

Gemeente Oostzaan

Bestemmingsplan Zuideinde 171

11 mei 2023

Toelichting, regels en verbeelding

Kenmerk 0431-048-T01

Projectnummer 0431-048

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	2
1.3.	Huidige- en toekomstige situatie	2
1.4.	Geldend bestemmingsplan	3
2.	Beleidskader	5
2.1.	Rijksbeleid	5
2.2.	Provinciaal beleid	7
2.3.	Gemeentelijk beleid	8
3.	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	10
3.1.	Bodem	10
3.2.	Archeologie	10
3.3.	Waterhuishouding en waterparagraaf	11
3.4.	Natuur	11
3.5.	Geluid	12
3.6.	Luchtkwaliteit	13
3.7.	Externe veiligheid	13
3.8.	Bedrijven en milieuzonering	14
3.9.	Verkeer en parkeren	16
4.	Juridische planbeschrijving	18
4.1.	Algemeen	18
4.2.	Bestemmingsplan	18
4.3.	Plansystematiek	18
4.4.	Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan	18
5.	Uitvoerbaarheid	20
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	20
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
5.3.	Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening.	20
5.4.	Vaststellingsprocedure	20

Bijlagen

Bijlage 1 - Stikstofberekening gebruiksfase

1. Inleiding

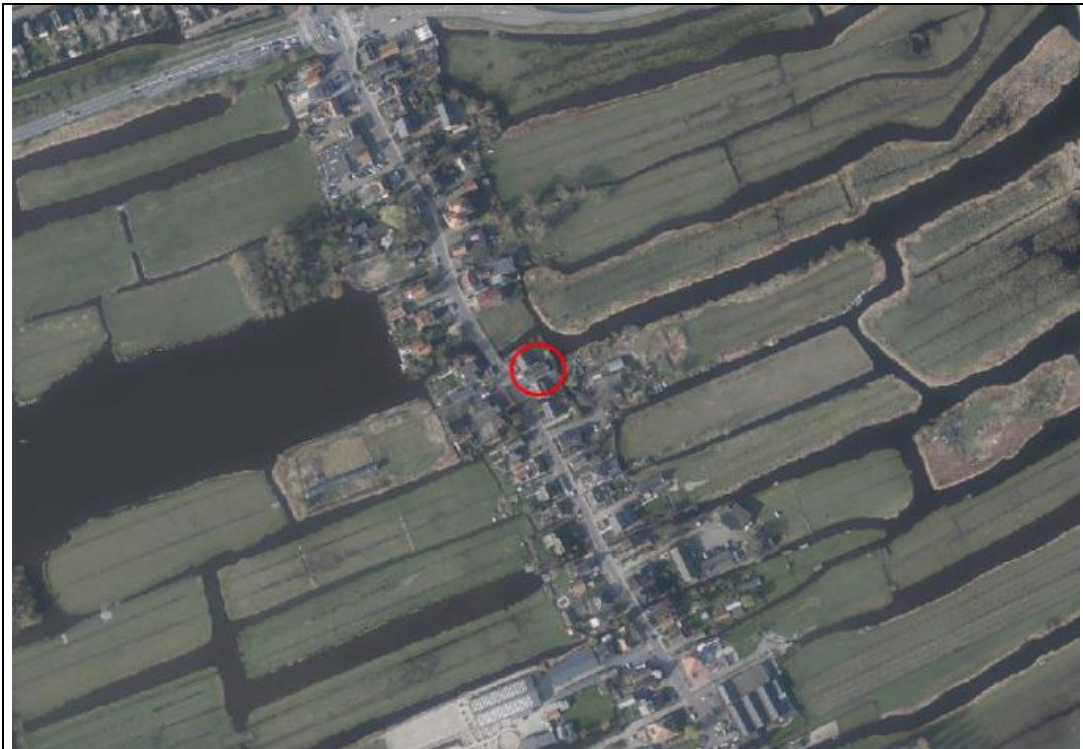
1.1. Aanleiding

Op het perceel Zuideinde 171 bevindt zich een voormalig autoschadebedrijf met bedrijfswoning. Initiatiefnemer is voornemens om op deze locatie in een deel van het bedrijfspand een bedrijf te beginnen waarbij knutselles, kinderfeestjes, workshops en cursussen worden georganiseerd. Echter de huidige bewoner van de bedrijfswoning wil in de bestaande bedrijfswoning blijven wonen. In die situatie wordt de bedrijfsruimte niet gebruikt door diegene die in de bedrijfswoning woont. Dit levert een strijdigheid op met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oostzaan'.

Het voornemen is de bestaande bedrijfswoning een reguliere woonbestemming te geven en het daarnaast mogelijk te maken op de begane grond van het pand de voorgenomen bedrijfsactiviteiten te kunnen uitvoeren.

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Oostzaan'. Voorliggen bestemmingsplan biedt de juridisch-planologische voorwaarden om de gewenste situatie te kunnen realiseren.

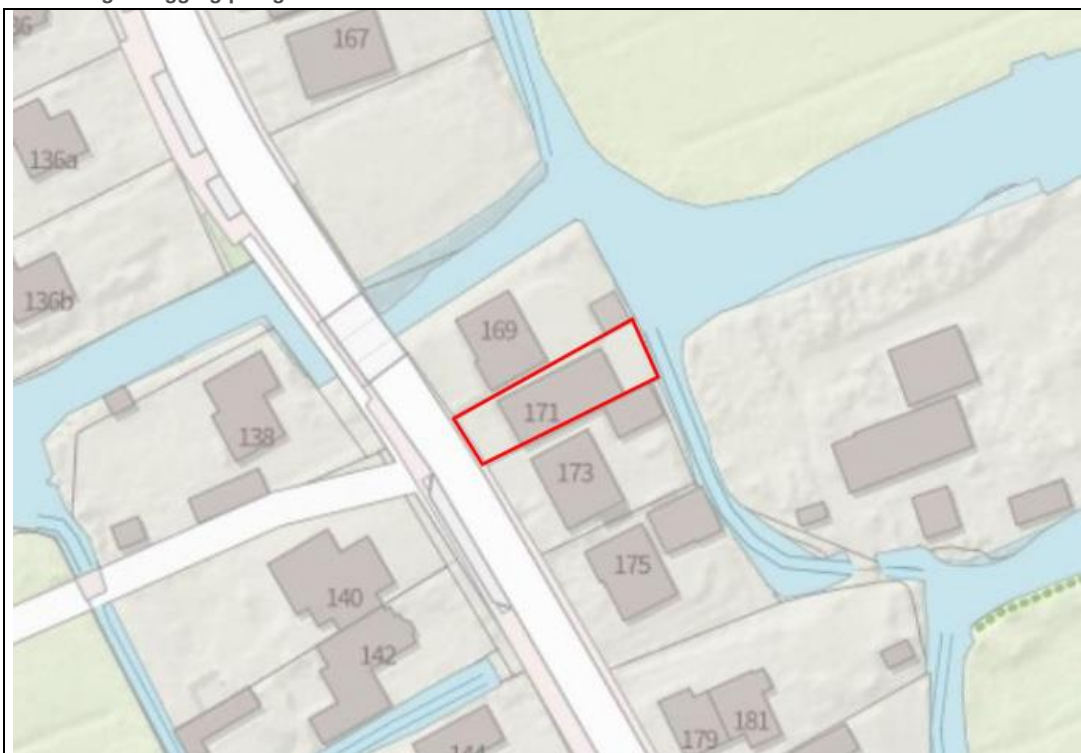
Afbeelding 1: Ligging plangebied



1.2. Ligging plangebied

Het plangebied wordt gevormd door kadastrale perceel Gemeente Oostzaan, sectie H, nummer 353, waarop het initiatief betrekking heeft en heeft een oppervlak van 248 m². Het plangebied ligt aan de oostzijde van het Zuideinde, op een afstand van circa 1 kilometer van het centrum van Oostzaan.

Afbeelding 2: Ligging plangebied



1.3. Huidige- en toekomstige situatie

De voormalige bedrijfsactiviteiten in de vorm van een autoschadebedrijf zijn al enkele jaren gestaakt. In de voormalige bedrijfswoning wordt gewoond en in feite wordt die woning dus gebruikt als reguliere 'burger'woning. De voormalige werkplaats staat leeg en heeft een oppervlak van circa 100 m² bvo. De werkplaats bevindt zich op de begane grond van het pand en de voormalige bedrijfswoning op de eerste verdieping.

Afbeelding 3: Impressie situatie



Het voornemen is dat de voormalige bedrijfswoning een bestemming krijgt die recht doet aan het huidige gebruik, namelijk het gebruik als 'burger'woning. Daarnaast wil initiatiefnemer in de voormalige werkplaats een bedrijf beginnen waarbij knutselles, kinderfeestjes, workshops en cursussen worden georganiseerd. De ruimte die hiervoor nodig is betreft circa 50 m². Er vinden geen ingegrepen aan de buitenkant van het gebouw en de omgeving plaats. Hiervoor moet enkel een kleine inpandige verbouwing worden gedaan.

1.4. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Oostzaan' dat op 24 juni 2013 door de gemeenteraad van Oostzaan is vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf'. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijfsmatige activiteiten in ten hoogste milieucategorie 2 toegestaan. Ook is een bedrijfswoning toegestaan. Bijbehorende voorzieningen zoals groen, parkeren en andere voorzieningen zijn eveneens toegestaan. Er geldt een bouw- en goothoogte van 7 en 3 meter.

Daarnaast heeft het plangebied ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2'. Op grond van deze bestemmingen dient bij bodemingrepen vanaf 100 m² en dieper dan 0,5 meter binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' en vanaf 2.000 m² en dieper dan 0,3 meter binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Verder bevindt het plangebied zich binnen de gebiedsaanduiding 'zone lint d2'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor behoud cultuurhistorische bebouwing en het in standhouden van behoud van zichtlijnen.

Afbeelding 4: Vigerend bestemmingsplan



In bovenstaande afbeelding zijn de vigerende bestemmingen weergegeven. De gewenste ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Onderhavige bestemmingsplan maakt de gewenste ontwikkeling daarom mogelijk.

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

2.1.1. 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 voortvloeiende 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

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.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is van een dusdanig kleine schaal dat deze geen belangen raakt uit de Nationale Omgevingsvisie.

2.1.2. Besluit ruimtelijke ordening

In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. In gevallen waarbij een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient in de toelichting:

Gemotiveerd te worden dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte; (Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied) gemotiveerd te worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het begrip woningbouwlocatie dat wordt gebruikt in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet nader gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie blijkt dat 11 woningen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Het planvoornemen omvat het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning en een voormalige werkplaats een andere bedrijfsfunctie te geven. Er worden dus niet meer dan 11 woningen gerealiseerd en een toets aan deze voorwaarden is derhalve niet aan de orde.

2.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. De algemene regels in het Barro met vooral een conserverend/beschermend karakter zijn niet relevant voor voorliggende wijziging die de bestande oeverlijn vastlegt.

Conclusie

Onderhavige bestemmingsplan heeft geen betrekking op deze nationale belangen en het plan is daarmee niet in strijd met het Barro.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. 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.

Conclusie

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

2.2.2. Omgevingsverordening NH2020

Provinciale Staten hebben op 22 oktober 2020 de Omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsverordening NH2020 is van kracht sinds 17 november 2020 en het laatst herzien op 15 juni 2022. De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Hiermee zoeken zij naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. De Omgevingsverordening NH2020 is gebaseerd op de huidige wet- en regelgeving. Met deze omgevingsverordening loopt de provincie bewust vooruit op de Omgevingswet, omdat ze door 21 verordeningen samen te voegen alvast werken in de geest van de Omgevingswet. Er is bewust niet gewacht op invoering van de Omgevingswet, omdat de provincie Noord-Holland op deze manier kan nagaan of de regels lokaal en regionaal maatwerk mogelijk maken en of er genoeg bestuurlijke afwegingsruimte is. In de omgevingsregeling staat uitgelegd welke overheid gaat over welke regels (welke partij welke bevoegdheid heeft).

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling maakt geen nieuwbouw mogelijk. Een bestaande bedrijfswoning zal een reguliere woning worden. Daarnaast krijgt de voormalige werkplaats een andere bedrijfsfunctie. Dat heeft geen negatieve gevolgen voor de ambities uit de Omgevingsverordening NH2020. De functiewijziging die in dit plan mogelijk wordt gemaakt past binnen het provinciaal beleid zoals geformuleerd in de omgevingsverordening.

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Omgevingsvisie Oostzaan

Op 29 september 2022 is de Omgevingsvisie Oostzaan vastgesteld. De identiteit en kernwaarden van Oostzaan zijn:

- natuur, recreatie en rust;
- kleinschalig en dorps;
- voorzieningen;
- wonen.

In de omgevingsvisie is het plangebied aangewezen als 'stedelijk gebied'. Dit gebied heeft de volgende kenmerken:

- de gemeente kent een lint dat deels is uitgegroeid tot stedelijk gebied;
- de ontstaansgeschiedenis is duidelijk leesbaar in de bebouwde en onbebouwde omgeving. De gemeente hecht veel waarde aan cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en gebieden;
- de gemeente is een aantrekkelijke woongemeente met een landelijk dorps karakter;
- de druk op de woningmarkt is groot en er zijn weinig mogelijkheden voor het toevoegen van woningen.

De gemeente wil het volgend bereiken:

- versterken aantrekkelijke veilige en gezonde leefomgeving.

De gemeente wil dit bereiken met de volgende maatregelen:

- de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief afstemmen op de behoefte (zie Woonvisie 2021- 2030);
- ruimte voor stedelijke ontwikkelingen, bij voorkeur via herstructurering, transformatie en inbreiding. Als dat niet mogelijk is, binnen de mogelijkheden van de provinciale Omgevingsverordening via geconcentreerde uitbreiding i.c.m. kwaliteitsverbetering;
- ruimte voor recreëren, ontmoeten en bewegen;
- ruimte voor initiatieven die bijdragen aan de kwaliteit van onze leefomgeving;
- behoud cultuurhistorische identiteit;
- opstellen van gemeentelijk monumentenbeleid (of erfgoedbeleid);
- waarborgen ruimtelijke kwaliteit en voldoende bruikbaar groen;
- ruimtelijke adaptatie: voorkomen en zo mogelijk verminderen hittestress en wateroverlast;
- zorgen voor een goede luchtkwaliteit en het voorkomen van geluidsoverlast.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in feite een transformatielocatie. Er wordt een nieuwe invulling gegeven aan een voormalige autoschadebedrijf met bedrijfswoning. De bedrijfswoning wordt opgezet naar een reguliere 'burger'woning en de werkplaats krijgt een andere bedrijfsfunctie. Het plan is niet in strijd met de geformuleerde ambities.

2.3.2. 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,-).

Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet tot een reguliere 'burger'woning. De voorgenomen ontwikkeling heeft daarmee geen invloed op de woningvoorraad en doet dus ook geen afbreuk aan de ambities uit de woonvisie.

3. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

De aanpassing van de bestemming heeft gevolgen voor het huidige gebruik van de gronden. De bestaande bedrijfswoning zal in de toekomst echter voor dezelfde functie (wonen) gebruikt worden en in de werkplaats komt een andere bedrijfsfunctie. De in dit hoofdstuk behandelde aspecten houden hier rekening mee.

3.1. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Met de voorgenomen ontwikkeling vinden geen bodemingrepen plaats. De werkplaats wordt enkel inpandig verbouwd. Indien er al verontreinigen aanwezig is, zal deze zich dan ook onder de bestaande betonvloer bevinden. Eventueel aanwezige verontreiniging in de bodem is daarom in feite afgedekt door deze betonvloer. Blootstelling aan eventuele verontreiniging in de bodem bij het gebruik van de woning en bedrijfsfunctie is dan ook niet te verwachten. Bovendien vinden er verder ook geen graafwerkzaamheden plaats.

Gevolgen voor het plan

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

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

Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2'. Op grond van deze bestemmingen dient bij bodemingrepen vanaf 100 m² en dieper dan 0,5 meter binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' en vanaf 2.000 m² en dieper dan 0,3 meter binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. De voorgenomen bestemmingswijziging heeft geen fysieke ingreep in de bodem tot gevolg.

Gevolgen voor het plan

Deze dubbelbestemming wordt in het voorliggende plan overgenomen. Dat betekent dat de archeologische waarden voldoende zijn beschermd. Indien er in de toekomst werkzaamheden plaatsvinden dieper de vrijstellingsdiepte en over een oppervlakte groter dan het vrijstellingsoppervlak dient er een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

3.3. Waterhuishouding en waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Door de planvorming neemt de hoeveelheid verhard oppervlak niet toe. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Omdat het plan uitsluitend een functiewijziging betreft van bestaande bebouwing zonder dat de bebouwing wordt uitgebreid heeft de watertoets als resultaat: 'Geen belang procedure'. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geeft daarmee een positief wateradvies af.

Gevolgen voor het plan

Het aspect water heeft geen gevolgen voor het plan.

3.4. Natuur

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een onthefingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wet natuurbescherming. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Met de voorgenomen ontwikkeling vinden geen (sloop)werkzaamheden plaats waarmee rust- en of verblijfplaatsen van beschermde soorten beschadigd kunnen worden. Immers wordt enkel aan een bestaande bedrijfswoning een reguliere woonbestemming toegekend en krijgt een bestaande werkplaats een andere bedrijfsfunctie. De enige werkzaamheden zullen in pandig zijn. Daarmee vindt ook geen aantasting van het Natuurnetwerk Nederland NNN of Natura-2000 gebied plaats.

Wat betreft stikstofuitstoot heeft de voorgenomen ontwikkeling ook geen nadelige gevolgen voor deze natuurgebieden. Zoals hierboven is aangegeven vindt er enkel in pandig een kleinschalige verbouwing plaats waarmee stikstofuitstoot in de aanlegfase kan worden uitgesloten. Wat betreft de uitstoot van stikstof in de gebruiksfase is het zo dat er een toename van verkeersbewegingen ontstaat door de voorgenomen ontwikkeling. Dat is aangetoond in paragraaf 3.9. Daarom is een AERIUS-berekening¹ uitgevoerd waarin de toename van het aantal verkeersbewegingen in de toekomstige gebruiksfase zijn opgenomen. De AERIUS-berekening toont aan dat de gebruiksfase niet leidt tot stikstofdepositie boven 0,00 mol/ha/jr op Natura 2000-gebieden.

Gevolgen voor het plan

Er worden er door de voorgenomen ontwikkeling geen verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming overtreden.

3.5. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. Uitgesloten zijn bestaande woningen. Artikel 76, lid 3 geeft namelijk het volgende aan: 'Indien op het tijdstip van de vaststelling van een bestemmingsplan of van een wijzigings- of uitwerkingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is, gelden het eerste en tweede lid niet met betrekking tot de daarbij in het plan of in de zone van de betreffende weg opgenomen woningen, andere geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen, die op dat tijdstip reeds aanwezig of in aanbouw zijn.'

Vanuit het oogpunt is de Wet geluidhinder voor de bestaande (bedrijfs)woning niet relevant voor het nu voorliggende plan. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidgevoelige bestemmingen (de huidige bedrijfswoning) gelegen in de zone van bestaande wegen op basis van artikel 76, lid 3 Wgh niet getoetst te worden. De bestaande woonfunctie wordt (op dezelfde plaats) voortgezet ook al is dat niet meer in het kader van de bedrijfsvoering maar als reguliere bewoning. Derhalve hoeft voor deze woning in het kader van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd omdat er geen nieuwe woonfunctie wordt toegekend. De voorgenomen bedrijfsfunctie is niet geluidgevoelig en daar hoeft dan ook geen onderzoek naar te worden gedaan.

Gevolgen voor het plan

Aangezien de bedrijfswoning een bestaande woning is hoeft deze niet te worden getoetst aan de Wgh.

¹ buRO, Toename verkeersbewegingen gebruiksfase Zuideinde 171, Oostzaan, RndLsULpnJda, Amersfoort, 5 december 2022

3.6. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen, voor kantoren op 100.000 m² BVO.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling vele malen kleiner is dat de genoemde grenswaarden kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Gevolgen voor het plan

Omdat in het plangebied het aantal woningen en oppervlak aan bedrijfsruimte niet toeneemt, kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van de Wet luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor het plan.

3.7. 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 (bedrijven), transportroutes of buisleidingen.

De wetgeving rond externe veiligheid heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen 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. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- **Plaatsgebonden risico (PR):**
Risico op een plaats buiten een inrichting, route of leiding, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoon 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 ongevoon 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. Voor bedrijven is de norm voor het Plaatsgebonden risico 10^{-6} . Deze norm komt uitdrukking in een afstand: de PR-contour.

De risiconormen geven 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 geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

De risicokaart van atlasvandeleeftomgeving.nl geeft geen risicovolle inrichtingen, leidingen of routes voor gevaarlijke stoffen aan in en/of in de omgeving van het plangebied.

Gevolgen voor het plan

Vanuit het aspect externe veiligheid is er geen belemmering voor het plan.

3.8. 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 ruimtelijke plannen 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 deze ruimtelijke onderbouwing 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 5: Omgevingstype

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

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

In de omgeving van het plangebied vindt voornamelijk wonen plaats, maar er zijn ook enkele (agrarische) bedrijven in de omgeving van het plangebied. Daarnaast bevindt het plangebied zich direct langs de hoofdinfrastructuur in het buitengebied waar sprake is van lintbebouwing. Gebieden waar sprake is van lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kunnen als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing voor kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend. Het plangebied kan dus als 'gemengd gebied' worden beschouwd.

Er komen in de omgeving geen hinderlijke bedrijven voor waarvan de richtafstand tot het plangebied reikt. Het ontstaan van hinder of een beperking van bedrijfsvoering van omliggende bedrijven valt dan ook uit te sluiten. Andersom is wonen geen milieubelastende functie en voor wat betreft het omzetten van een bedrijfswoning tot reguliere 'burger'woning zullen omliggende woningen dan ook geen hinder ondervinden van die omzetting.

Voor de geplande bedrijfsactiviteiten waarbij knutselles, kinderfeestjes, workshops en cursussen worden gegeven bestaat conform de VNG-bedrijvenlijst geen aparte milieucategorie. Daarom is gekeken naar de 'Standaard Bedrijfsindeling 2008 -update 2019' van de KVK en het CBS. De bedrijfscategorie '85.52.2 Kunstzinnige vorming van amateurs (geen dansscholen)' past dan het beste bij de geplande bedrijfsactiviteiten. Onder deze bedrijfscategorie valt namelijk het geven van cursussen op het gebied van creatieve handvaardigheden zoals bloemschikken, textiele handwerken, schilderen e.d. aan niet-professionele beoefenaars. Deze bedrijfscategorie valt onder het onderdeel 'onderwijs' binnen de VNG-bedrijvenlijst waarvoor de grootste richtafstand 10 meter is ten aanzien van geluid in een gemengd gebied. Aan die afstand kan niet worden voldaan. Voor de overige aspecten geldt geen richtafstand. De richtafstand met betrekking tot het aspect geluid binnen het onderdeel 'onderwijs' gaat uit van spelende kinderen op een schoolplein. Hier is met de voorgenomen ontwikkeling echter geen sprake van. Er is geen buitenruimte en alle activiteiten zullen in pandig plaatsvinden. Daarnaast is de bedrijfscategorie in de lijst voor functiemenging aangewezen als 'categorie B'. Dit betreffen activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Omdat alle activiteiten hier in pandig zullen plaatsvinden worden de activiteiten automatisch bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies. Hinder ten aanzien van geluid is daarom niet te verwachten of kan qua richtafstand in ieder geval met één stap naar beneden worden bijgesteld naar 0 meter.

Bovendien is het zo dat zich in de voormalige situatie in het plangebied een autoschadebedrijf was gevestigd en conform het bestemmingsplan bedrijven tot en met milieucategorie 2 zijn toegestaan. Met dit bestemmingsplan worden de toegestane bedrijfsactiviteiten beperkt tot lagere milieucategorieën wat voor een verbetering van het woon en leefklimaat zorgt.

Daarnaast worden met dit bestemmingsplan bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 1 mogelijk gemaakt. Dit zijn bedrijfsactiviteiten waarbij in een gemengd gebied een richtafstand van 0 meter geldt. Deze activiteiten kunnen dus zonder meer in het plangebied plaatsvinden.

Gevolgen voor het plan

Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen beperkingen voor het plan.

3.9. Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen bere-

keningen worden uitgevoerd op basis van de ASVV 2021 van het CROW. De woning kan getypeerd worden als een woning binnen de categorie 'koop, appartement, midden'. Het autoschadebedrijf valt binnen de categorie 'Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief'. Voor de geplande werkzaamheden in de vorm het geven van knutselles, kinderfeestjes, workshops en cursussen is geen aparte bedrijfscategorie opgenomen. Omdat de werkzaamheden zich met name richten op kinderen en overdag plaatsvinden past de bedrijfscategorie 'Kinderdagverblijf' hier het beste bij.

De volgende uitgangspunten gelden voor het plangebied:

- Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk / gemeente Oostzaan
- Stedelijke zone: buitengebied

Wat betreft de omzetting van de bedrijfswoning naar reguliere 'burger'woning wijzigt de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie niet ten opzichte van de huidige situatie. Voor een woning-type 'koop, appartement, midden' gelden de volgende normen:

- Parkeerbehoefte: minimaal 1,5 en maximaal 2,3
- Verkeersgeneratie: minimaal 5,6 en maximaal 6,4

Uitgaande van een autoschadebedrijf binnen de categorie 'Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)' van 100 m² bvo gelden hiervoor de volgende normen:

- Parkeerbehoefte: minimaal 2,1 en maximaal 2,6
- Verkeersgeneratie: minimaal 9,1 en maximaal 10,9

Uitgaande van een bedrijf binnen de categorie 'Kinderdagverblijf (crèche)' van 100 m² bvo gelden hiervoor de volgende normen:

- Parkeerbehoefte: 1,4 minimaal 1,6 en maximaal
- Verkeersgeneratie: 34,9 minimaal en 39,9 maximaal

Uit de vergelijking van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie in de huidige situatie met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie in de toekomstige situatie blijkt dat de parkeerdruk ter plaatse afneemt. Er is zowel in de huidige situatie zijn er minimaal 4 en maximaal 5 parkeerplaatsen noodzakelijk en in de toekomstige situatie minimaal 3 en maximaal 4. In het plangebied is er ruimte voor 3 parkeerplaatsen. In de huidige situatie wordt dus voor de 4^e en/of 5^e parkeerplaats voorzien in de openbare ruimte aan de overzijde van de straat. In de toekomstige situatie zijn nog steeds de 3 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar en zal nu minder beslag gelegd hoeven te worden op de parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De verkeersgeneratie neemt wel toe met maximaal 9,05 ((39,9/2) - 10,9 = 9,05) motorverkeersbewegingen per etmaal. Er is geen reden om aan te nemen dat het bestaande verkeersnetwerk deze toename niet zou aankunnen.

Gevolgen voor het plan

Vanuit het aspect verkeer en parkeren zijn er geen beperkingen voor het plan.

4. Juridische planbeschrijving

4.1. Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn op 1 juli 2008 in werking getreden. Voor wat betreft de terminologie en de opbouw van dit plan is op de wet aangesloten. Als voorbeeld hiervan kan worden genoemd dat de voorschriften nu regels heten en dat vrijstellingen nu afwijkingen worden genoemd. Daarnaast zijn de algemene gebruiksbeperkingen en de zogenaamde toverformule niet meer noodzakelijk, omdat in de wet is bepaald dat gronden niet in strijd met hun bestemming mogen worden gebruikt.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is er voor gekozen de planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te sluiten (met inachtneming van de Wro) bij op de structuur en inhoud de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Oostzaan'. Het onderhavige bestemmingsplan gaat uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergeleijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012-v1.3.1).

4.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat 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.

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De verbeelding omvat één kaartblad. Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

Op de verbeelding is de bestemming 'Gemengd' toegevoegd en de bestemming 'Bedrijf' is van de verbeelding verwijderd.

4.3. Plansystematiek

Het plangebied krijgt een gedetailleerde plansystematiek en heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. In de regels zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen die de bebouwings-, gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van het plangebied inkaderen.

4.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan

Uitgangspunt is een globaal en flexibel bestemmingsplan, bestaande uit een één bestemming. De globaliteit en flexibiliteit kunnen gaandeweg de bestemmingsplanprocedure worden verfijnd, mocht daar op basis van nadere uitwerkingen aanleiding voor zijn. Het ontwerp bestemmingsplan richt zich op de volgende bestemming en dubbelbestemmingen:

- 'Gemengd': Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn diverse functies toegestaan. Naast wonen zijn op de begane grond de functies detailhandel, zakelijke en persoonlijke dienstverlening en bedrijven tot de milieucategorie categorie 1 toegestaan. Voor de gewenste activiteiten die

initiatiefnemer wenst uit te gaan oefenen is een specifieke bestemmingsomschrijving opgenomen. Bedrijven op het gebied van creatieve handvaardigheid die o.a. cursussen, workshops en kinderfeestjes organiseren zijn op de begane grond ook toegestaan. Daarbij wordt wel opgemerkt dat het hier uitsluitend gaat om cursussen, workshops en kinderfeestjes waarbij geen machines en/of gereedschappen worden gebruikt die tot een overschrijding leiden van de normen die gelden voor een goed akoestisch woon- en leefklimaat in de omliggende woningen.

- 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2': Deze archeologische dubbelbestemmingen zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan en zijn mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt opgesteld in opdracht van de initiatiefnemer. Het plan leidt naar verwachting niet tot recht op planschade. Gesteld kan worden dat het plan financieel uitvoerbaar is. De gemeente en de initiatiefnemer sluiten een anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal is geregeld. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad van de gemeente Oostzaan.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling is door de initiatiefnemer gecommuniceerd met omwonenden en belanghebbenden. De algehele lijn van de reacties is dat de omwonenden geen bezwaar hebben tegen de ontwikkeling.

5.3. Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening.

Het plan zal in het kader van het vooroverleg worden voorgelegd aan de gebruikelijke overlegpartners.

5.4. Vaststellingsprocedure

Pm.