

Wijzigingsplan

Noordeinde 67 te Oostzaan

TOELICHTING





Plan: Noordeinde 67
Versie: 3
Opsteller: R. Bosman
Status: aanvraag ref. nummer 014/2022omg0499
IMRO-idn: NL.IMRO.0431.WLwpNoordeinde67.ON01

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. Plangebied	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	7
2.3 Toets aan wijzigingsvoorwaarden	7
3. Beleid	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.4 Gemeentelijk beleid	15
4. Milieu- en omgevingsaspecten	17
4.1 Milieueffectrapportage	17
4.2 Milieu	18
4.3 Geur	18
4.4 Milieuzonering	19
4.5 Bodem	20
4.6 Geluid	21
4.7 Externe veiligheid	21
4.8 Water	22
4.9 Natuur	24
4.10 Archeologie	26
4.11 Cultuurhistorie	27
4.12 Verkeer en parkeren	28
4.13 Luchtkwaliteit	29
5. Juridische planbeschrijving	32
6. Uitvoerbaarheid	33
6.1 Economische uitvoerbaarheid	33
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Bijlagen

Advies Boerderienstichting

Advies Provincie NH sector RE&E beleidsadviseur Erfgoed

Quick scan Flora en Fauna Noordeinde 67 Oostzaan

Aeriusberekening NE67

AERIUS kenmerk RWjcuvaSg5m dd 27 juni 2023, 13:47

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied Noordeinde 67 is gelegen in het buitengebied van Oostzaan, kadastraal bekend Oostzaan, OZNOO, sectie L, perceelnummer 708 met een oppervlakte van 6.910 m². Op het perceel was een agrarisch bedrijf gevestigd. De huidige bebouwing bestaat uit een bedrijfswoning, een melkschuurtje, een stal, een kapschuur, drie schuren en een schaphok. De initiatiefnemer wil de agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel volledig beëindigen, de agrarische bedrijfswoning, het melkschuurtje, de stal en de kapschuur behouden en het gebruik van de gronden die zijn gelegen binnen het bouwvlak wijzigen van de bestemming “Agrarisch met waarden” naar “Wonen”. Alle resterende voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt waardoor er een landschappelijke verbetering plaatsvindt. Door de sloop ontstaat er wederom een zichtlijn vanaf de Noordeinde naar de achter gelegen gronden en het water. Voor de gebruikswijziging is een wijzigingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan het Noordeinde, een dorpslint van Oostzaan. De locatie heeft een agrarische bestemming en is gelegen tussen percelen met woonbebouwing. Voor het naastgelegen perceel op Noordeinde 65 is recent een bestemmingsplan vastgesteld om de realisatie van 27 woningen mogelijk te maken. Dit perceel grenst aan de woning op het Noordeinde 63 en ligt tegenover de woningen op het Noordeinde 90 en 92. In de onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving weergegeven.



Afbeelding 1: kadastrale situatie plangebied Noordeinde 67



Afbeelding 2: luchtfoto

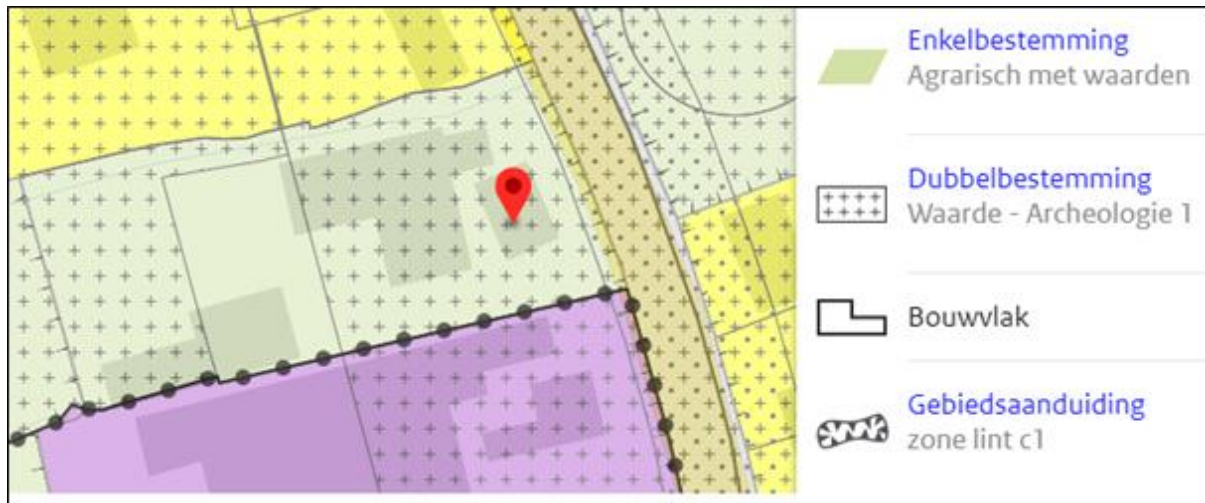


Afbeelding 3: foto's bestaande situatie

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Buitengebied Oostzaan”, vastgesteld op 18 december 2007. Ingevolge dit bestemmingsplan rust op het perceel een bestemming “Agrarisch met waarden” en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie – 1” en de gebiedsaanduiding “zone lint C1”.

De voorgestane ontwikkeling betreft de sloop van een deel van de voormalige agrarische bebouwing en de wijziging van het gebruik naar Wonen. In het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Oostzaan” staat in artikel 4.7.4 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.



Afbeelding 4: uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied Oostzaan”

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de huidige en de toekomstige situatie en de toets aan de wijzigingsvoorwaarden. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid van het rijk, de provincie en de gemeente beschreven. In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. Hoofdstuk 5 is de juridische planbeschrijving opgenomen. Hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid van het plan.

2. Plangebied

2.1 Huidige situatie

Op het perceel Noordeinde 67 was een agrarisch bedrijf gevestigd. De bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. De huidige bebouwing bestaat uit een woning, melkschuurtje, stal, schuur, kapberg, loods, stal en een overkapping. De locatie is gelegen in het buitengebied van Oostzaan aangrenzend het Oostzanerveld. In onderstaande tabel zijn de oppervlaktes opgenomen en de afbeelding daar onder de situering van de bouwwerken.

Nummer	Bebouwing	Oppervlakte in m2
1	Woning	100
2	Melkschuurtje	15
3	Stal	151
4	Schuur	50
5	Kapberg	92
6	Loods	78
7	Stal	83
8	Overkapping	10



Afbeelding 5: bestaande bebouwing

2.2 Toekomstige situatie

De eigenaar wil binnen de bestaande situatie blijven wonen met inachtnaam van het Rijks- en provinciaal en gemeentelijk beleid. Behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit staat voorop. Gezien het voorstel om gebouw 4, 6, 7 en 8 te slopen versterkt en verbetert de ruimtelijke kwaliteit.

2.3 Toets aan wijzigingsvoorwaarden

In artikel 4.7.4 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oostzaan' is opgenomen dat onder voorwaarden de bestemming "Agrarisch met waarden" gewijzigd kan worden naar de bestemming "Wonen".

De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

- a. een vermindering van het bebouwde oppervlak door een netto-afname van bebouwing plaatsvindt;
- b. zekerstelling dat de herstructurering van de te saneren locatie inclusief de sloop van de hiervoor bedoelde bebouwing of functies plaats heeft
- c. niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van bedoelde bebouwing of functies te realiseren
- d. de compensatie vanuit het ruimte voor ruimte beleid dient plaats te vinden in of tegen het bestaand bebouwd gebied;
- e. het bepaalde in 17 (Wonen) is van overeenkomstige toepassing;
- f. omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd door de realisatie van de Ruimte voor Ruimte-woningen.

Aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan omdat:

Ad a door de sloop van 4 gebouwen vindt er een vermindering van 221 m² aan bebouwing plaats;

Ad b middels een voorwaardelijke verplichting is de zekerstelling van de sloop van de bebouwing geborgd;

Ad c er worden niet meer woningen toegestaan, de bestaande woning blijft gehandhaafd.

Ad d het perceel is tegen bestaand bebouwd gebied gelegen;

Ad e middels de planregels van het wijzigingsplan Noordeinde 67 zijn de regels van de bestemming Wonen van toepassing;

Ad f uit de toelichting blijkt dat omliggende agrarische bedrijven niet worden gehinderd.

Tevens dient er een ontheffing te worden aangevraagd van de Omgevingsverordening NH2020.

3. Beleid

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een bouwplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van het Rijk, de provincie Noord-Holland, de regio en de gemeente Oostzaan. De beoogde ontwikkeling is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn. Om een goede ruimtelijke onderbouwing te kunnen opstellen is het noodzakelijk te bekijken welke beleidslijnen zowel de gemeente als ook andere overheden en bestuursorganen hebben.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, komt voort uit de Omgevingswet en is een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. De NOVI richt zich op vier prioriteiten:

1. Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
2. De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
3. Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
4. Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. 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;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze 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.

Voor het plangebied geldt de prioriteit "Sterke en gezonde steden en regio's". Binnen deze prioriteit zijn een aantal beleidskeuzes gesteld waaronder de beleidskeuze "het hanteren van een integrale verstedelijkingsstrategie". Verstedelijking vraagt zorgvuldig en gebiedsgericht maatwerk vanuit een brede benadering. In lijn met de drie afwegingsprincipes moet integrale leefomgevingskwaliteit voorop staan als basis voor de te maken keuzes. Op basis daarvan kan een afweging plaatsvinden waarbij aan alle relevante ruimtelijk-fysieke opgaven zoveel mogelijk recht wordt gedaan. Er moet daarbij voor worden gezorgd dat er flexibel en snel kan worden ingespeeld op nieuwe wensen en ontwikkelingen in de samenleving.

Vanwege de relatie met verschillende nationale belangen (waaronder die op het gebied van klimaat, milieu, duurzaamheid, leefomgevingskwaliteit, bereikbaarheid) doet het Rijk ook actief mee bij de integrale uitwerking van deze verstedelijkingsstrategie. In samenwerking met gemeenten, provincies, metropoolregio's en andere relevante stakeholders worden, bijvoorbeeld via de gebiedsgerichte bereikbaarheidsprogramma's van de metropoolregio's Amsterdam (MRA), Rotterdam Den Haag (MRDH) en Utrecht (MRU), nadere keuzes over de mogelijke gebiedsontwikkelingen gemaakt.

Conclusie

Het rijksbeleid zoals opgenomen in de Novi vormt geen belemmering voor onderhavige plan.

3.1.2 Luchthavenindelingbesluit Schiphol (2002)

Door middel van het Luchthavenindelingbesluit (LIB) is rond de luchthaven Schiphol een beperkingengebied aangewezen. Hierbinnen gelden regels omtrent beperking van bestemming en gebruik van grond in verband met het externe veiligheidsrisico en de geluidbelasting vanwege het luchthavenverkeer. Daarnaast worden regels gesteld omtrent beperkingen van de maximale hoogte van objecten, en van vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik. De hoogtebeperkingen zijn opgelegd om ervoor te zorgen dat vliegtuigen op een veilige manier van en naar de luchthaven Schiphol kunnen vliegen. De beperkingen voor de vogelaantrekkende bestemmingen en vogelaantrekkend gebruik zijn opgelegd om te voorkomen dat zich in de nabijheid van de luchthaven concentraties vogels bevinden, die hinderlijk kunnen zijn voor vliegtuigen. Het perceel is gelegen buiten LIB 5.

Conclusie

Het LIB vormt geen belemmering voor onderhavige plan. De bouwhoogte van de bestaande gebouwen blijft ruimschoots onder de maximale hoogte van 146 meter. Het project maakt ook geen vogelaantrekkende functies mogelijk.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie NH2050

De "Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid" is op 19 november 2018 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. De Omgevingsvisie NH2050 betreft een structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening. In de Omgevingsvisie heeft de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd en heeft zij tevens aangegeven hoe zij deze visie denkt te zullen realiseren. Het uitgangspunt van de omgevingsvisie is dat Noord-Holland een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau heeft. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richt de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven. In de omgevingsvisie worden ambities genoemd op het gebied van de leefomgeving, het gebruik van de leefomgeving en de energietransitie. De ambities ten aanzien van de leefomgeving luiden als volgt. Een klimaatbestendig en water-robust Noord-Holland. In het kader van gezondheid en veiligheid, het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het vergroten van de biodiversiteit van Noord-Holland. Voor het gebruik van de leefomgeving gelden de volgende ambities. Een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor, daardoor is er ruimte voor ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten. Verder wil de provincie vraag en aanbod van woon- en werklocaties beter afstemmen (kwantitatief en kwalitatief).

Daarbij moet woningbouw, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends, vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden worden gepland. Duurzaamheid van de totale woningvoorraad is het uitgangspunt. De derde ambitie binnen deze categorie is het effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen van inwoners, bedrijven en producten van Noord-Holland, waarbij negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk worden meegewogen. Als laatste geldt het behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie. Voor energietransitie is de overkoepelende ambitie dat Noord-Holland in 2050 volledig klimaatneutraal is en gebaseerd op hernieuwbare energie. Daarom is er ruimte voor de noodzakelijke energietransitie en daarvoor benodigde infrastructuur. Dit alles rekening houdende met de ambities voor verstedelijking en landschap.

Conclusie

Het onderhavige plan maakt verbetering van de stedelijke structuur mogelijk omdat bestaande bebouwing, die momenteel doorzicht vanaf Noordeinde naar achtergelegen gebied belemmert, wordt gesloopt. Het is daarmee in lijn met de Omgevingsvisie NH2050.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Hierdoor is het makkelijker geworden om te zien welke regels waar gelden. 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. Ze zoeken naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De Omgevingsverordening NH2020 is gebaseerd op de huidige wet- en regelgeving. Met deze omgevingsverordening loopt de provincie vooruit op de Omgevingswet, omdat ze door 21 verordeningen samen te voegen alvast werken in de geest van de omgevingswet.

Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

In lijn met de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn de kernkwaliteiten beschreven aan de hand van drie provinciale kernwaarden:

1. Landschappelijke karakteristiek: de landschapstypen en de belangrijkste kenmerken van deze landschappen;
2. Openheid en ruimtebeleving: de beleving van de ruimte, de horizon en de oriëntatiepunten;
3. Ruimtelijke dragers: de driedimensionale structuren en lijnen die in het (vlakke) landschap het beeld bepalen en begrenzen.

Interpretatie en toetsing; De ontginningsgeschiedenis van het gebied heeft geresulteerd in karakteristieke zeer langgerekte bebouwingslinten. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk mits er voldoende doorzichten in het lint blijven bestaan en zij zorgvuldig worden ingepast in de karakteristiek van het lint. Nieuwe ruimtelijke ontwikkeling i.s.m. project Voet Noordeinde 65, doortrekken (nieuwe) watergang tussen Noordeinde 65 en Noordeinde 67 en oa. door de sloop van gebouwen 6 en 7 worden de fraaie zichtlijnen naar het open landschap Oostzanerveld hersteld en zal de ruimtelijke kwaliteit van de boerderij ensemble daardoor aanzienlijk worden verbeterd, uiteindelijk hebben we het hier over een bestaande situatie, dus geen aantasting of verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit in het BPL gebied.

Kernkwaliteiten Bijzonder Provinciaal Landschap

Het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) is het regime voor bescherming en waar mogelijk versterking en ontwikkeling van gebieden in Noord-Holland die landschappelijk, aardkundig, ecologisch of cultuurhistorisch van bijzondere waarde zijn. Het BPL is beschreven in kernkwaliteiten per deelgebied. De voormalige beschermingsregimes Bufferzones, Aardkundig Monument en Weidevogelleefgebied zijn geborgd in de kernkwaliteiten. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, gericht op de wezenlijke kenmerken en waarden van natuur en landschap) en Provinciale Monumenten hebben een eigen regime en vallen daarom buiten het BPL-regime. In het BPL zijn ruimtelijke ontwikkelingen, met uitzondering van nieuwe stedelijke ontwikkelingen, toegestaan wanneer de beschreven kernkwaliteiten niet worden aangetast. Per locatie kan aan de hand van de kernkwaliteiten een zorgvuldige afweging worden gemaakt welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk en welke niet wenselijk zijn. Hierdoor is er ruimte voor maatwerk en gebiedsgerichte differentiatie. In de ruimtelijke onderbouwing van een bestemmingsplan dat een ontwikkeling in het BPL mogelijk maakt, moet worden gemotiveerd dat de ter plaatse geldende kernkwaliteiten niet worden aangetast. In lijn met de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn de kernkwaliteiten beschreven aan de hand van drie provinciale kernwaarden:

1. Landschappelijke karakteristiek: de landschapstypen en de belangrijkste kenmerken van deze landschappen.
2. Openheid en ruimtebeleving: de beleving van de ruimte, de horizon en de oriëntatiepunten.
3. Ruimtelijke dragers: de driedimensionale structuren en lijnen die in het (vlakke) landschap het beeld bepalen en begrenzen.

Het plangebied is gelegen in het Oostzanerveld en het Twiske. Alle resterende voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt waardoor er ter plaatse een landschappelijke verbetering plaatsvindt. Door de sloop ontstaat er wederom een zichtlijn vanaf de Noordeinde naar de achter gelegen gronden en het water. Voor de gebruikswijziging is een wijzigingsplan opgesteld.

Bodemsanering

Het doel is om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te behouden en waar mogelijk te verbeteren. Dat betreft onder meer ontwikkelingen in de ondergrond. Zie paragraaf 4.3 (Bodem).

Cultureel erfgoed

In het plangebied zijn volgens de Noord-Hollandse waarderingskaart van Stolpboerderijen cultuurhistorische waarden aanwezig. Deze gebouwen blijven behouden. Met de uitvoering van onderhavig plan worden er derhalve geen cultuurhistorische waarden, in de vorm van monumenten in de omgeving aangetast. Daarnaast maakt het plangebied ook geen deel uit van een beschermd dorpsgezicht. Zie paragraaf 4.11 (Cultuurhistorie).

Landelijk gebied

Volgens de Provinciale kaart is het perceel gelegen in het landelijk gebied. Het betreft in dit geval niet de realisatie van extra woningen en bebouwing maar de sloop van een deel van de voormalige agrarische bebouwing en het wijzigen van de bestemming. Er wordt dus geen nieuwe stedelijke functie op een onbebouwd perceel gerealiseerd.

3.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Noord-Holland heeft een grote variëteit aan landschappen en een rijke cultuurhistorie. De lange ontwikkelingsgeschiedenis van de provincie is goed terug te zien in de verschillende landschappen met hun kenmerkende elementen, patronen en structuren.

De historische objecten en structuren zijn uniek en geven identiteit aan het gebied: molens, stolpen, droogmakerijen, de Westfriese Omringdijk en de Stelling van Amsterdam, maar ook vele honderden archeologische vindplaatsen uit allerhande perioden. Het Noord-Hollandse landschap leeft en blijft zich voortdurend ontwikkelen. De provincie wil de kwaliteit en diversiteit van het Noord-Hollands landschap en de dorpen behouden en ontwikkelen.

Het begrip 'ruimtelijke kwaliteit' heeft een belangrijke plek gekregen in de nieuwe Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Nieuwe functies en eisen brengen met zich mee dat de inrichting en het gebruik van het stedelijke en landelijke gebied voortdurend moet worden aangepast. Nieuwe elementen en structuren worden aan het landschap toegevoegd terwijl oude verdwijnen. Soms gaan deze ontwikkelingen ten koste van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, het 'gebiedseigene'. De Provincie Noord-Holland wil verantwoord met het verleden omgaan en tegelijkertijd ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen. De provincie wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerkende kwaliteiten te koesteren en te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het basisuitgangspunt van het beleid is dan ook 'behoud door ontwikkeling'.

Nieuwe ruimtelijke plannen moeten de ontwikkelingsgeschiedenis, de bebouwingskarakteristiek en de inpassing in de ruimere omgeving als uitgangspunt hanteren. Meetpunt hiervoor is deze beleidsnota, waarin de eisen voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit zijn vastgelegd. Via artikel 15 van de PRV is de ruimtelijke kwaliteitseis geborgd in de provinciale regelgeving. Nieuw stedelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan de uitgangspunten zoals vermeld in deze Leidraad. De meest karakteristieke objecten, die ons doen herinneren aan vroeger tijden, zijn aangewezen als monument of beschermd gezicht. Voor grotere landschappelijke structuren die karakteristiek zijn voor de gemeente kunnen ruimtelijke plannen als bestemmings-, beeldkwaliteit- en structuurplannen als beoordelingskader gebruikt worden.

Conclusie

Vanuit de provinciaal adviseur voor de ontwikkeling van de Noord-Hollandse waarderingskaart voor stolpboerderijen is aangegeven dat het melkhuisje (gebouw nummer 2) door de provincie wordt beschouwt als onderdeel van het karakteristieke stolpcomplex dat onder orde 2 is opgenomen op de waarderingskaart. Met het wijzigingsplan wordt het ensemble, met daarbij de gebouwen met een orde 2 waardstelling inclusief het melkhuisje, behouden. Storende en niet waardevolle bebouwing wordt gesloopt. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.2.4 Watervisie 2021

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

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier Waterprogramma 2016-2021 (WBP5)

Op 16 december 2015 heeft het algemeen bestuur van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier het Waterprogramma vastgesteld. Dit plan is in feite de opvolger van het Waterbeheersplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' (WBP4).

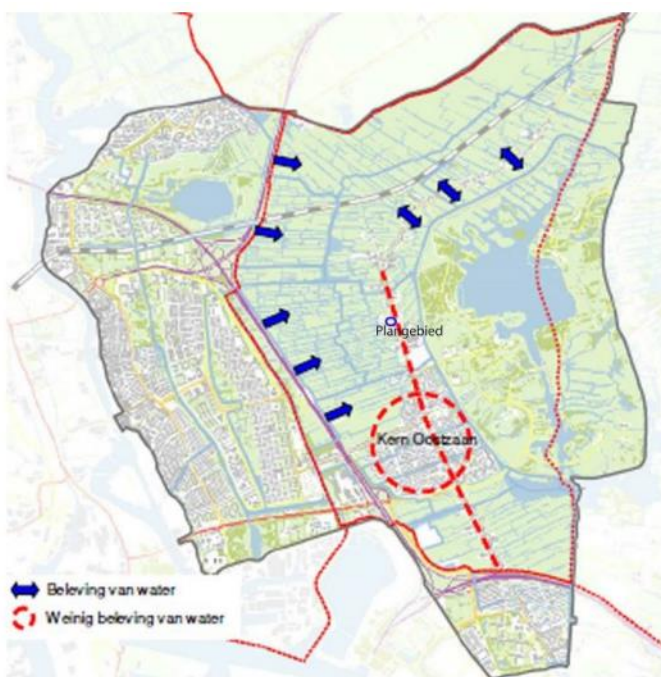
In het Waterprogramma presenteert het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) het beleid, de maatregelen, de programma's en de projecten die in die planperiode samen met anderen worden uitgevoerd. Daarbij wordt voortgebouwd op de regionale Deltavisie (2012) en de landelijke Deltabeslissingen.

Raamplan Bescherming tegen Wateroverlast Noorderkwartier (BWN 2005)

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) zijn afspraken gemaakt over de aanpak van wateroverlast, watertekort en waterkwaliteit voor de komende jaren. Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten dienen te anticiperen op veranderende omstandigheden zoals klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. De opgave voor het terugdringen van de wateroverlast is uitgewerkt in raamplannen. De planperiode beslaat de jaren 2005 tot 2015. De studie Bescherming Wateroverlast Noorderkwartier, ook wel aangeduid als de faalkansenstudie, heeft inzicht verschaft in de omvang van het overlastprobleem. De resultaten vormen het vertrekpunt voor de knelpuntenanalyse en de uitwerking van de maatregelen. Het raamplan richt zich niet op de aanpassing van de boezemsystemen, maar op kleinschalige maatregelen in de poldersystemen. De problemen worden opgelost waar ze zich voordoen, waarbij als belangrijkste uitgangspunt geldt dat te dempen water geheel moet worden gecompenseerd en dat een toename van de bestaande verharding in voldoende mate dient te worden gecompenseerd.

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.



Abbeelding 6: De beleefbaarheid van het water is ter plaatse van het plangebied slecht.

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

Ook is de structuur van het oorspronkelijke slotenpatroon slecht terug te vinden. Het nu voorliggende plan is kleinschalig. Dat betekent dat de ambitie uit het waterplan op een bescheiden wijze aan bod komt. Aan de noordzijde van het plangebied wordt de sloot doorgetrokken langs het perceel van Noordeinde 67 en wordt het water weer zichtbaar vanaf het Noordeinde. Bovendien verdwijnt er veel verhard oppervlak. Kortom, water is een belangrijke drager van het plan.

3.4. Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie

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 voormalig agrarisch perceel met bedrijfswoning. De bedrijfswoning wordt opgezet naar een reguliere burgerwoning. Het plan is niet in strijd met de geformuleerde ambities.

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 die behoefte.

2.5.4. Welstandsnota Oostzaan

Het welstandsbeleid voor het lint en buitengebied van Oostzaan is gericht op het handhaven van de kwaliteit in het gebied. De hoge landschappelijke waarde van de veenweiden in samenhang met de kleinschalige bebouwing is hiervan de basis. De belevingswaarde is hoog, wat mede te danken is aan de vele doorzichten op de velden en de combinatie tussen wonen en werken. Grootschalige ontwikkelingen zijn niet te verwachten. De dynamiek blijft beperkt tot uitbreiding aan en vervanging van bestaande gebouwen. Het bestemmingsplan voor het buitengebied heeft een conserverend bouwbeleid. Het lint en buitengebied van Oostzaan zijn regulier welstandsgebied. Versterken van de kleinschaligheid en afwisseling is de inzet voor het welstandsbeleid, wat inhoudt dat een groter gebouw op zodanige wijze moet worden ontworpen dat het een kleinschalige indruk maakt. Behoud van de openheid in de relatie tussen weg, weiland en bebouwing is gewenst, waarmee nadruk komt te liggen op de inrichting van het erf. Aan- en bijgebouwen dienen dan ook bij voorkeur achter de woning te worden geplaatst.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

Ingevolge artikel 3.1.6 Bro wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van het verrichte onderzoek naar relevante feiten en af te wegen belangen (artikel 3.2. Algemene wet bestuursrecht). In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit plan. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

4.1 Milieueffectrapportage

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een plan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen een plan m.e.r. op te stellen. Onderdeel C van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Van andere projecten moet het bevoegd gezag beoordelen of deze projecten belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Deze projecten staan in onderdeel D van de bijlage

Besluit m.e.r.

Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

Toetsing aan Besluit-m.e.r.

Het voorliggende plan voorziet in de wijziging van gebruik van het perceel inclusief een agrarische bedrijfswoning naar de bestemming Wonen. De activiteit is getoetst aan de onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r. Hieruit komen de volgende resultaten:

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
---	---	---	---

Afbeelding 7 : onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r.

Zoals uit het schema (lijst D) blijkt is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r. plichtig als het oppervlak meer dan 100 hectare bedraagt, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen. Dit is met voorliggend plan niet het geval. Het plan betreft om het gebruik van de bestaande bedrijfswoning te wijzigen naar een burgerwoning. Het perceel bevindt zich in bestaand stedelijk gebied waardoor er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject (activiteit D.11 van de bijlage bij het Besluit m.e.r.).

Dit betekent dat het Besluit niet van toepassing is en dat er, op basis van dit Besluit, voor dit specifieke plan geen verplichtingen gelden. Dit houdt tevens in dat geen m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

Conclusie

Het besluit m.e.r. is niet van toepassing.

4.2 Beëindiging agrarisch bedrijf

Het agrarische bedrijf ter plaatse is beëindigd. Op het perceel rust nog wel een agrarische bestemming waar een agrarisch bedrijf zoals beschreven in de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Agrarisch met waarden" uit het bestemmingsplan zich mag vestigen.

4.3 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 het Noordeinde te typeren als "buiten de bebouwde kom" en zijn de aldaar aanwezige geurgevoelige objecten eveneens aan te merken als objecten gelegen buiten de bebouwde kom. In de Geurverordening zijn afstandsnormen opgenomen tussen geurgevoelige objecten en een dierenverblijf waarin dieren worden gehouden. De afstandsnorm voor buiten de bebouwde kom is gesteld op 25 meter (gevel dierenverblijf tot gevel woning en geuremissiepunt tot gevel woning). In onderstaande afbeelding is te zien dat het plangebied op ruime afstand van de bedrijven is gelegen.



Afbeelding 8: Vergunde voorgrondbelasting (links) en vergunde achtergrondbelasting (rechts)

Overige veehouderijen

De geurhinder wordt bepaald op basis van de achtergrondbelasting en de voorgrondbelasting. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van de veehouderij die de meeste geurbelasting op een voor geurhinder gevoelig object veroorzaakt. De achtergrondbelasting wordt veroorzaakt door alle veehouderijen die in de omgeving van het relevante geurgevoelige object aanwezig zijn. De achtergrondbelasting is een goede maat om de effecten van geurhinder op het woon- en leefmilieu te kunnen beoordelen. Voor het opstellen van de Geurverordening Oostzaan 2012 is een voorgrondbelasting en achtergrondbelasting opgesteld voor de gemeente Oostzaan. Voor de beoordeling van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zijn deze gegevens gebruikt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van het plangebied een zeer goed leefklimaat heerst als gevolg van geur afkomstig van in de omgeving gesitueerde veehouderijen. Door dit plan worden de veehouderijen bovendien niet in zijn bedrijfsvoering beperkt. Er is geen sprake van een aantasting van bestaande rechten ten behoeve van de huidige bedrijfsvoering, noch toekomstige uitbreidingsmogelijkheden.

4.4 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Bedrijven en instellingen zijn verplicht te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen. Indien woningbouw wordt gerealiseerd in de directe omgeving waar milieugevoelige objecten zijn toegelaten, dan dient rekening gehouden te worden met de bestaande rechten van deze bedrijven.

Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. Deze indicatieve bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied (zijnde o.a. het buitengebied). Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden deze twee verschillende omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die standaard uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk. Het plangebied is te typeren als een gemengd gebied. In de directe nabijheid bevinden zich verschillende functies. In de kern overheerst de woonfunctie.

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.

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

Tabel 1: richtafstanden

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 zijn geen bedrijven of voorzieningen gevestigd waarvan de richtafstand reikt tot het onderhavige plangebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de omliggende bedrijven niet worden belemmerd door het plan en ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.5 Bodem

Algemeen

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle ruimtelijke plannen relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van het initiatief.

Toets omzetten agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning

Ter plaatse is reeds een woning aanwezig in de vorm van een bedrijfswoning met tuin welke bewoond kan worden door een medewerker van een bedrijf. Het feit dat het een gebouw betreft voor menselijke bewoning is relevant. Ten tijde van de bouw van deze bedrijfswoning is immers gebleken dat de bodem geschikt was voor een woonfunctie. Indien de bodem voldoende kwaliteit heeft om te dienen als ondergrond voor een bedrijfswoning, dan is deze eveneens geschikt als ondergrond voor een burgerwoning. Het veranderen van het beroep van de bewoner (van bedrijfs-medewerker naar burger) maakt niet dat de grond waarop gewoond wordt opnieuw onderzocht hoeft te worden. Een bodemonderzoek is derhalve niet benodigd.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voor de gebruikswijziging van de bedrijfswoning naar een woning.

4.6 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het plan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterrein.

Industrie-, spoorweglawaaai en wegverkeerslawaaai

Bij de bestemmingswijziging tot burgerwoning is geen sprake van het realiseren van nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor een geluidsgevoelig object. In de bestaande en nieuwe situatie is sprake van de activiteit wonen. Het maakt niet uit of de woning een bedrijfswoning of een burgerwoning is. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege (spoor)wegverkeer of industrie is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de gebruikswijziging van de bedrijfswoning naar een woning.

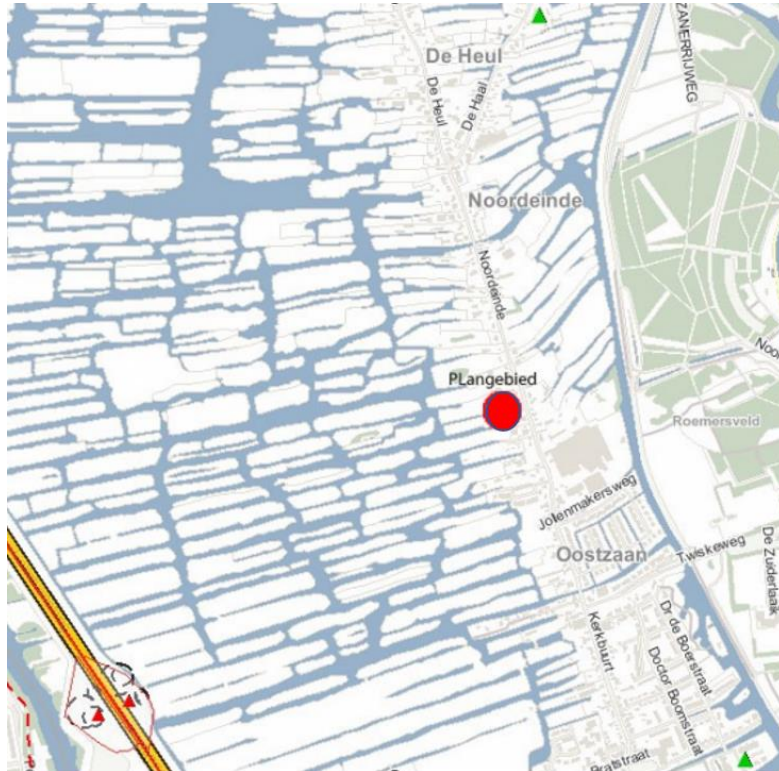
4.7 Externe veiligheid

Algemeen

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.

Toetsing

Om te bepalen in hoeverre de externe veiligheid belemmeringen opwerpt voor de planontwikkeling is de risicokaart van de Provincie Noord-Holland geraadpleegd. Woningen zijn een kwetsbaar object, waarvoor grenswaarden voor plaatsgebonden risico en oriëntatiewaarden voor groepsrisico ten opzichte van risicovolle inrichtingen gelden. 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 1,1 km van het plangebied is gesitueerd.



Afbeelding 9: uitsnede risicokaart

Geconcludeerd wordt dat de gebruikswijziging niet binnen een risicocontour of invloedsgebied ligt van BEVI inrichtingen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de gebruikswijziging van de bedrijfswoning naar een woning.

4.8 Water

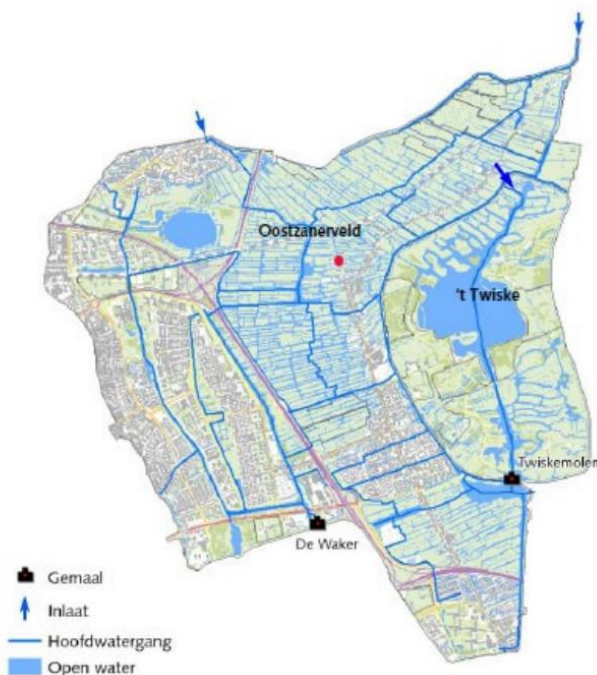
In de toelichting van een wijzigingsplan dient volgens artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Doel daarvan is de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten en deze weer te geven in het wijzigingsplan. Als principe geldt dat afwenteling moet worden voorkomen en voor het watersysteem de driestapsstrategie "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. Hiertoehoren 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.

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 peil aanvulling en doorstroming. Langs de rand van de polder Oostzaan is een aantal relatief kleine uitlaten aanwezig naar de aangrenzende polders, zoals de Wijde Wormer en Landsmeer.



Afbeelding 10: Het watersysteem van Oostzaan (locatie is aangegeven met rode cirkel).

*HHNK hanteert in dit peilgebied een zakkingsclausule van 2 mm/jaar om de autonome maaivelds daling te volgen. Dit houdt in dat elke 5 jaar het peil 1 cm naar beneden wordt bijgesteld.

Verharding

In de bestaande situatie is 579 m² aan bebouwing in het plangebied aanwezig. In de nieuwe situatie zal een deel van de bebouwing worden gesloopt waardoor er nog 358 m² aan bebouwing resteert. Per saldo zal de oppervlakte bebouwd afnemen met 221 m².

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de gebruikswijziging van de bedrijfswoning naar een woning.

4.9 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en rondom het gebied. Daarbij kan een onderscheid gemaakt worden tussen gebieds- en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht). Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De wet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen. Bij ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren is het verplicht om vooraf te toetsen of deze kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, of de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen. Onder bepaalde voorwaarden geldt een vrijstelling of is het mogelijk een ontheffing van de algemene verbodsbepalingen te krijgen voor activiteiten op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van waardevolle natuurgebieden en leefgebieden van soorten en schrijft voor, dat alle activiteiten met significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura2000-gebied, in beginsel niet zijn toegestaan. Daarom verplicht de wet een initiatiefnemer van een plan of project te onderzoeken of er schadelijke gevolgen voor deze gebieden te verwachten zijn. De planlocatie ligt op een relatief geringe afstand (circa minimaal 100 meter) van het Natura2000-gebied "Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld en Twiske", alsmede op korte afstand van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Omdat de voorgenen ingreep niet plaatsvindt in het natuurgebied is er geen sprake van ruimtebeslag op dit Natura2000-gebied.



Afbeelding 11: Natuurgebieden in de omgeving van het plangebied.

Dit Natura2000-gebied omvat stikstofgevoelige habitattypen zoals Veenmosrietland (H7140B) en Vochtige heide (H4010B). Het verzoek betreft het gebruik van een bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning te wijzigen naar een burgerwoning en de sloop van een deel van de voormalige agrarische bebouwing. De AERIUS rapportage (zie bijlage) toont aan dat in de aanlegfase de berekening (er is gerekend met de worst-case situatie) een emissie van 68.0 g/j NOX (stikstof) en 0,7kg/j NH₃ (ammoniak) niet leidt tot een overschrijding van de drempelwaarde 0,00 mol/ha/jr betreffende de stikstofdepositie op stikstofgevoelige natuurgebieden in de omgeving.

Een vergunningaanvraag in het kader van stikstofdepositie op natuurgebieden met een wettelijke bescherming, als geregeld in de Wet natuurbescherming, is niet nodig voor de uitvoering van het project.

Onderzoek (zie bijlage Quick scan Flora en Fauna Noordeinde 67 Oostzaan)

In de QuickScan Flora & Fauna Noordeinde 67 heeft een bronnenonderzoek plaatsgevonden waarbij gekeken is naar gebiedsgerichte bescherming en mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten in het projectgebied.

Voor de gebiedsgerichte bescherming is gekeken naar de aanwezigheid van relevante natuurterreinen in de omgeving. De ligging van Natura 2000-gebieden (o.a. Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) en het Natuurnetwerk Nederland in de nabijheid van het projectgebied zijn onderzocht.

Conclusie

Beschermde gebieden

Het is redelijkerwijs uit te sluiten dat de voorgenomen plannen negatieve effecten tot gevolg hebben op Natura 2000-gebieden. De voorgenomen plannen hebben geen aantasting van het NNN tot gevolg. Er worden geen (beschermde) bomen aangetast of gekapt.

Beschermde soorten

In het projectgebied komen mogelijk verschillende soorten voor die beschermd zijn onder de Wet natuurbescherming.

Soorten van de Vogelrichtlijn

Het projectgebied is ongeschikt als foerageer- en broedgebied voor algemene vogelsoorten. In het projectgebied en direct daar omheen blijft voldoende geschikt alternatief foerageer- en broedgebied aanwezig. Derhalve hebben de voorgenomen plannen geen negatieve effecten tot gevolg ten aanzien van het foerageer- en broedgebied van algemene vogelsoorten. In de Wet natuurbescherming wordt echter geen standaardperiode voor het broedseizoen gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Er zijn geen jaarrond beschermde nesten in het projectgebied.

Soorten van de Habitatrichtlijn

Het projectgebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Negatieve effecten op het foerageergebied zijn redelijkerwijs uit te sluiten. Het projectgebied blijft geschikt als foerageergebied voor vleermuizen en ook in de directe omgeving blijft voldoende geschikt foerageergebied behouden. Vliegroutes rond het projectgebied blijven behouden. Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen op het directe projectgebied. De Noordse woelmuis komt niet in het projectgebied voor aangezien de vereiste omstandigheden ontbreken. De rugstreeppad komt in de omgeving voor, het projectgebied is ongeschikt als overwinteringsplaats, in het mogelijke voortplantingswater (sloot aan de zij- en achterzijde) zijn geen werkzaamheden/negatieve effecten voorzien.

Overige beschermde soorten

De voorgenomen plannen hebben mogelijk een tijdelijk negatief effect op een aantal algemeen voorkomende beschermde soorten zoogdieren. Voor deze soorten geldt in provincie in het kader van ruimtelijke ontwikkeling een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming, zie bijlage 1. Het is derhalve niet noodzakelijk om mitigerende maatregelen te nemen. Voor andere aanwezige zoogdiersoorten leiden de voorgenomen initiatieven niet tot negatieve effecten.

4.10 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Op grond van de archeologische verwachtingenkaart van de gemeente heeft de locatie een hoge verwachting. Het plan betreft de sloop van een deel van de voormalige bedrijfsbebouwing en een gebruikswijziging van een bestaande bedrijfswoning naar een woning en het perceel naar Wonen. Er worden derhalve geen graaf- en bouwwerkzaamheden uitgevoerd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de gebruikswijziging van de bedrijfswoning naar een woning.

4.11 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Delen van de bebouwing op het perceel zijn aangemerkt als cultuurhistorisch. Om na te gaan welke bebouwing daaronder valt, heeft er een toets aan de waarderingskaart plaatsgevonden en is advies gevraagd aan de boerderijenstichting Noord-Holland.

Noord-Hollandse waarderingskaart van stolpboerderijen

Het agrarische ensemble Noordeinde 67 te Oostzaan is opgenomen bij de door de Provincie Noord-Holland geëntameerde waarderingsinventarisatie van alle stolpen in 2020-2021 en heeft de kapberg met houten wanden in combinatie met de gemetselde stal met schilddak een orde 2 beoordeling gekregen. NH Waarderingskaart: De Collectie De Stolpboerderij als Gebouw omvat alle historische stolpen plus de nieuwbouwstolpen die op een historische locatie zijn gebouwd. Binnen de Collectie De Stolpboerderij als Gebouw is een ordening aangebracht omdat daar grote verschillen aanwezig zijn waar specifiek beleid aan gekoppeld kan worden. De staat van onderhoud heeft niet meegewogen bij de indeling in ordes. Mooi Noord-Holland: "Orde 2: karakteristieke/beeldbepalende stolp: De 1.079 stolpen die in orde 2 vallen zijn karakteristiek of beeldbepalend te noemen. In architectuurhistorisch opzicht zijn zij van grote waarde. De meeste stolpen zijn niet meer in agrarisch gebruik; vele zijn al herbestemd. Bij orde 2 stolpen is die herbestemming zorgvuldig en met respect voor de agrarische geschiedenis van de stolp uitgevoerd. Kenmerken orde 2 stolpen: De hoofdvorm is (grotendeels) intact, logica van de stolp goed herkenbaar, agrarisch verleden herkenbaar, architectuur en detaillering nog grotendeels origineel, materialen passend bij de streek/type"

orde 2: karakteristiek of beeldbepalende Stolp, in architectuurhistorisch opzicht zijn zij van grote waarde. Kenmerken van orde 2 stolpen: De hoofdvorm is (grotendeels) intact, logica van de stolp goed herkenbaar, agrarisch verleden herkenbaar, architectuur en detaillering nog grotendeels origineel, materialen passend bij de streek/type. Uitgangspunt qua beleid bij orde 2 is behoud en restauratie van de buitengevels en de kap en zorgvuldige verduurzaming. Hierbij is gebruik van niet-authentieke materialen toegestaan, mits deze visueel overeenkomen met de oorspronkelijke vorm, kleur en detaillering. Indien sloopnieuwbouw vergund wordt, moeten de gevels en dakvorm naar het origineel worden teruggebouwd, waarbij oorspronkelijke gevelelementen zoveel mogelijk dienen te worden gehandhaafd en/of hersteld. De bijgebouwen zijn bijgebouwen die het behouden waard zijn en passend binnen de ruimtelijke kwaliteit van het ensemble. De kapberg met dubbel vierkant en de gemetselde stal zijn vermoedelijk rond 1895 gebouwd.

Advies Boerderijenstichting Noord-Holland

De doelstelling van de Boerderijenstichting Noord-Holland is het behoud en het toekomstbestendig maken van agrarisch erfgoed. Herbestemming met respect voor en inachtneming van de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het agrarisch erfgoed is daarvoor essentieel. Herbestemmings-initiatieven stimuleren we daarom graag. Op perceel Noordeinde 67 te Oostzaan is de agrarische functie vervallen. Het ensemble bestaat uit een boerderij (1), stal (3), melkschuurtje (2) en de kapberg (5).

Het plangebied is met name in verband met de kapberg in combinatie met de gemetselde stal op het achtererf opgenomen in de beeldbank van de Boerderijenstichting: <https://www.boerderijenstichting.nl/beeldbank/noordeinde-67-oostzaan/> In het MIP rapport van de provincie Noord-Holland voor Oostzaan uit 1992 is het ensemble Noordeinde 67 in het register opgenomen als cultuurhistorisch waardevol object. Herbestemming als woning draagt bij aan doelstelling om agrarisch erfgoed duurzaam te behouden. Voor het duurzaam behoud van dit ensemble is de functiewijziging van belang.

In de toelichting is een plattegrond van het ensemble opgenomen. Wij zijn van mening dat de cultuurhistorische waarde van het ensemble vooral gelegen is in de gebouwen in de gebouwen 1, 2, 3 en 5 volgens bovenstaande plattegrond in het daarachterliggende landschap. De gebouwen 4, 6, 7 en 8 zullen worden gesloopt. De gebouwdelen 3 en 5 hebben hoge cultuurhistorische waarde. Bij de door de Provincie Noord-Holland geëntameerde waarderingsinventarisatie van alle stolpen in 2020-2021 (*) heeft de kapschuur met houten wanden in combinatie met de gemetselde stal met schilddak een orde 2 beoordeling gekregen. Orde 2 zijn stolpen die beeldbepalend of karakteristiek zijn. Uitgangspunt qua beleid bij orde 2 is behoud en restauratie van de buitengevels en de kap en zorgvuldige verduurzaming. Hierbij is gebruik van niet-authentieke materialen toegestaan, mits deze visueel overeenkomen met de oorspronkelijke vorm, kleur en detaillering. Indien sloopnieuwbouw vergund wordt, moeten de gevels en dakvorm naar het origineel worden teruggebouwd, waarbij oorspronkelijke gevelelementen zoveel mogelijk dienen te worden gehandhaafd en/of hersteld. De bijgebouwen zijn bijgebouwen die het behouden waard zijn en passend binnen de ruimtelijke kwaliteit van het ensemble. De kapberg met dubbel vierkant en de gemetselde stal zijn vermoedelijk rond 1895 gebouwd. Door de sloop van o.a. gebouwen 6 en 7 worden de fraaie zichtlijnen naar het open landschap hersteld en ruimtelijke kwaliteit van het ensemble wordt daardoor aanzienlijk verbeterd.

Toetsing

In het plangebied zijn volgens de Noord-Hollandse waarderingskaart van Stolpboerderijen cultuurhistorische waarden aanwezig. Deze gebouwen blijven behouden. Met de uitvoering van onderhavig plan worden er derhalve geen cultuurhistorische waarden, in de vorm van monumenten in de omgeving aangetast. Daarnaast maakt het plangebied ook geen deel uit van een beschermd dorpsgezicht.

*<https://geoapps.noord-holland.nl/kaartenportaal/apps/MapSeries/index.html?appid=3dc9f54c41f14bf2b790ff5c1ad5779b>)

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de gebruikswijziging van de bedrijfswoning naar een woning.

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegstijgt.

Parkeren

Voor de benodigde parkeerplaatsen dient getoetst te worden geldt het bestemmingsplan “Parapluplan Parkeren Oostzaan” dat verwijst naar dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en stallingsruimte op eigen terrein, overeenkomstig met de normen en regels met betrekking tot parkeren en stallingsruimte zoals bepaald in de CROW publicatie ASVV 2021, waarbij uitgegaan wordt van het gemiddelde tussen de maximale en de minimale normen. Dit aantal benodigde parkeerplaatsen wordt berekend per wooneenheid. Onderhavige ontwikkeling voorziet in de gebruikswijziging van een bestaande bedrijfswoning naar een woning. Op het perceel zijn reeds drie parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. De parkeernormen zijn in de regels van dit bestemmingsplan juridisch-planologisch vastgelegd. Daarmee wordt gesteld dat het aspect ‘parkeren’ voldoende in dit plan is gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de voor de gebruikswijziging van zowel het perceel als de bedrijfswoning naar een wonen.

4.13 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de ‘Wet luchtkwaliteit’. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/ projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren. Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste stoffen.

De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/ m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/ m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ vastgesteld op 11 juni 2011 voor PM₁₀ en 1 januari 2015 voor NO₂. Naast de grenswaarde PM₁₀ en NO₂ geldt sinds 1 januari 2015 dat voor PM_{2,5} de jaargemiddelde grenswaarde niet meer dan 25 µg/m³ (microgram per kubieke meter) mag bedragen.

Naast de introductie van het NSL is het begrip ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toeneemt dan 1,2 µg/ m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

Beoordeling luchtkwaliteit

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacementen, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

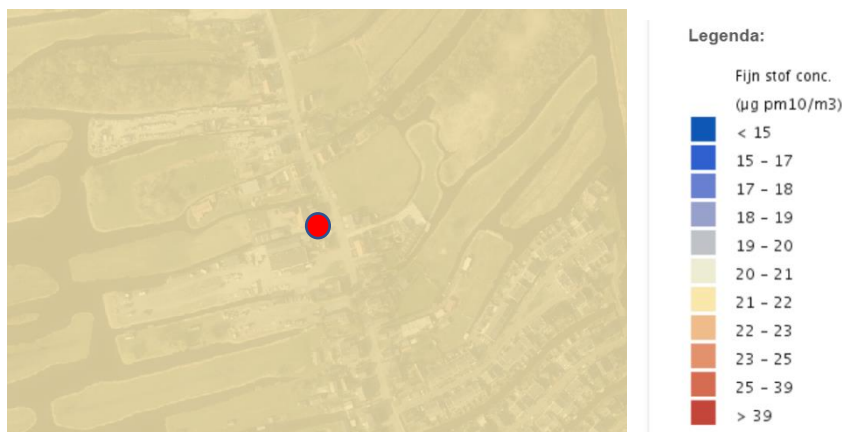
Onderzoek

Berekening luchtkwaliteit

De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een project dat 'Niet in betekenende mate' bijdraagt op de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daardoor wordt voldaan aan de gestelde normen van de Wet luchtkwaliteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ter plaatse van de locatie de concentraties NO₂ (stikstofdioxide), PM₁₀ en PM_{2,5} (fijn stof) inzichtelijk gemaakt, op basis van NSL-monitoringstool (voor NO₂ en PM₁₀) en de website van de provincie Zuid-Holland (voor PM_{2,5}). In onderstaande afbeeldingen zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} weergegeven voor het peiljaar 2020.



Afbeelding 12 : jaargemiddelde stikstofdioxide concentraties NO₂: peiljaar 2020 Bron Atlas leefomgeving



Afbeelding 13 : jaargemiddelde concentraties PM₁₀: peiljaar 2020 Bron Atlas leefomgeving



Afbeelding 14 : jaargemiddelde concentraties PM_{2,5} peiljaar 2020 Bron Atlas leefomgeving

Uit de afbeeldingen blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ ruimschoots onder de normen van de jaargemiddelde concentraties van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ blijft en voor en PM_{2,5} ruimschoots onder de 25 PM_{2,5}.

Conclusie

Zowel vanuit de Wet luchtkwaliteit als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de gebruikswijziging van bedrijfswoning naar een woning.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het wijzigingsplan, de plankaart (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de planregels.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond (GBKN) schaal 1:1.000, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen en dubbelbestemmingen aangegeven.

5.3 Regels

De regels van het voorliggende Wijzigingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs-, en slotregels.

In hoofdstuk 1 is in artikel 1 een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder het bestemmingsplan “Buitengebied Oostzaan” en het Wijzigingsplan “Noordeinde 67” wordt verstaan.

In hoofdstuk 2, de bestemmingsregels, is bepaald dat :

- artikel 17 (Wonen) uit het bestemmingsplan “Buitengebied Oostzaan” en toevoegen van artikel 14.7 (voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing) en het overige onverminderd van toepassing voor dit wijzigingsplan;
- artikel 21 (Waarde – Archeologie 1) uit het bestemmingsplan “Buitengebied Oostzaan” onverminderd van toepassing voor dit wijzigingsplan;
- artikel 32 (zone lint c1) uit het bestemmingsplan “Buitengebied Oostzaan” onverminderd van toepassing voor dit wijzigingsplan.

In hoofdstuk 3 is vervolgens bepaald dat de algemene regels uit het bestemmingsplan “Buitengebied Oostzaan” van toepassing zijn voor dit wijzigingsplan met het toevoegen van artikel 26.3 (Parkeren).

Het wijzigingsplan heeft wel een eigen antidubbeltelbepaling (artikel 7) en eigen overgangsrecht (artikel 9). Het opnemen van deze bepalingen is volgens het Bro voor elk plan verplicht, dus ook voor een wijzigingsplan. Het wijzigingsplan is van later datum dan het bestemmingsplan, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit dat plan. De citeertitel staat tenslotte in artikel 10.

6. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt besproken hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f uit de Bro dient de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen een initiatief van de eigenaar die het terrein in eigendom heeft. Tussen de ontwikkelaar en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd en vervalt de exploitatieverplichting. Vanuit economische uitvoerbaarheid zijn er geen belemmeringen voor het plan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie en afstemming omwonenden

Over het voornemen voor de bestemmingswijziging is reeds contact geweest met de eigenaren van de naastgelegen percelen, te weten de projectontwikkelaar van Noordeinde 65 en de eigenaren van Noordeinde 69 en 94. Tijdens dit contact is de bestemmingswijziging toegelicht. De eigenaren stonden positief tegenover deze ontwikkelingen en hebben aangegeven dat er geen bezwaren zijn tegen het project.

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wro is het ontwerp-wijzigingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzagelegging zijn zienswijzen ingediend.