
notitie

aan	Gemeente Oostzaan	van	Hans Bakker
t.a.v.	Mike Klazema mike.klazema@over-gemeenten.nl	E-mail	hbakker@odijmond.nl
datum	2 november 2021		
onderwerp	Milieuadvies, Wijziging Horeca naar vijf appartementen ter plaatse van Zuideinde 52/52A te Oostzaan		

Gemeente Oostzaan heeft Omgevingsdienst IJmond gevraagd om het wijzigingsplan Zuideinde 52 Oostzaan te beoordelen. Hieronder doen wij verslag van onze bevindingen.

Planomschrijving

Het plan bestaat om het bestaande horecabedrijf te beëindigen, de bestaande bebouwing te saneren en in plaats hiervan maximaal vijf appartementen terug te bouwen.

Geluid

Het plan is niet gelegen in de zone van wegen, spoorwegen en een gezoneerd industrieterrein. Toetsing aan de normen van de Wet geluidhinder is daarmee niet van toepassing.

In het kader van goede ruimtelijke ordening is wel bepaald of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het blijkt dat op de noord- en oostgevel de geluidbelasting dermate hoog is dat met de minimale gevelweringseis uit het Bouwbesluit er niet kan worden voldaan aan een binnenniveau van 33 dB.

Geadviseerd wordt om extra geluidwerende voorzieningen te treffen om te kunnen voldoen aan een goed woon- en leefklimaat en een maximaal geluidniveau van 33 dB in de woningen. Dit moet worden aangetoond door middel van een gevelweringsonderzoek.

Bodem

De locatie krijgt een gevoelige woonbestemming (verblijfsruimte >2 uur) hierdoor zal de bodem moeten worden getoetst aan de geschiktheid hiervan. Uit een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 zal moeten blijken of men hier aan voldoet.

Omgevingsveiligheid

Akkoord met de tekst uit de toelichting van het wijzigingsplan. Omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Milieuzonering

Akkoord met de tekst uit de toelichting van het wijzigingsplan. Milieuzonering vormt geen belemmering voor dit plan.

Geur

Akkoord met de tekst uit de toelichting van het wijzigingsplan. Geur vormt geen belemmering voor dit plan.

Luchtkwaliteit

Akkoord met de tekst uit de toelichting van het wijzigingsplan. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Ecologie: soortenbescherming

De quickscan is akkoord. Omgevingsdienst IJmond adviseert om de beplanting naast het gebouw buiten het broedseizoen te verwijderen.

Zorgplicht

De zorgplicht blijft altijd van kracht. Soorten mogen niet verstoord of gedood worden. Dit betekent bijvoorbeeld: Als er bij de werkzaamheden beschermde soorten aanwezig zijn, men de aanwezigheid vermoed of aanwijzingen zijn, dat het werk per direct stilgelegd dient worden om dit nader te laten onderzoeken door een erkende ecooloog. Deze kan u adviseren in het bouwproces om schade, vertraging en overtreding te voorkomen, bijvoorbeeld door de effecten van trillingen, geluid, licht, maar ook in welk seizoen het beste gewerkt kan worden. Dit kan meegenomen worden in de quickscan. Projecten worden gecontroleerd door handhavers vanuit ODNHN. Nu de aanvrager op de hoogte is van de zorgplicht, is het tevens zijn/haar verantwoordelijkheid om de uitvoerende partijen hierover in te lichten.

Ecologie: gebiedsbescherming

Vanaf 1 juli geldt er een gedeeltelijke vrijstelling voor tijdelijke stikstofemissies tijdens bouwen en sloopwerkzaamheden aan bouwwerken en aanleg, veranderen of verwijderen van werken, met inbegrip van vervoersbewegingen. De aanlegfase is daarmee vrijgesteld van Wet natuurbescherming (Wnb) vergunningplicht voor stikstof. De vrijstelling geldt niet voor structurele stikstofemissies in de gebruiksfase. Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet zal een inspanningsverplichting gaan gelden voor stikstofreductie op de bouwplaats.

Onder deze vrijstelling zal de aanlegfase (Bijlage E1 stikstof Aerijs, kenmerk RqSPxyzwcgqN) buiten beschouwing worden gelaten.

De berekening voor de gebruiksfase (Bijlage E2 stikstof Aerijs, kenmerk Rf5yoaKP5j37) is akkoord. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Dit betekent dat er geen vergunningplicht geldt van de Wet natuurbescherming.

Conclusie en advies

De volgende aspecten dienen in acht genomen te worden:

Er dient een maximaal geluidniveau van 33 dB in de woningen te worden aangetoond om te kunnen voldoen aan een goed woon- en leefklimaat. Dit moet worden aangetoond door middel van een gevelweringsonderzoek.

Daarnaast dient er een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 te worden uitgevoerd.

Voorts wordt geadviseerd om de beplanting naast het gebouw buiten het broedseizoen te verwijderen.