

Gemeente Oostzaan

Wijzigingsplan Noordeinde 37a

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Vastgesteld
21 Augustus 2018

Kenmerk 0431-34-T02
Projectnummer 0431-34
NL.IMRO.0431.BW2090680000-0401

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Beleidskaders	2
2.1. Algemeen	2
2.2. Rijksbeleid	2
2.3. Provinciaal beleid	4
2.4. Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	5
2.5. Gemeentelijk beleid	7
2.6. Toetsing randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheid	8
3. Toekomstige situatie	9
3.1. Het plan	9
3.2. Situatie plangebied	9
3.3. Toekomstige situatie	10
3.3.1. Parkeren	11
4. Nader onderzoek	12
4.1. Algemeen	12
4.2. Bodem	12
4.3. Archeologie	13
4.4. Externe veiligheid	13
4.5. Geluid	14
4.6. Natuur	16
4.6.1. Wet natuurbescherming	16
4.6.2. Gebiedsbescherming	16
4.6.3. Soortenbescherming	17
4.7. Luchtkwaliteit	18
4.8. Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling	19
5. Watertoets	20
5.1. Algemeen	20
5.2. Oppervlaktewater	20
5.3. Riolering	21
6. Financiële uitvoerbaarheid	23
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
7.1. Inspraak	24
7.2. Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	24
7.3. Vaststellingsprocedure	24

8. Juridische aspecten	25
8.1. Algemeen	25
8.2. Verbeelding	25
8.3. Regels	25

1. Inleiding

Op het perceel Noordeinde 37a staat een woning die niet meer voldoet aan de huidige eisen van een modern woon- en leefcomfort. Niet alleen de constructieve toestand, maar vooral de beperkte omvang van de woning, worden als belemmerend ervaren door de bewoners. Het betreft de kavel die kadastraal bekend staat als perceel 721 (sectie L).

Voor de locatie Noordeinde 37a is bij de gemeente Oostzaan een verzoek ingediend voor het vergroten en moderniseren van de woning. Bij brief van 7 april 2017 heeft de gemeente aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Het plan past echter niet in het vigerende bestemmingsplan. Alvorens medewerking kan worden verleend aan het plan dient daarom eerst een wijzigingsplan te worden opgesteld.

Het nu voorliggende wijzigingsplan geeft de planologisch-juridische voorwaarden voor de ontwikkeling van de nieuwe woning.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



2. Beleidskaders

2.1. Algemeen

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

2.2. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Bij besluit van 28 augustus 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Als gevolg van deze wijziging zijn gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. De ladder bestaat uit drie treden:

Behoefte: Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan.

Binnen- of buitenstedelijk: Indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties.

Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten: Indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

Schematisch kan dat worden weergegeven als aangegeven in onderstaande afbeelding.

Afbeelding 2: Ladder voor duurzame verstedelijking.



De ladder voor duurzame verstedelijking is onder andere van toepassing op een stedelijke ontwikkeling in de vorm van een woningbouwlocatie. In de Handreiking van het ministerie voor de toepassing van de ladder staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een “stedelijke ontwikkeling” is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. Op de nu voorliggende ontwikkeling, die voorziet in het vergroten van een bouwvlak voor de vervangende bouw van één woning is de ladder dus niet van toepassing.

Nationaal Waterplan

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

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

2.3. Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 22 juni 2010 hebben provinciale staten de "Structuurvisie Noord-Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid" vastgesteld. In 2015 is de Structuurvisie voor het laatst bijgewerkt. In de structuurvisie geeft de provincie aan dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de provincie Noord-Holland op basis van de bovengenoemde criteria provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen en twaalf ondergeschikte belangen. Daarbij richt de provincie zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionale en bovenregionale schaal spelen en/of gevolgen hebben.

Afbeelding 3: Provinciale belangen.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaatbestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van stedelijke functies gaat de structuurvisie (evenals de SVIR) uit van de SER-ladder. Volgens dit principe moet eerst worden bekeken of er binnen bestaand stedelijk gebied (BBG) nog ruimte beschikbaar is, of er door herstructurering nog ruimte kan worden gemaakt en of het mogelijk is de ruimte effectiever te benutten.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 3 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid wordt de PRV regelmatig aangepast. Op 12 december 2016 hebben PS een wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Deze wijziging treedt op 1 maart 2017 in werking. Op 20 december 2016 hebben Gedeputeerde Staten bovendien besloten om de kaarten van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) uit het Natuurbeheerplan 2017 op te nemen in de PRV. In de PRV heet dit Ecologische Hoofdstructuur. De verordening is van toepassing op bestemmingsplannen, beheersverordeningen, wijzigings- en uitwerkingsplannen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplannen als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onderdeel a onder 3 of lid 2 van de Wabo.

Het vergoten van het bouwvlak binnen het bestaand stedelijk gebied betreft niet een provinciaal belang.

2.4. 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.

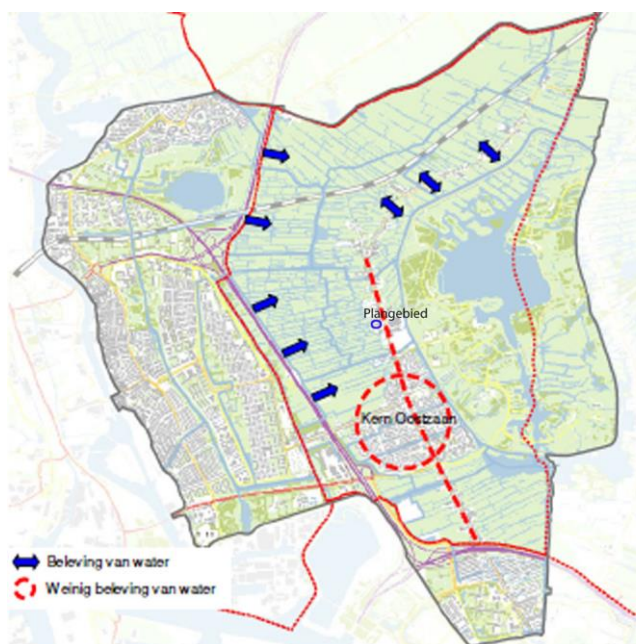
De studie Bescherming Wateroverlast Noorderkwartier, ook wel aangeduid als de faalkansenstudie, heeft inzicht verschaft in de omvang van het overlastprobleem. De resultaten vormen het vertrekpunt voor de knelpuntenanalyse en de uitwerking van de maatregelen. Het raamplan

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.

Afbeelding 4: 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.

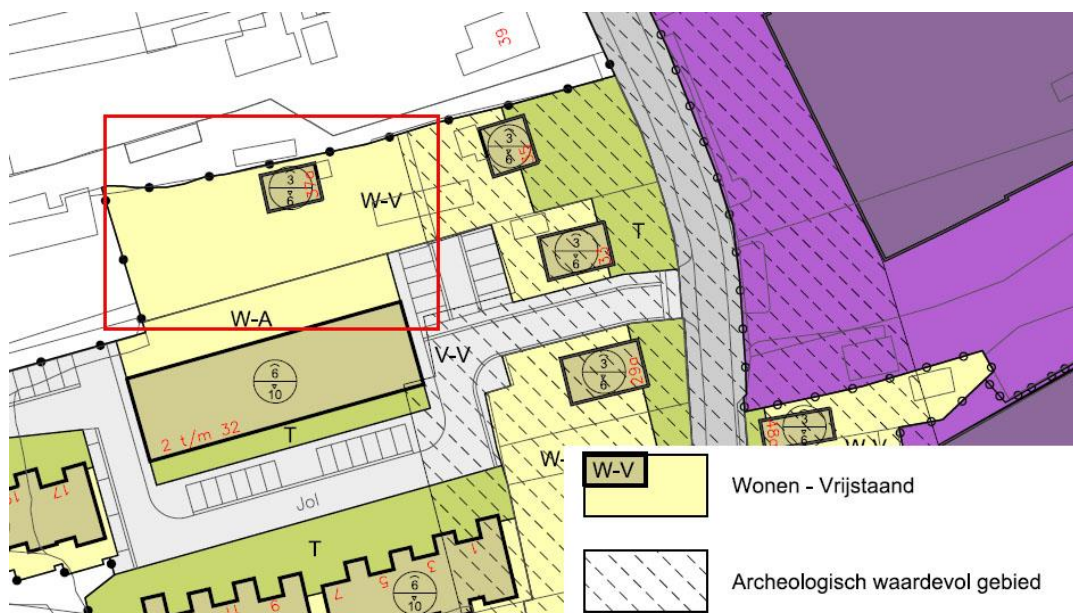
Het nu voorliggende plan wordt aan de noordzijde begrensd door een sloot. Doordat de kavel aan een niet-openbare weg is gesitueerd heeft het herstellen van eventuele zichtlijnen geen prioriteit.

2.5. Gemeentelijk beleid

Vigerende bestemmingsplannen

De gemeenteraad van Oostzaan heeft op 26 januari 2009 het bestemmingsplan Kom vastgesteld. Vervolgens is het bestemmingsplan fictief goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Noord-Holland en is het door de uitspraak van de Raad van State op 22 juni 2011 onherroepelijk geworden.

Afbeelding 5: Het bestemmingsplan Kom.



In het bestemmingsplan Kom heeft de locatie de bestemming Wonen - Vrijstaand gekregen. Binnen het bouwvlak is een maximale goot- en bouwhoogte vastgelegd van respectievelijk 3 en 6 meter. Aan de oostzijde heeft de locatie een dubbelbestemming gekregen die de verwachte archeologische waarden ter weerszijden van het bebouwingslint beschermd.

Voor bijgebouwen geldt een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 4,5 meter. Het gezamenlijk grondoppervlak van aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 30% van het erf van het bijbehorende bouwperceel met een maximum van 40 m².

In artikel 30 van de regels van het bestemmingsplan Kom is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen. (Wonen in dorpslint). Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, voor zover de percelen zijn gelegen aan het oude dorpslint (Zuideinde, Kerkbuurt en Noordeinde, dan wel

daarmee vergelijkbare situaties), de bestemmingsgrenzen tussen de bestemming "Wonen - Vrijstaand" en "Tuin", alsmede het op het perceel aanwezige bouwvlak, te wijzigen, indien het realiseren van een woning die voldoet aan hedendaagse eisen ten aanzien van woon- en leefcomfort dat noodzakelijk maakt.

Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende randvoorwaarden:

- het aantal woningen mag daardoor niet toenemen;
- de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste 2 meter tenzij een kleinere afstand reeds bestond ten tijde van het in ontwerp ter visie liggen van dit bestemmingsplan;
- de (doorgetrokken) voorgevelrooilijn van belendende panden wordt niet overschreden, tenzij die overschrijding reeds bestond ten tijde van het in ontwerp ter visie liggen van dit bestemmingsplan;
- de hoogte mag met niet meer dan 2 meter toenemen ten opzichte van de vigerende planologische situatie.

2.6. Toetsing randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheid

In deze paragraaf worden de hiervoor beschreven ontwikkelingen getoetst aan de voorwaarden die in artikel 30 van het bestemmingsplan Kom worden gesteld aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid (Wonen in dorpslint).

Voorwaarde	Toetsing
Het aantal woningen mag door de wijziging niet toenemen.	Omdat een hoofdgebouw uitsluitend in de vorm van een vrijstaande woning binnen een bouwvlak mag worden gebouwd wordt voldaan aan deze voorwaarde.
De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste 2 meter tenzij een kleinere afstand reeds bestond ten tijde van het in ontwerp ter visie liggen van dit bestemmingsplan.	Aan de zijde waar het bouwvlak wordt vergroot wordt ruimschoots voldaan aan deze voorwaarde.
De (doorgetrokken) voorgevelrooilijn van belendende panden wordt niet overschreden, tenzij die overschrijding reeds bestond ten tijde van het in ontwerp ter visie liggen van het bestemmingsplan Kom.	Het bouwvlak bevindt zich in de tweede bebouwingslijn ten opzichte van het Noordeinde en bovendien langs een niet openbare weg (op eigen terrein). De voorgevellijn die dient ter bescherming van het karakter van het dorpslint wordt derhalve niet overschreden. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.
De hoogte mag met niet meer dan 2 meter toenemen ten opzichte van de vigerende planologische situatie.	De hoogte van het dakvlak wordt met niet meer dan 2 meter overschreden. Dit is vastgelegd met de aanduidingen op de verbeelding. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.

Conclusie

Het plan voldoet aan het provinciale beleid en aan de voorwaarden voor toepassing zoals opgenomen in het bestemmingsplan Kom.

3. Toekomstige situatie

3.1. Het plan

Zoals in het voorgaande hoofdstuk is gebleken is het gemeentelijke beleid er op gericht om oudere woningen te moderniseren door onder meer de bebouwingsmogelijkheden te verruimen. Daarbij worden enkele randvoorwaarden gesteld aan de situering en maatvoering van het nieuwe bouwvlak en de op te richten bebouwing.

3.2. Situatie plangebied

De woning is zeer klein. Het huidige bebouwde oppervlak bedraagt slechts circa 54 m² (6 x 9 meter), exclusief een kleine aangebouwde berging.

Het woonhuis Noordeinde 37a ligt op het kadastrale perceel sectie L, nummer 721. In feite ligt dit perceel in de tweedelijsbebouwing achter het lint. Het perceel ligt aan een niet-openbare weg vanaf het Noordeinde. Deze private weg loopt deels over de betreffende kavel. Het erf vóór de woning is geheel verhard en gedeeltelijk bebouwd met een bijgebouw (dat doorloopt op het perceel behorende bij Noordeinde 35).

Afbeelding 6: De situatie ten tijde van de bedrijfsvoering van Meyn.



Qua bebouwingstructuur wordt de locatie aan de zuidzijde begrensd door een woonbuurtje en een parkeerterrein dat is gerealiseerd op het terrein van het voormalige bedrijf Rep en Roozendaal. Aan de zijde van het plangebied bevindt zich een bouwblok met beneden-bovenwoningen. De bergingen van deze woningen en een muur rond het parkeerterrein sluiten aan de noordzijde aan op de niet-openbare weg.

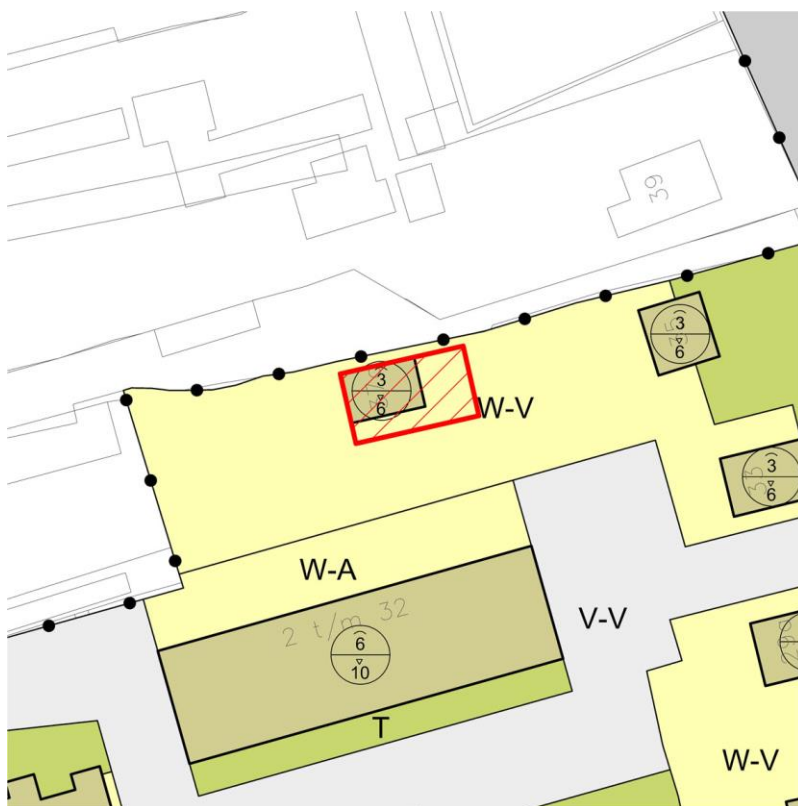
Aan de noordzijde sluit het perceel Noordeinde 37a aan op (de erfbewoening van) het noordelijker gelegen bebouwingslint. De dakvorm in de omgeving is over het algemeen met kap. Er is geen overheersende kaprichting.

Achter het perceel, dat wil zeggen aan de westzijde, ligt nog enige bebouwing (dansschool en een woning) die niet tot het perceel Noordeinde 37a behoren. Aan deze achterzijde is het perceel voorzien van een gesloten haag die het erf afscheid van de niet-openbare weg. Hierdoor is er geen zicht op het achterliggende landschap.

3.3. Toekomstige situatie

Ten behoeve van het realiseren van een moderne woning zal het huidige bouwvlak aan de zuid- en oostzijde worden verlengd. De afmetingen van het toekomstige bouwvlak bedragen dan 8,5 x 15 meter. Binnen dit bouwvlak is voldoende ruimte om een woning te realiseren die voldoet aan de bouwregels van de bestemming Wonen - Vrijstaand zoals opgenomen in het bestemmingsplan Kom. In onderstaande afbeelding is het nieuwe bouwvlak gearceerd aangegeven.

Afbeelding 7: De aanpassing van het bouwvlak.



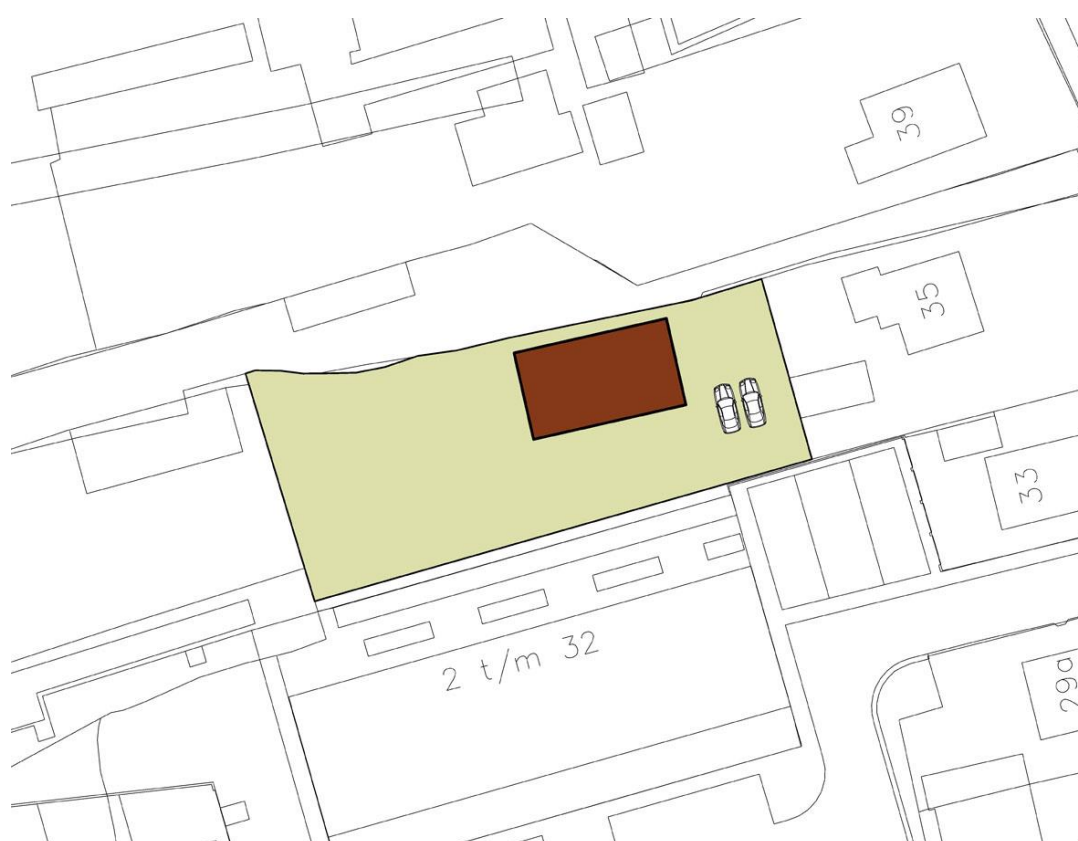
Door het nieuwe bouwvlak aan de westzijde gesitueerde gelijk te houden aan het oude bouwvlak treedt er geen verandering op in de afstand tot de aan de wetszijde gesitueerde functies (zie afbeelding 7). Er treedt dus geen verandering op in de woon- en leefsituatie. Ook de uitoefening van ter plaatse toegestane functies wordt daardoor niet belemmerd.

3.3.1. Parkeren

De realisatie van het plan brengt geen wijziging van de huidige een parkeerbehoefte met zich mee. Voor een goede inrichting van het terrein is het van belang dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In het algemeen geldt dat in de eigen parkeerbehoefte van het project dient te worden voorzien.

Voor het gebied wordt rekening gehouden met het parkeren op eigen terrein. Per woning geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Onderstaande afbeelding toont de situering van de parkeerplaatsen.

Afbeelding 8: De parkeerplaatsen in de nieuwe situatie.



4. Nader onderzoek

4.1. Algemeen

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

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

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

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

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

4.2. Bodem

De aanpassing van het bouwvlak gaat niet gepaard aan een functiewijziging van het terrein. In het kader van dit wijzigingsplan wordt de bestaande bestemming gehandhaafd. De uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is niet in het geding. Er is dan ook geen bodemonderzoek uitgevoerd.

In het kader van de omgevingsvergunning is een bodemonderzoek op basis van de Bouwverordening noodzakelijk.

4.3. Archeologie

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

Het bebouwingslint geldt als “archeologisch waardevol gebied”. Het wijzigingsplan heeft geen betrekking op de smalle strook van het perceel waarop in het bestemmingsplan de archeologische dubbelbestemming geldt.

Ten behoeve van dit wijzigingsplan is dan ook geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.4. Externe veiligheid

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

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

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

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

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen

harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om voor het groepsrisico de oriëntatiewaarde als norm te hanteren, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

De vergroting van het bouwvlak brengt geen verandering in de afstand tot risicovolle bedrijvigheid met zich mee. Ook het aantal aanwezige personen zal hierdoor niet toenemen. Geconcludeerd kan worden dat externe veiligheid geen gevolgen heeft voor het wijzigingsplan.

4.5. Geluid

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

Er zijn geen gezoneerde industrieterreinen of spoorwegen in de buurt van het plangebied. Derhalve is er als gevolg van deze aspecten geen beperking voor het wijzigen van het bouwvlak.

Wegverkeer

Bij wegverkeer geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In onderhavige situatie geldt bovendien een aftrek van 5 dB.

Voor het jaar 2027 is uitgegaan van een verkeersintensiteit op het Noordeinde van 3.565 mvt/etmaal. Daarbij is uitgegaan van een verdeling tussen licht-, middelzwaar- en zwaarverkeer van 95%-3,5%-1,5%.

Het bouwvlak schuift ongeveer 6 meter op in de richting van het Noordeinde. De naar de weg gekeerde zijde van het nieuwe bouwvlak bevindt zich op een afstand van 50 meter van de as van de weg.

Ter controle van de normen van de Wet geluidhinder is een berekening gemaakt met Standaard Rekenmethode 1 (SRM1). Daarbij is rekening gehouden met de verkeerstellingen uit 2012¹ en een autonome ontwikkeling van het autoverkeer van 2% jaar.

De berekening heeft als uitkomst dat de gevelbelasting 51 dB bedraagt zonder aftrek ex artikel 110g Wgh. Na aftrek bedraagt de gevelbelasting derhalve 46 dB. Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan de normen van de Wgh.

¹ Zie het akoestisch onderzoek t.b.v project Klein Twiske: Westerveld Advies bv, 19 juli 2012.

Afbeelding 9: Resultaten akoestische berekening..

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	230	118	20
Snelheid personenwagens	50	50	50
Lichte vrachtwagens per uur	8.5	4.4	0.75
Zware vrachtwagens per uur	3.6	1.9	0.3
Snelheid zwaar verkeer	50	50	50
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	50
Hoogte van waarnemer	5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0.5
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm :	51.192
Berekende geluidniveau in Lden :	51.447
Berekende geluidniveau in Lnight :	40.574

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit stelt als eis dat alle woningen een maximale binnenwaarde hebben van 33 dB. Uitgangspunt voor de berekening van de binnenwaarde is de gecumuleerde gevelbelasting en de karakteristieke geluidwering van de gevelconstructie. De bijdrage in de geluidsbelasting van wegverkeer van alle wegen zal worden meegenomen in de zogenaamde gecumuleerde geluidsbelasting ten behoeve van de toetsing van de toekomstige omgevingsvergunning voor het bouwen aan het Bouwbesluit.

Voor de woningen waarvoor een hogere waarde van meer dan 53 dB benodigd is, geldt dat de in het Bouwbesluit genormeerde binnenwaarde (33 dB) niet wordt gehaald met de minimale constructieve geluidwering van 20 dB. Dat betekent dat bij de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen extra eisen aan de geluidwerendheid van de gevelconstructie dienen te worden gesteld.

Aangezien de gecumuleerde gevelbelasting in het onderhavige geval gelijk is aan de berekende belasting (er zijn immers geen andere wegen die bijdragen aan de geluidsbelasting) wordt voldaan aan de normen van het Bouwbesluit wanneer een woning binnen het bouwvlak wordt opgericht.

4.6. Natuur

4.6.1. Wet natuurbescherming

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

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

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

4.6.2. Gebiedsbescherming

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

Omdat de voorgenomen vergroting van het bouwvlak niet plaatsvindt in het natuurgebied is er geen sprake van ruimtebeslag op dit Natura2000-gebied. Directe effecten op de Natura2000-instandhoudingsdoelstellingen voor habitattypen en -soorten voor dit gebied zijn daarmee uitgesloten.

Doordat er geen woningen worden toegevoegd kan worden verwacht dat er geen significante effecten optreden als gevolg van het aanpassen van het bouwvlak.

Afbeelding 10: Situering plangebied in relatie tot Natura2000-gebied (geel) en EHS (groen).



4.6.3. Soortenbescherming

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

Het plangebied (= het nieuwe bouwvlak) heeft geen betekenis voor beschermde soorten planten. Het terrein is momenteel bebouwd en voor de rest geheel verhard.

Voor zover er eventueel in de toekomst gevolgen zouden kunnen optreden dienen deze te worden bepaald in het kader van de omgevingsvergunning voor slopen en/of bouwen. Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan kan het volgende worden aangevoerd. De constructie van goten en gevels van de huidige woning is zodanig dat er geen beschermde soorten

kunnen nestelen (geen kieren of open voegen). Het gedeelte van het erf dat in de toekomst bebouwd kan worden door dit wijzigingsplan is momenteel verhard en heeft daarom geen ecologische betekenis.

De voorgenomen ingreep zal dus niet leiden tot overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van beschermde soorten planten. Er is geen noodzaak voor mitigerende en/of compenserende maatregelen of voor een ontheffing.

4.7. Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet behandelt de luchtkwaliteit, daarom staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Een belangrijk onderdeel van het instrumentarium is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden. Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen, die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden. De belangrijkste zijn het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de "Regeling niet in belangrijke mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". In deze laatste regeling zijn categorieën aangewezen waarvan op voorhand vaststaat dat zij niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tot aan de inwerkingtreding van het NSL gold voor die categorieën een grens van 1% van de betreffende grenswaarde, na de inwerkingtreding van het NSL op 1 augustus 2009 geldt een grens van 3% van de betreffende grenswaarde.

Woningbouw is één van de categorieën waarvoor vaststaat dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij geldt dat een omvang van 1500 woningen overeenkomt met de grens van 3% van de betreffende grenswaarde. Doordat het onderhavige project slechts de vergroting van een bestaand bebouwd bouwvlak regelt, kan worden gesteld dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de toekomstige bewoners niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling. In dit kader monitort de milieudienst Waterland de luchtkwaliteit van de gemeente Oostzaan vanaf het jaar 2006.

In 2006 zijn enkele overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen in de gemeente Oostzaan geconstateerd. De knelpunten betroffen de wegen Kolkweg, Zuideinde en de Kerkstraat. Op deze wegtracés was een overschrijding van de luchtkwaliteit voor fijn stof. Sindsdien zijn er

geen knelpunten meer op de gemeentelijke wegen van de gemeente Oostzaan of gemeentelijke wegen van de andere gemeentes in de omgeving. De gestage afname van fijn stof komt vooral door de afname van de achtergrondconcentratie.

Vanaf 2007 wordt luchtkwaliteit in het werkgebied mede gemonitord door het Regionaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit Noordvleugel (RSL Noordvleugel). Het RSL Noordvleugel is een onderdeel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat is opgezet om de luchtkwaliteit te verbeteren. De voortgang van het NSL wordt jaarlijks gemonitord. Het Bureau Monitoring (RIVM en Agentschap NL) voert deze monitoring in opdracht van het ministerie van Infrastructuur en Milieu uit. Uit de verschillende jaarlijkse monitoringsrapportages die zijn opgemaakt blijkt dat de gemeente Oostzaan voldoet aan de normen van de luchtkwaliteit. Er zijn derhalve geen overschrijdingen van de grenswaarden voor de componenten fijn stof en NO₂. Derhalve is de luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging van het voormalige parkeerterrein.

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

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

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Er zijn geen significante effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van het nabij gelegen Natura2000-gebied.

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

5. Watertoets

5.1. Algemeen

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

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

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

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

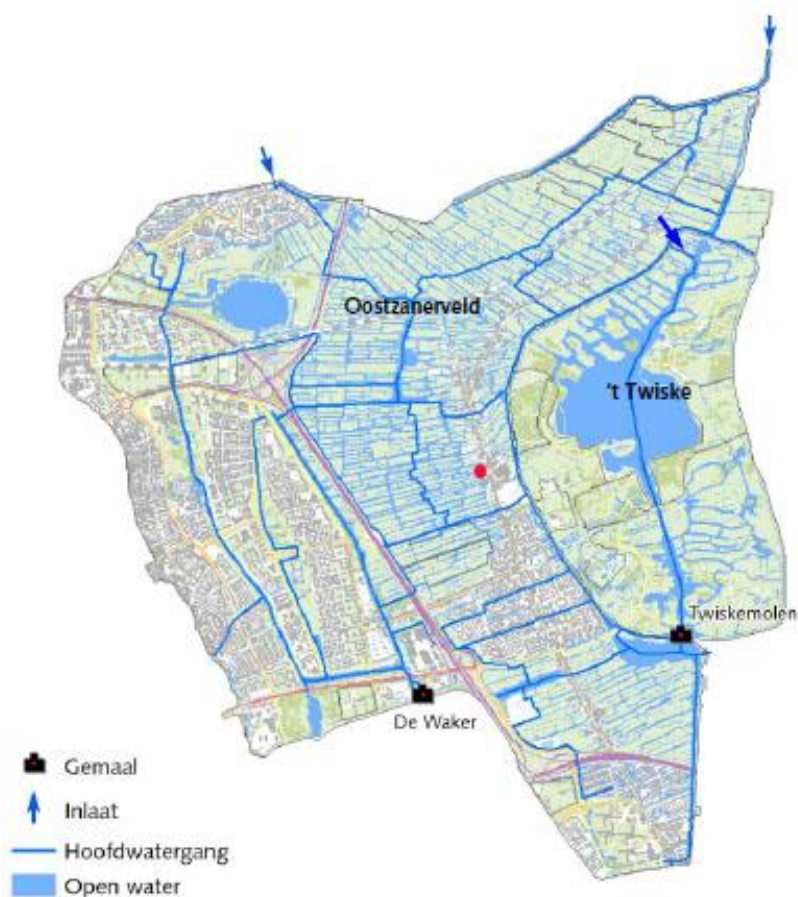
5.2. Oppervlaktewater

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.

De afwatering van de polder Oostzaan vindt plaats via het gemaal De Waker naar het Noordzeekanaal. Het water uit Oostzaan wordt via drie doorgangen onder de snelweg A8 naar het gemaal gevoerd. Door de locatie van gemaal de Waker is de stroomrichting in de polder van landelijk naar stedelijk gebied (van schoon naar vies). De belangrijkste inlaat van de polder ligt in de noordoosthoek en komt vanuit de ringvaart van de Wijde Wormer. In de zomerperiode

wordt water ingelaten voor peilaanvulling en doorstroming. Langs de rand van de polder Oostzaan is een aantal relatief kleine uitlaten aanwezig naar de aangrenzende polders, zoals de Wijde Wormer en Landsmeer.

Afbeelding 11: Het watersysteem van Oostzaan (locatie is aangegeven met rode cirkel).



In de oude situatie was het gehele plangebied (= vergroot bouwvlak) verhard. In de nieuwe situatie zal dit eveneens het geval zijn. Het hemelwater van daken en oppervlakteverharding zal worden losgekoppeld van het riool.

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

5.3. Riolering

In de kern Oostzaan ligt overwegend gemengde vrijval riolering. Het rioolstelsel is vrij gecompliceerd en er zijn veel overstorten naar het oppervlaktewater. Om beter inzicht te krijgen in het werkelijke functioneren van het rioolstelsel van Oostzaan, is in het kader van het BRP/GRP

een monitoringsplan voor een aantal riooloverstorten uitgewerkt. Ongelijkmatige verzakking van kunststof rioolleidingen vormt een probleem, in de lagere delen bezinkt vuil.

Al het afvalwater (zonder regenwater) zal onder vrijerval afvoeren naar het aanwezige DWA-riool.

6. Financiële uitvoerbaarheid

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

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1. Inspraak

Het wijzigingsplan biedt de mogelijkheid tot het ontwikkelen van een woning die voldoet aan moderne eisen. Nu dit wijzigingsplan een beperkte ruimtelijke afweging met zich meebrengt (het bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied en past qua ontwikkeling binnen de omgeving) is besloten het plan geen inspraakprocedure te laten doorlopen. Tijdens de vaststellingsprocedure kunnen door belanghebbenden zienswijzen worden ingediend.

7.2. Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

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

De provincie heeft aangegeven dat binnen het bestaand stedelijk gebied in beginsel geen vooroverleg nodig is. Met het hoogheemraadschap heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden. Het project heeft geen belangrijke gevolgen voor de waterhuishouding omdat per saldo het verhard oppervlak gelijk blijft.

Beide overlegpartners kunnen (indien gewenst) tijdens de vaststellingsprocedure een zienswijze indienen.

7.3. Vaststellingsprocedure

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft vanaf 1 maart 2018 voor 6 weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode konden belanghebbenden een zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen bekend gemaakt.

8. Juridische aspecten

8.1. Algemeen

Het wijzigingsplan Noordeinde 37a is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten die is vervat in een GML-bestand met bijbehorende regels. Dit wijzigingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

8.2. Verbeelding

Het digitale wijzigingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende plan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 0431-34-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de verbeelding opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

8.3. Regels

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

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

De regels van het voorliggende wijzigingsplan zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

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

Voor dit wijzigingsplan gelden de bouwregels uit het bestemmingsplan Kom van de bestemming Wonen - Vrijstaand (artikel 17). Er zijn daarom geen Bestemmingsregels in dit wijzigingsplan opgenomen. Het plan bevat uitsluitend het bouwvlak van het perceel Noordeinde 37a.

1. Inleidende regels;

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en wordt in artikel 2 bepaald dat de regels van het bestemmingsplan Kom onverminderd van kracht blijven. Deze regels zijn derhalve van toepassing op de in dit plan opgenomen bestemming (en worden niet

overgenomen in dit wijzigingsplan), met uitzondering van de in dit plan gegeven aanvullingen/wijzigingen van de planregels en de verbeelding.

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

Voor dit wijzigingsplan gelden de bouwregels uit het bestemmingsplan Kom van de bestemming Wonen - Vrijstaand (artikel 17). Het plan bevat uitsluitend het bouwvlak van het perceel Noordeinde 37a.

2. Algemene regels;

In artikel 3 is conform het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening een antidubbeltelbepaling opgenomen. Deze regel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

3. Overgangs- en slotregels;

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 4). In artikel 5 is de gebruikelijke slotregel overgenomen.