer zal de doorvaarbaarheid van belang zijn. Bij de uitvoering van de bruggen zal overleg plaatsvinden met het hoogheemraadschap over de gewenste vrije doorvaarthoogte. Overigens sluit deze wijze van ontsluiten aan op de historische ontsluitingswijze van de woonkavels aan de Oostzaanse bebouwingslinten.

De realisatie van het plan brengt een parkeerbehoefte met zich mee. Voor een goede inrichting van het terrein is het van belang dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In het algemeen geldt dat in de eigen parkeerbehoefte van het project dient te worden voorzien. Voor het gebied wordt rekening gehouden met het parkeren op eigen terrein, waarbij de ASVV2021 in acht wordt genomen. Per woning geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning.

Welstandstoets

In maart 2014 is een plan voor 2 woningen voorgelegd aan de Welstandscommissie. De commissie geeft aan dat het gewenst is om aan te sluiten bij de criteria uit het welstandsbeleid. In de gebiedsgerichte criteria staat dat gebouwen individueel en afwisselend dienen te zijn. Diversiteit is namelijk kenmerkend voor dit lint.

Op grond van bovengenoemde criteria vraagt de commissie om meer afwisseling en individuele expressie in elk van de woningen aan te brengen. Variatie kan gezocht worden in de plaatsing op de kavel (verdraaiing; reageren op de bocht in de weg), verbijzonderingen in de massaopbouw en/of in kleurnuances per woning. Door de sloot tussen beide woningen wordt daarbij het doorzicht naar het achterliggende landschap geaccentueerd.

Bovenstaande suggestie is meegenomen bij de verdere uitwerking. Naar aanleiding van het advies zal bij de nadere uitwerking de detaillering van de woningen, alsmede het materiaalgebruik van beide woningen worden gedifferentieerd.

5. Nader onderzoek

5.1. 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 de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (AWB, artikel 3.2). In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening.

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

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

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

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

5.2. Bodemkwaliteit

Asbest

Ten behoeve van de sloop van de opstallen is reeds in 2007 een asbestinventarisatie-rapport⁶ opgesteld. Tijdens het onderzoek is één asbesthoudend materiaal gevonden, namelijk een golfplaat in brokstukken. Dit plaatmateriaal is vervolgens geconditioneerd afgevoerd.

⁶ ACE-milieuadvies, asbestinventarisatie-rapport t.b.v. sloop "Woonhuis met schuren" aan de De Heul 18-20 te Oostzaan, 1 oktober 2007.

Bodem

Nadat eerder door Geomechanica B.V. (november 2009) een verkennend bodemonderzoek was uitgevoerd, is in juni 2020 opnieuw een bodemonderzoek⁷ uitgevoerd op het terrein aan De Heul 18-20 te Oostzaan. De aanleiding tot het uitvoeren van het bodemonderzoek is de voorgenomen nieuwbouw op het onderzoeksterrein.

Uit een eerder onderzoek is gebleken dat op de locatie een bodemverontreiniging met PAK is aangetoond. Daarnaast waren een aantal zware metalen matig verhoogd aanwezig. Het verkennend onderzoek heeft als doel de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem te bepalen en het afperken van de verontreiniging met PAK en zware metalen.

Zowel het maaiveld ter plaatse van de verrichte boringen als de opgeboorde grond is zintuiglijk geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Op het maaiveld aan de noordzijde is een strook ingedroogde baggerspecie aanwezig. In deze baggerspecie zit (enorm) veel asbesthoudend materiaal. De baggerspecie is vermoedelijk in het voorjaar van 2020 opgebracht uit de naastgelegen sloot (in dit slib zit mogelijk ook asbest), maar sowieso na 1 juli 1993; hetgeen betekent dat het een 'nieuw' geval van bodemverontreiniging is. De verhoogde gehalten aan asbest vormen een potentieel risico voor de volksgezondheid. Dit is de reden dat de baggerspecie geconditioneerd dient te worden afgevoerd.

Uit de analyseresultaten blijkt verder dat in de bovengrond over de gehele onderzoekslocatie licht tot sterk verhoogde gehalten aan koper, lood, zink en PAK zijn aangetoond. In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan kwik, molybdeen, lood en koper aangetoond. Het betreft hier een geval van bodemverontreiniging; in een bodemvolume van ongeveer 700 m³ grond worden licht tot sterk verhoogde gehalten aangetoond.

Na uitvoeren van een sanering (bijvoorbeeld het toepassen van een leeflaag) en het verwijderen van de asbesthoudende baggerspecie is er geen belemmering voor de bestemmingswijziging naar "wonen".

Gevolgen voor het plan

Naar de op dit moment geldende maatstaven zijn er milieuhygiënische belemmeringen aanwezig voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen op de onderzochte locatie. Er zal bij provincie Noord-Holland, conform artikel 29 van de Wet bodembescherming een uitspraak moeten worden gedaan over de ernst en spoedeisendheid van de aangetroffen bodemverontreiniging, voordat met de bouw kan worden begonnen. De beschikking kan worden aangevraagd door middel van een BUS-melding. Het BUS is een landelijke uniforme regeling voor gelijksoortige saneringen. In lijn met het overheidsbeleid geldt dat initiatiefnemers zelf kunnen bepalen in hoeverre de sanering wordt uitgevoerd. Het BUS geldt vooralsnog voor vier categorieën van uniforme saneringen met elk een specifieke aanpak. In het

⁷ AsmA ingenieursbureau, Actualiserend en nader bodemonderzoek, 30 juni 2020.

onderhavige geval geldt de categorie "Kleinschalig immobiel". Bij deze categorie kan de sanering worden bereikt door een open ontgraving van de verontreiniging, dan wel door een afdekking. De sanering dient in ieder geval te zijn uitgevoerd voordat de woningen worden gerealiseerd.

Gelet op de hoogteligging van het terrein zal het terrein dienen te worden opgehoogd om voldoende drooglegging te verkrijgen. Deze leeflaag, die een minimale dikte van 50 cm dient te krijgen, biedt voldoende afscherming.

Daarnaast zal de grond die wordt afgegraven worden hergebruikt tussen de funderingsbalken van de te realiseren gebouwen. Er wordt derhalve geen grond afgevoerd.

Met betrekking tot de leeflaag kan het volgende worden toegevoegd. In de gemeente Oostzaan is voor het gebied specifiek beleid vanuit het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Grond die op de locatie wordt toegepast, moet voldoen aan de kwaliteitseisen die zijn opgenomen in de Nota bodembeheer Regio Waterland. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit is een bodemfunctieklassenkaart vastgesteld. Het plangebied valt in de klasse 'wonen'. Op basis van de beschikbare gegevens dient een toe te passen partij grond ter plaatse van het plangebied te voldoen aan de kwaliteitsklasse 'wonen'.

5.3. Archeologie

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Monumentenwet uit 1988. Vervolgens is in 1998 het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Dit verdrag is in de Wet op de archeologische monumentenzorg verankerd, die officieel in werking is getreden op 1 september 2007, onder meer als wijziging op de Monumentenwet 1988. Hierin is geregeld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de cultuurhistorische en archeologische waarden een onlosmakelijk onderdeel van de belangenafweging dienen te zijn.

Het bebouwingslint geldt als "archeologisch waardevol gebied". Daarom dient een inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd alvorens er een nieuwe ontwikkeling kan plaatsvinden.

Het uitgevoerde archeologisch onderzoek⁸ geeft het volgende aan. Binnen het plangebied is in het verleden aardewerk uit de Late Middeleeuwen gevonden. Pal naast het plangebied ligt een AMK-terrein van hoge archeologische waarde met daarop twee laatmiddeleeuwse huisterpen. Voor het plangebied is een toegesneden archeologische verwachting opgesteld.

Het is goed mogelijk dat binnen het plangebied ook één of meerdere huisterpen aanwezig zijn. Aangezien niet duidelijk is of de bodem intact is op beide locaties, wordt geadviseerd om een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van booronderzoek uit te laten voeren.

⁸ Buro de Brug, Archeologisch bureauonderzoek en veldonderzoek De Heul 18-20 Oostzaan, maart 2014.

Op aanwijzing van de regio-archeoloog, wordt geadviseerd om een deel van de boringen tot in het rode, onvereerde veen te laten zetten, aangezien uit diverse eerdere onderzoeken is gebleken dat huisterpen, soms ook met weinig materiaal opgehoogd, in de boor soms erg lastig zijn te onderscheiden van het natuurlijke veenpakket. Het onderzoek zal conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie uitgevoerd moeten worden.

Op basis van het bureauonderzoek is vervolgens een booronderzoek uit gevoerd om duidelijkheid te krijgen over de exacte landschappelijke opbouw van het gebied in relatie tot eventuele archeologische resten. Het booronderzoek heeft bestaan uit 22 boringen tot in het ongeoxideerde veen.

Naar aanleiding van het booronderzoek kan geconcludeerd worden dat vanaf een diepte van circa 50 cm onder maaiveld archeologische resten aangetroffen kunnen worden. Over het algemeen wordt voor het bouwen een bouwkuip van circa 80 cm aangelegd. Om verdere inspanningen met betrekking tot archeologisch vervolgonderzoek te vermijden wordt geadviseerd om de locaties waar de woningen gerealiseerd worden met minimaal 30 cm op te hogen, zodat er een buffer van 80 cm ontstaat tussen de onderkant bouwkuip en de archeologisch relevante laag op 50 cm beneden maaiveld. Zoals in paragraaf 5.2 reeds is aangegeven zal de leeflaag zelfs 50 cm gaan bedragen, zodat deze aanbeveling ruimschoots wordt opgevolgd.

De in afbeelding 9 weergegeven indicatieve verkaveling laat zien dat de zone waar de gedempte sloten aanwezig zijn onbebouwd blijven. In dit bestemmingsplan worden er geen woningen geprojecteerd in deze zone. Hierdoor zijn geen archeologische maatregelen van toepassing. Gezien het feit dat het grondwater op deze locatie op circa 20 cm onder maaiveld is gelegen, lijkt enige ophoging van de bouwpercelen, voorafgaand aan de bouw ook om bouwtechnische redenen raadzaam. Indien er geen mogelijkheid tot ophoging ter hoogte van de bouwkuipen is, dan wordt geadviseerd om het plangebied voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden door middel van een proefsleuf nader te onderzoeken.

5.4. Externe veiligheid

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

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

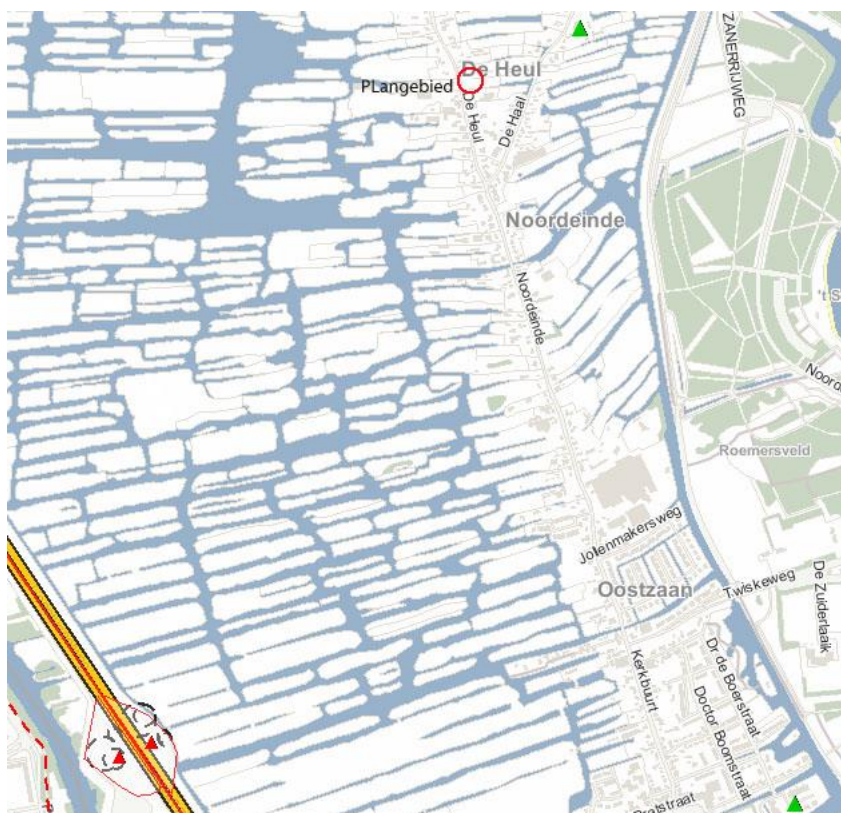
activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

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

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

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

Afbeelding 12: Risicokaart.



Om de veiligheidsrisico's te kunnen beoordelen is de provinciale risicokaart geraadpleegd. De risicokaart van de provincie geeft geen risico's aan. Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen, transportroutes of leidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied. De dichtstbijzijnde Bevi-inrichting is het BP servicestation langs de rijksweg A8, dat op ongeveer 1,5 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 servicestation 40 meter.

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

5.5. Geluid

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

Industrie

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

Spoorweglawaaï

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

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

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

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

Op basis van het bovenstaande kan worden bepaald dat de geluidzone ter plaatse van het plangebied, conform het bepaalde in artikel 1.4a Bgh, 300 meter bedraagt. Het plangebied is op een afstand van ruim 600 meter van de spoorweg gesitueerd en valt dan ook buiten deze geluidzone. Derhalve is er geen beperking voor het realiseren van de woonbebouwing binnen het plangebied.

Wegverkeer

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

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

De Heul is een doodlopende weg, waarop zich alleen bestemmingsverkeer bevindt. De verkeersintensiteit op De Heul is onbekend. Daarom is op basis van algemene kentallen een inschatting gemaakt van de verkeersintensiteit. Voor een woning in het buitengebied wordt uitgegaan van een verkeersproductie van 9 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Aan De Heul liggen ongeveer 50 woningen en bedrijven. Vooralsnog is uitgegaan van een huidige gemiddelde verkeersintensiteit van ongeveer 600 mvt/etmaal.

Voor het jaar 2030 wordt de verkeersintensiteit geprognosticeerd op ongeveer 660 mvt/etmaal. Dit is een worstcase-scenario ter plaatse van de aansluiting van De Heul op De Haal. Hierbij is rekening gehouden met een gemiddelde autonome groei van het autoverkeer van circa 1% per jaar.

Afbeelding 13: Akoestische berekening.

SRMI in het RMG 2012

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	38.9	21.5	5.7
Snelheid personenwagens	50	50	50
Lichte vrachtwagens per uur	3.4	1.9	0.50
Zware vrachtwagens per uur	0.9	0.5	0.1
Snelheid zwaar verkeer	50	50	50
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie) ▼		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	16
Hoogte van waarnemer	5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	.9
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm	50.751
Berekende geluidniveau in Lden	50.248
Berekende geluidniveau in Lnight	40.751

Reset

Bereken

Onderstaande tabel toont de intensiteiten per uur voor de dag-, avond- en nachtsituatie in 2030. Bij de verdeling over de verschillende tijdvakken is gebruik gemaakt van de ASVV 2012

Afbeelding 14: Intensiteiten gemotoriseerd verkeer per uur.

Verkeersgegevens	Dag	Avond	Nacht
Personenauto's	38.9	21.5	5.7
Licht vrachtverkeer	3.4	1.9	0.5
Zwaar Vrachtverkeer	0.9	0.5	0.1

Op basis van deze gegevens is voor de onderhavige locatie een berekening met Standaard Rekenmethode 1 uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat de geluidsbelasting van de gevel(s) van de woningen 50 dB (L_{den}) bedraagt, exclusief de aftrek van 5 dB conform artikel 110 Wgh. Volgens de wet mag op de berekende of gemeten geluidsbelasting een aftrek worden toegepast, voordat toetsing aan de in de Wet Geluidhinder gestelde normen ten aanzien van de optredende geluidsbelasting op de gevel plaatsvindt. Deze aftrek is gebaseerd op de verwachting dat het wegverkeer op de (middel)lange termijn stiller wordt.

Geconcludeerd kan daarom worden dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (na aftrek) niet wordt overschreden.

5.6. Natuur

5.6.1. 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.

5.6.2. Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van waardevolle natuurgebieden en leefgebieden van soorten en schrijft voor, dat alle activiteiten met significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura2000-gebied, in beginsel niet zijn toegestaan.

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

Afbeelding 15: Situering plangebied in relatie tot Natura2000-gebied (geel) en EHS (groen).



Omdat de voorgenomen ingreep niet plaatsvindt in het Natura2000-gebied is er geen sprake van ruimtebeslag op dit Natura2000-gebied. Directe effecten op de Natura2000-instandhoudingsdoelstellingen voor habitattypen en -soorten voor dit gebied zijn daarmee uitgesloten. Bij de toetsing wordt daarom alleen rekening gehouden met indirecte effecten (externe werking). Tijdens de aanlegfase kan verstoring van fauna optreden door:

- geluid: heien;
- trillingen: heien;
- licht: nachtelijke werkverlichting.

Bij de huidige bestemming is al sprake (geweest) van de nodige geluidsbelasting door aanwezigheid van mensen en gebruik van personenauto's. Ten opzichte van deze situatie zorgt alleen het heien voor extra geluidsbelasting in de realisatiefase.

Trillingen in de bodem tijdens heiwerkzaamheden bij de aanleg van de woningen worden sterk gedempt door de slappe veenbodem en heiwerkzaamheden zullen relatief snel kunnen worden verricht.

Tijdens de gebruiksfase kan verstoring van fauna optreden door licht (uitstraling van licht uit tuinen en/of van huizen). De lichtuitstraling zal zeer beperkt zijn en bovendien worden beperkt doordat er rondom de te realiseren woningen reeds bebouwing staat.

In de gebruiksfase zal de geluidsbelasting zich beperken tot geluid van voertuigen behorend bij de nieuwe woningen en daarmee ondergeschikt zijn aan de reeds aanwezige geluidsbelasting in de uitgangssituatie. Effecten van verstoring door geluid in de gebruiksfase zijn dan ook uit te sluiten.

Er is naar verwachting geen sprake van een significante emissie van stoffen naar bodem, lucht of water. Met de ontwikkeling van (voormalig) agrarisch bedrijf naar woningbouwlocatie neemt de verkeersintensiteit af. Er worden geen effecten op hydrologie verwacht.

Stikstofemissie

Het Natura 2000-gebied IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske is een voor stikstofgevoelig natuurgebied. Derhalve is met Aerijs-calculator een stikstofberekening uitgevoerd voor zowel de gebruiksfase geldt dat de toename van de verkeersintensiteit relevant is voor een eventuele toename van de stikstofdepositie. Daarom is voor dit project een berekening gemaakt met behulp van de AERIUS-rekentool (versie januari 2022). De woningen worden gasloos gerealiseerd. Ook het toepassen van alternatieve stookinstallaties zoals pelletkaminen is niet aan de orde. Dat betekent dat de uitstoot van de woningen op nul mol/ha/jaar kan worden gesteld. De verkeersproductie van het project wordt wel meegenomen in de berekening. Uitgangspunt voor de AERIUS-berekening⁹ is een verkeersproductie van 9 mvt/etm/ woning. Dat levert een totale verkeersproductie van 18 mvt/etm. Vanaf de aansluiting op de Haal zal dit verkeer aan de zuidzijde opgaan in het gewone verkeersbeeld van de Haal. De uitgevoerde berekening met de rekentool geeft als resultaat dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

Naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Raad van State van 2 november 2022 is de bouwvrijstelling stikstof komen te vervallen. Derhalve is ook voor de bouwfase een AERIUS-berekening¹⁰ vervaardigd. Hieruit blijkt dat er ook voor de bouwfase geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

Gevolgen voor het plan

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling van het project geen significante effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000-gebied IJperveld, Oostzanerveld, Varkensland en Twiske.

⁹ buRO, Uitgangspunten AERIUS-berekening gemeente Oostzaan Aanlegfase De Heul 18-20 met AERIUS-berekening gebruiksfase (kenmerk RVXCSVmLm6kt), 0431-24-N02, Amersfoort, 20 februari 2023

¹⁰ Bureau Schenkeveld, Stikstofdepositie nieuwbouw De Heul 18 en 20, Culemborg, 16 februari 2023

Conclusie

Significant negatieve effecten van de voorgenomen ingreep op kwalificerende habitattypen voor het Natura2000-gebied Ilperveld, Oostzanerveld, Varkensland en Twiske zijn met zekerheid uit te sluiten. Habitattypen zijn niet gevoelig voor (indirecte) verstoring door licht, geluid en trillingen.

5.6.3. Soortenbescherming

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

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

Ten behoeve van onderhavige locatie is een natuurtoets uitgevoerd¹¹. De volgende effecten op beschermde soorten en randvoorwaarden bij de uitvoering, worden in de rapportage beschreven.

Effecten

De nieuwbouw en het veranderd gebruik (van landbouw naar wonen) hebben geen ingrijpende ecologische gevolgen.

Randvoorwaarden bij de uitvoering

Er zullen bij de werkzaamheden geen algemene verbodsbepalingen worden overtreden, als aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

Door de woningbouw worden geen verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming op het gebied van soortbescherming (artikel 3.1-3.41) overtreden, als aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- De beplanting wordt buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) verwijderd.
- De grondwerkzaamheden vinden buiten het broedseizoen plaats.
- Voorafgaand aan de grondwerkzaamheden en het verlenen van de omgevingsvergunning wordt onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van Noordse woelmuis, Ringslang Rug-

¹¹ Bureau Schenkeveld, Natuurtoets De Heul 18-20, Culemborg, november 2021

streeppad, Waterspitsmuis (door middel van eDNA-onderzoek). In een e-mail van 15 februari 2022 van de Omgevingsdienst IJmond (ODIJ) aan de gemeente Oostzaan, heeft de ODIJ aangegeven dat dit onderzoek moet zijn uitgevoerd voordat de omgevingsvergunning voor de te realiseren woningen kan worden verleend.

- Bij gebleken aanwezigheid worden beide achtereinden van de kavel ingericht als leefgebied voor de Noordse woelmuis, worden de dieren op de bouwlocatie weggevangen en uitgezet in het nieuwe leefgebied. Dit mag ook een alternatieve locatie in de directe omgeving zijn. Deze alternatieve locatie betreft dus een eiland van ongeveer dezelfde grootte (0,5 ha) binnen een straal van 1 km. Dit eiland is op dit moment in agrarisch gebruik (weiland) en geen onderdeel van de EHS of Natura 2000-gebied.
- Ten behoeve van dit alternatieve leefgebied wordt een inrichtings- en beheerplan opgesteld. Het opstellen en uitvoeren van dit plan geldt als randvoorwaarde voor de omgevingsvergunning (onderdeel handelingen met gevolgen voor beschermde planten en dieren).
- Het inrichtings- en beheerplan geldt ook als basis voor het activiteitenplan. Hiermee wordt een Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) bij de Omgevingsdienst Noord Holland Noord (ODNHN) aangevraagd. Er kan ook gekozen worden voor een losse vergunning aanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming (artikel 2.7).

Verder is vastgesteld dat de ingreep geen negatief effect heeft op de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske of de wezenlijke kenmerken en waarden van het als NNN begrensde deel van het Oostzanerveld.

Tenslotte is vastgesteld dat de ingreep geen verstoring of areaalverlies oplevert voor het weidevogelleefgebied en daarmee voldoet aan een van de afwijkingen op het verbod op woningbouw in weidevogelleefgebied (artikel 25 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (2019)).

Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de onthefingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (artikel 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Dit betekent onder meer dat een initiatiefnemer zich tijdig op de hoogte stelt van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen van het plan. Bij de uitvoering moeten negatieve gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen dan wel beperkt of ongedaan gemaakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het voorkómen van verontrusting of verstoring in de kwetsbare perioden zoals de broed-/voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden kan per soortgroep verschillen. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als vleermuizen, overige zoogdieren en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien een plangebied in die periode bouwrijp wordt gemaakt, geeft realisatie gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar meestal geen problemen. Vaak is het voldoende om rekening te houden met de broedtijd (15 maart-15 juli-huismus tot 15 augustus).

Als bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie buiten het broedseizoen worden verwijderd of kunnen bomen buiten het broedseizoen worden gekapt, zodat er geen vogels gaan broeden. Hierbij geldt overigens wel de algemene zorgplicht.

5.7. 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 2 woningen omvat, kan worden gesteld dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de toekomstige bewoners niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling. Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2019, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (16 microgram per m³) en fijn stof (17 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (9 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. Er zijn derhalve geen overschrijdingen van de grenswaarden voor de componenten Fijnstof en NO₂. Derhalve is de luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

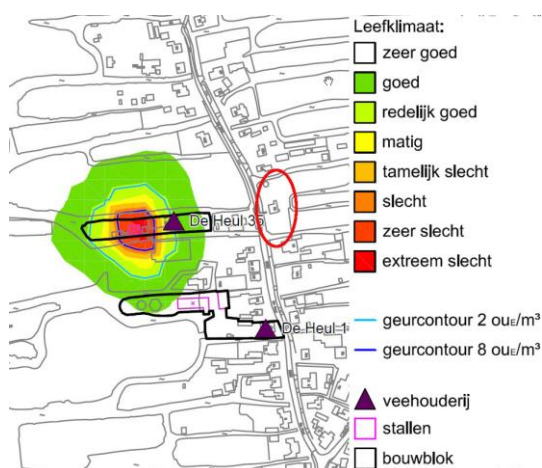
5.8. Geur

In de directe omgeving van het plangebied zijn twee veehouderijen 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' met betrekking tot de geurhinder door veehouderijen.

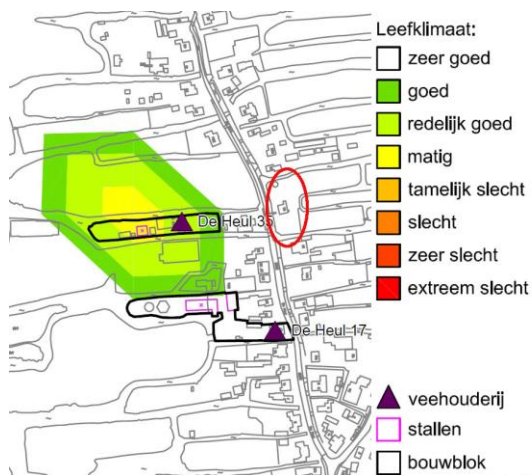
De Wet geurhinder en veehouderij geeft de gemeenteraad de bevoegdheid bij geurverordening lokale afwegingen te maken over de te accepteren geurbelasting en in afwijking van de in de wet ten hoogste toegestane geurbelasting een andere geurbelastingsnorm of een andere afstandsnorm in te stellen. Het doel 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 "De Heul" te typeren als "buiten de bebouwde kom" en zijn de aldaar aanwezige geurgevoelige objecten eveneens aan te merken als objecten gelegen buiten de bebouwde kom.

Afbeelding 16: Vergunde voorgrondbelasting.



Afbeelding 17: Vergunde achtergrondbelasting.



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 in de omgeving gesitueerde veehouderijen. Door dit plan worden de veehouderijen bovendien niet in zijn bedrijfsvoering beperkt. Er is geen sprake van een aantasting van bestaande rechten ten behoeve van de huidige bedrijfsvoering, noch toekomstige uitbreidingsmogelijkheden.

5.9. Bedrijven en milieuzonering

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

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: 'zware' bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan 'lichte' bedrijven.

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

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 18: Omgevingstype.

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

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

Het bestemmingsplan Buitengebied maakt op het perceel De Heul 31a een bedrijf tot en met categorie 2 mogelijk. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan. Dit betreft echter de voorzijde van het perceel waar geen bedrijfsactiviteiten maar alleen verkeersbewegingen plaatsvinden. Gelet hierop is woningbouw in het plangebied aanvaardbaar. Ook het perceel De Heul 16a heeft de bestemming "Bedrijf". Op dit perceel is echter ook de aanduiding 'opslag' aangegeven. Dit perceel mag daarom uitsluitend voor opslagdoeleinden worden gebruikt. Opslag valt in milieucategorie 1 en heeft een richtafstand van 10 meter. Aan die afstand wordt voldaan.

Voor de agrarische bedrijven aan De Heul 17 en 35 blijkt uit paragraaf 5.8 dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er derhalve geen belemmeringen om woningen in het plangebied te realiseren.

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

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Artikel 5, lid 1 van de "Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten" geeft aan dat de opdrachtgever in "passende vorm" de in bijlage III bedoelde informatie verstrekt. Gelet op de aard van de nu voorgestelde ontwikkeling kan worden gesteld dat de "Kenmerken van het project", de "Plaats van het project" en de "Kenmerken van het potentiële effect" zo kleinschalig en niet significant voor de omgeving zijn dat met de in dit hoofdstuk beschreven kenmerken en gevolgen voldaan is aan de criteria van 'Bijlage III Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten'.

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

6. Watertoets

6.1. 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.

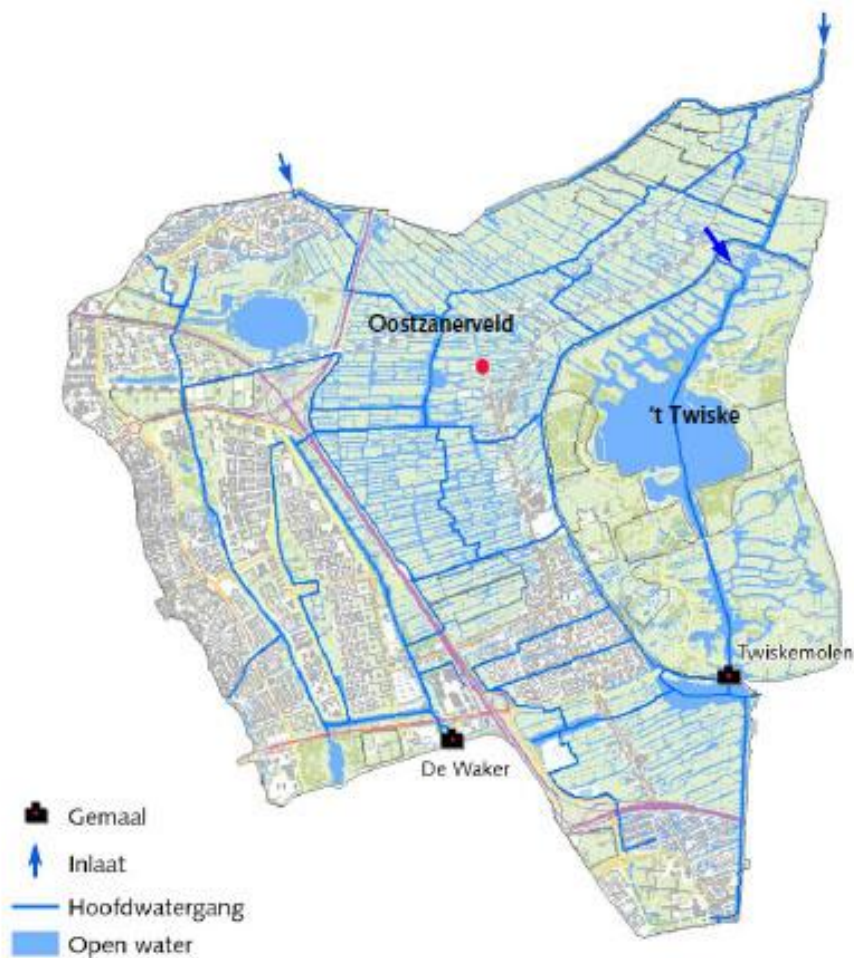
6.2. Oppervlaktewater

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

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

Afbeelding 19: Het watersysteem van Oostzaan (locatie is aangegeven met rode cirkel).



In de oude situatie was 345 m² plangebied verhard (bebouwing), daarnaast was er een groot-aandeel verharding ten behoeve van de bedrijfsvoertuigen. In de nieuwe situatie zal een deel van het plangebied onverhard blijven (tuinen en erven). De verhardingen die worden toegepast, zullen (met uitzondering van de dakvlakken) waterdoorlatend zijn (tegels, grind en dergelijke). De totale bebouwde oppervlakte bedraagt circa 160-310 m², derhalve minder dan in de oude situatie.

Bovendien wordt een zone ten zuiden van de percelen vrijgehouden van bebouwing, waardoor de historische waterbeleving weer naar het bebouwingslint wordt gebracht.

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

Bij de bouw van de woningen geen uitloogbare materialen toegepast.

6.3. Riolering

In Oostzaan ligt overwegend gemengde vrijval riolering. Het rioolstelsel is vrij gecompliceerd en er zijn veel overstorten naar het oppervlaktewater. Om beter inzicht te krijgen in het werkelijke functioneren van het rioolstelsel van Oostzaan, is in het kader van het BRP/GRP een 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 zijn afspraken gemaakt over de wijze waarop de riolering zal worden aangelegd. Het hoogheemraadschap adviseert om op deze locatie gescheiden stelsel aan te leggen en het afstromend regenwater rechtstreeks op het oppervlakte water te lozen. Het huishoudelijk afvalwater dient aangesloten te worden op het gemeentelijke rioolsysteem in de Heul.

Al het afvalwater (zonder regenwater) zal onder vrijval afvoeren naar het aanwezige DWA-riool. Op het perceel is reeds een minigemaal aanwezig. Het schone regenwater (regenwater afkomstig van: dakvlakken, drainage, wegen met intensiteit van minder dan 1.000 voertuigen per etmaal) kan naar het oppervlaktewater worden afgevoerd. Het schone regenwater mag nooit rechtstreeks op de vuilwaterriolering worden aangesloten, maar moet eerst bovengronds afstromen naar de straat. Dit om verkeerde aansluitingen te voorkomen. Dit betekent 100% afkoppelen.

6.4. Overleg waterbeheerder

Het HHNK heeft een reactie gegeven op een eerdere versie van het bestemmingsplan (geregistreerd onder nummer: 14.14652). De volgende aspecten zijn daarbij aan de orde gekomen.

Toename verharding: De beperkte toename van de verharding leidt niet tot een verplichting tot compenserende maatregelen.

Kadastrale situatie: Het waterperceel (OZN 00 L 1096) rondom het bouwperceel is in eigendom van het hoogheemraadschap. Werkzaamheden die raken aan dit perceel dienen in overleg met de afdeling Grondzaken van het hoogheemraadschap te worden opgepakt.

Doorvaarbaarheid: Net ten zuiden van het bouwperceel is een brug in De Heul aanwezig. Deze wordt gebruikt voor recreatief vaarverkeer net als de wegsloot grenzend aan het bouwperceel. Voor de ontsluiting van het bouwperceel adviseert het hoogheemraadschap rekening te houden met de vaarbewegingen in de wegsloot en de toegangsdam dus doorvaarbaar aan te leggen. Op de situatietekening van de bouwtekeningen staat ook een brug aangegeven dus dit vaarbelang lijkt geborgd te zijn in het plan. De doorvaarthoogte ontbreekt echter nog. Voor met name booteigenaren in de omgeving is dit wel een belangrijk aspect. Het hoogheemraadschap verzoekt de gemeente hier nog aandacht aan te geven in het plan.

Aangezien de breedte van de wegsloot slechts circa 3 meter bedraagt adviseert het hoogheemraadschap de waterloop hier niet te versmallen (i.v.m. vaarbewegingen).

Voor het aanleggen van de doorvaarbare brug en eventuele beschoeiingen dient een watervergunningaanvraag te worden ingediend bij het hoogheemraadschap.

Het onderhoud van de omringende waterlopen liggen bij de aangrenzend eigenaar. De waterlopen dienen dus vanaf de kant bereikbaar te blijven voor onderhoud.

Het hoogheemraadschap wordt bij de verdere uitwerking graag betrokken om een goede inrichting op dit punt te realiseren. Het hoogheemraadschap voert hier niet varend onderhoud uit met de maaiboot. Dus vanuit dat oogpunt kan deze maaiboot-eis losgelaten worden en is de recreatievaart bepalend voor de afmeting.

Waterpeil: In de beschrijving van het watersysteem dient te worden toegevoegd dat het streefpeil van de polder Oostzaan 1,46 meter beneden NAP is.

Uitloogbare materialen: Toevoegen dat het gebruik van uitloogbare materialen (koper, lood en zink) dient te worden voorkomen.

Water binnen de bestemming Wonen: Het hoogheemraadschap verzoekt de functie water toe te voegen aan de woonbestemming ten behoeve van het uitgangspunt dat bestaande water gehandhaafd blijft.

Door de ophoging van het terrein (een leeflaag wordt aangebracht) bestaat het risico dat de bodem van de waterlopen gaan opbarsten. HHNK adviseert daarom om direct langs de waterlopen de ophoging te beperken. De woningen zelf dienen vanuit een klimaatbestendige inrichting met hun vloerpeil wél voldoende drooglegging te hebben. Het hoogheemraadschap gaat ervan uit dat de gemeente voor het vloerpeil een maat meegeeft voor de ontwateringsdiepte.

In een reactie op het conceptontwerp bestemmingsplan van november 2022 heeft HHNK nog aandacht gevraagd voor klimaatadaptatie. Het klimaat is in verandering. Perioden van droogte worden afgewisseld met perioden van langdurige neerslag. Kortstondige buien (piekbuien) nemen in aantal en intensiteit toe. Watertekorten en wateroverlast wisselen elkaar af. Het voorbereiden van Nederland op de gevolgen van klimaatverandering wordt zo een steeds groter en belangrijker onderdeel van de ruimtelijke ordening. Het aanpassen van de leefomgeving op de gevolgen van klimaatverandering wordt ook wel 'klimaatadaptatie' genoemd. Klimaatadaptatie is een verzamelnaam voor diverse ruimtelijke ingrepen die het realiseren van een klimaatbestendige leefomgeving voor mens en dier tot doel hebben. Klimaatadaptatie vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt in de transformatie van stad en land.

De afname van de verharding zorgt voor een afname van de hittestress. Bij de uitwerking van de architectuur zal op gebouwniveau worden onderzocht wat voor maatregelen er kunnen uitgevoerd waardoor de woningen in de zomer koel kunnen worden gehouden en in de winter, als de zon laag staat, door de zon kunnen worden opgewarmd. Vanuit klimaat adaptief ontwikkelen zal worden onderzocht of afstromend water kan worden hergebruikt of worden geïnfiltreerd (in geval van opgehoogd terrein) en vertraagd tot afstroming komt.

Bovenstaande opmerkingen zijn (voor zover van toepassing op het bestemmingsplan) in het voorliggende plan verwerkt.

7. Financiële uitvoerbaarheid

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

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1. Inspraak

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

8.2. Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

Met het hoogheemraadschap heeft in het kader van eerdere planvorming ambtelijk overleg plaatsgevonden (zie paragraaf 5.4). Het project heeft geen belangrijke gevolgen voor de waterhuishouding omdat per saldo het verhard oppervlak wordt beperkt (ten opzichte van de oude situatie) en bovendien oppervlaktewater zichtbaar wordt gemaakt.

8.3. Vaststellingsprocedure

Het ontwerp-bestemmingsplan De Heul 18 en 20 heeft **vanaf XXX** gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. De bekendmaking van de terinzagelegging heeft plaatsgevonden op www.overheid.nl, in het Kompas en op www.oostzaan.nl. Het ontwerp-bestemmingsplan was inclusief bijbehorende bijlagen tevens te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

9. Juridische aspecten

9.1. Algemeen

Het bestemmingsplan De Heul 18-20 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten die is vervat in een GML-bestand met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

9.2. Verbeelding

Het digitale plan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende plan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 0431-24-P02). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de verbeelding opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

De beide percelen krijgen de bestemming "Wonen". De gronden daartussen behouden de bestemming "Agrarisch met waarden". Hierin wordt het agrarisch bouwvlak van de verbeelding verwijderd. Daarnaast heeft het gehele plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 1". Ten slotte is de gebiedsaanduiding 'zone lint b' weer op de verbeelding aangegeven. Daardoor zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het instandhouden van:

- behoud van de karakteristieke buurtschappen de Haal, de Heul en de Stationsstraat,
- behoud cultuurhistorische bebouwing,
- behoud van zichtlijnen naar het open gebied,
- behoud van de wegsloot gelegen aan de zijde van het Oostzanerveld.

9.3. Regels

De fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening is op 1 juli 2008 in werking getreden. Vooruitlopend op deze inwerkingtreding heeft het ministerie VROM het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) gepresenteerd. Inmiddels is deze standaard vervangen door de SVBP-2012. Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmings-, uitwerkings- en wijzigingsplannen. Bij het opstellen van deze standaard is ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO-2012) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012).

De gemeente Oostzaan genoemde standaarden en richtlijnen vertaald in het voorliggende bestemmingsplan.

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn vormgegeven als een zogenaamde "partiele herziening". Dat betekent dat de regels van het bestemmingsplan Buitengebied van toepassing zijn met uitzondering van de in de regels aangegeven wijzigingen. Dit plan wijzigt uit-

sluitend de regel in artikel 17, lid 17.2.2 onder c van het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013. Dat plan staat in feite alleen woningen toe op de bestaande plek. In het nu voorliggende geval is daar geen sprake van.

De regels 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 wordt in artikel 2 bepaald dat de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013 onverminderd van kracht blijven. Deze regels zijn derhalve van toepassing op de in dit plan opgenomen bestemmingen (en worden niet overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan), met uitzondering van de in dit plan gegeven aanvullingen/wijzigingen van de planregels en de verbeelding.

Het voorgaande betekent dat de wijziging vooral (maar niet uitsluitend) betrekking heeft op de verbeelding (vroeger: plankaart).

2. Bestemmingsregels

Agrarisch met waarden

In het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013 liggen de gronden tussen beide geprojecteerde woningen in het agrarisch bouwvlak. Deze gronden behouden in het onderhavige bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch met waarden", waardoor ook het doorzicht naar het achterliggende landschap wordt gegarandeerd. Het bouwvlak is daarbij van de verbeelding verwijderd. De regeling voor gronden buiten het bouwvlak met die bestemming "Agrarisch met waarden" blijft daarmee van kracht. Op grond van de aanduiding 'zone lint b' zijn deze gronden onder meer mede bestemd voor het in stand houden van het behoud van zichtlijnen naar het open gebied.

Wonen

Voor dit bestemmingsplan gelden de bouwregels uit het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013. Een woning mag geen grotere inhoud hebben dan 600 m³ en niet meer dan 2 bouwlagen hebben (met kap). Het totaal aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 75 m². De aanvulling/wijziging waarop bij de Inleidende regels wordt gedoeld is een aanduiding "maximum aantal wooneenheden" met bijbehorende regel die regelt dat op deze locatie niet meer dan twee woningen mogen worden gerealiseerd. Dit is nodig omdat de bouwregels van de bestemming Wonen (artikel 17) van het vigerende bestemmingsplan uitsluitend uitgaan van "bestaande woningen". Om de situering van de woningen te reguleren is in het onderhavige bestemmingsplan voor beide woningen wel een bouwvlak opgenomen. Daarnaast is bepaald dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan binnen die bouwvlakken.

Waarde - Archeologie 1

Tot het moment waarop onderzoek heeft uitgewezen dat er ter plaatse géén archeologische waarden worden geschaad, is bebouwing ten behoeve van de samenvallende bestemming (Wonen) niet toegestaan. Indien wordt voldaan aan de aanbeveling om het terrein ter plaatse van de woningen enigszins op te hogen, worden de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden voldoende beschermd en kan de omgevingsvergunning worden verleend.

3. Algemene regels

In artikel 4 is conform het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening een antidubbeltelbepaling opgenomen.

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 5). In artikel 6 is de gebruikelijke slotregel overgenomen.

10. Bijlagen

- Bijlage 1: Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, Ontheffing Bouwplan De Heul 18-20, 15 juni 2022
- Bijlage 2: ACE-milieuadvies, asbestinventarisatie-rapport t.b.v. sloop "Woonhuis met schuren" aan de De Heul 18-20 te Oostzaan, 1 oktober 2007.
- Bijlage 3: AsmA ingenieursbureau, Actualiserend en nader bodemonderzoek, 30 juni 2020.
- Bijlage 4: Buro de Brug, Archeologisch bureauonderzoek en veldonderzoek De Heul 18-20 Oostzaan, maart 2014.
- Bijlage 5: buRO, Uitgangspunten AERIUS-berekening gemeente Oostzaan Aanlegfase De Heul 18-20 met AERIUS-berekening gebruiksfase (kenmerk RVXCSVmLm6kt), 0431-24-N02, Amersfoort, 20 februari 2023
- Bijlage 6: Bureau Schenkeveld, Stikstofdepositie nieuwbouw De Heul 18 en 20, Culemborg, 16 februari 2023
- Bijlage 7: Bureau Schenkeveld, Natuurtoets De Heul 18-20, Culemborg, november 2021.