

Gemeente Oostzaan

Wijzigingsplan De Heul 18-20

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Augustus 2017

Ontwerp

Kenmerk 0431-24-T06

Projectnummer 0431-24

NL.IMRO.0431.BW9910200000-0301

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Beleidskaders	4
2.1. Algemeen	4
2.2. Rijksbeleid	4
2.3. Provinciaal beleid	6
2.4. Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	9
2.5. Gemeentelijk beleid	11
3. Beeldkwaliteitsparagraaf	16
3.1. Algemeen	16
3.2. Situatie plangebied	16
3.3. Toekomstige situatie	17
3.4. Toetsing voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	23
4. Nader onderzoek	26
4.1. Algemeen	26
4.2. Bodemkwaliteit	26
4.3. Archeologie	28
4.4. Externe veiligheid	30
4.5. Geluid	31
4.6. Natuur	35
4.6.1. Wet natuurbescherming	35
4.6.2. Gebiedsbescherming	35
4.6.3. Soortenbescherming	38
4.7. Luchtkwaliteit	39
4.8. Geur	40
4.9. Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling	42
5. Watertoets	43
5.1. Algemeen	43
5.2. Oppervlaktewater	43
5.3. Riolering	45
5.4. Overleg waterbeheerder	45
6. Financiële uitvoerbaarheid	47
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
7.1. Inspraak	48
7.2. Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	48
7.3. Vaststellingsprocedure	48

8. Juridische aspecten	49
8.1. Algemeen	49
8.2. Verbeelding	49
8.3. Regels	49
9. Bijlagen	51

1. Inleiding

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

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



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

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

"Voor de realisatie van dit bouwplan zal een afzonderlijk bestemmingsplantraject (een zogenaamd 'postzegelplan') worden doorlopen".

Voor de locatie is inmiddels een plan bedacht om twee vrijstaande woningen te realiseren binnen het oude agrarische bouwvlak. In feite wordt er dus één extra woning toegevoegd. Een dergelijke ontwikkeling past goed in het bebouwingslint, zowel qua functie als qua bebouwingsvolume. Deze kleinschalige stedenbouwkundige uitwerking houdt rekening met de anno 2017 optredende markttechnische omstandigheden.

Het vigerende bestemmingsplan staat het wijzigen van de agrarische bestemming naar wonen toe indien ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer aanwezig is. Het vorenstaande is de reden dat is besloten een wijzigingsplan te vervaardigen, waarin de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de woning(en) worden opgenomen.

Afbeelding 2: Ligging plangebied.



Bovenstaande afbeelding, waarop een deel van de voormalige bebouwing nog zichtbaar is, toont de ligging van het plangebied in het jaar 2007. De naar achter uitstrekken verruigde perceelsdelen vallen buiten het nu voorliggende wijzigingsplan, maar zullen ten behoeve van de ontwikkeling terug worden gebracht in de oude staat (weiland). De bedoelde perceelsdelen zijn niet in onderhavig plan opgenomen omdat ze zijn aangewezen als weidevogelleefgebied en als zodanig zijn bestemd in het vigerende bestemmingsplan, daar komt met het nu voorliggende

plan geen verandering in. De Heul en wijdere omgeving zijn op kaart 4 van de PRV immers aangewezen als weidevogelleefgebied.

De ontwikkeling zal een (bescheiden) bijdrage leveren aan de ontwikkeling en instandhouding van het weidevogelleefgebied en de weidevogelpopulatie. Daarnaast zal het bijdragen aan de leefbaarheid van de directe omgeving en het bebouwingslint.

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 3: 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 de bouw van twee woningen (waarvan één ter vervanging van de voormalige dienstwoning), 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 4: 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..

Van belang is dat de gewijzigde PRV uitgaat van een andere definitie dan de voorheen gehanteerde definitie voor "bestaand bebouwd gebied". Voortaan wordt uitgegaan van "bestaand stedelijk gebied": Het bestaand stedelijk gebied is gebied als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening. In dat artikel wordt bestaand stedelijk gebied als volgt gedefinieerd: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

In de statenvoordracht over de wijziging van de PRV is onder meer als reactie van GS opgenomen dat het uitgangspunt is dat de gemeenten als eerste verantwoordelijk zijn voor het invullen van wat gezien moet worden als bestaand stedelijk gebied. Met dit wijzigingsplan geeft de gemeente deze invulling voor het voorliggende plangebied als onderdeel van het bebouwingslint De Heul.

Het plangebied ligt ook binnen de bufferzone als bedoeld in artikel 24 PRV. In deze zone is het bouwen van woningen niet toegestaan met dien verstande dat artikel 24, lid 5 aangeeft dat in afwijking hiervan woningbouw mogelijk is door toepassing van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling (artikel 16 PRV). Bij toepassing van deze regeling dient tevens te worden voldaan aan de "ruimtelijke kwaliteitseis" uit artikel 15 van de PRV.

Een bestemmingsplan kan volgens artikel 16 voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van de sloop van storende agrarische bebouwing in het landelijk gebied als door deze ontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd. Gedeputeerde staten hebben nadere regels gesteld voor de toepassing van deze regeling in de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte 2015. Zo zijn compensatiewoningen toegestaan, mits niet

meer woningen mogelijk worden gemaakt dan dat noodzakelijk is om de kosten voor het verwijderen van de storende bebouwing te compenseren en dat passend is binnen de ruimtelijke kwaliteitseisen bedoeld in de ruimtelijke kwaliteitseis. De noodzakelijkheid dient te worden aangetoond door een exploitatieopzet. Door de verwijdering van de bebouwing in samenhang met de bouw van de compensatiewoningen dient tevens een verbetering in ruimtelijke kwaliteit bereikt te worden. Tot slot dienen de nieuw te bouwen woningen in beginsel op een locatie aansluitend aan bestaand stedelijk gebied of op de saneringslocatie te worden gerealiseerd.

Artikel 5a PRV sluit aan op de wettelijk verplichte toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, zoals vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze versie van de PRV zijn eerdere regels over het aantonen nut en noodzaak (Laddertrede 1) en het benutten van binnenstedelijke mogelijkheden van de betreffende marktregio (Laddertrede 2) uit de PRV gehaald, omdat het al bij wet is geregeld in artikel 3.1.6 lid 2a en 2b van het Bro.

Het herbouwen van een voormalige (dienst)woning en het toevoegen van één nieuwe woning kan gelet op jurisprudentie niet worden opgevat als een stedelijke ontwikkeling.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De provincie wil de kwaliteit en diversiteit van het Noord-Hollands landschap en de dorpen behouden en ontwikkelen. Daarom heeft het begrip ruimtelijke kwaliteit een belangrijke plek gekregen in de nieuwe Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is “ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit”. Dat betekent aandacht voor de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en de dorpen. En dat we die kwaliteiten als uitgangspunt van ruimtelijke plannen moeten nemen. Ontwikkelingen zijn dus mogelijk buiten het BBG.

De ingrediënten van ruimtelijke kwaliteit zijn: aardkundige waarden, archeologische waarden, tijdsdiepte, historische structuurlijnen, cultuurhistorische objecten, openheid, stilte/donkerte en dorps DNA. Deze aspecten komen aan bod in de Beeldkwaliteitsparagraaf (hoofdstuk 3) en met name in paragraaf 3.3.

Waterplan 2010 -2015

Provinciale Staten hebben op 16 november 2009 het provinciaal Waterplan 2010-2015 vastgesteld. Het beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren. Het opstellen van een waterplan is een wettelijke taak van de provincie.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018

De provinciale milieudoelstellingen zijn nader uitgewerkt in het "Provinciale Milieubeleidsplan 2015-2018". Het plan biedt gemeenten en waterschappen een kader voor hun beleid en geeft ondernemers en burgers inzicht in toekomstige ontwikkelingen en maatregelen. Voor de provin-

cie is het milieubeleidsplan de basis voor de vergunningverlening en handhaving. Daarnaast gebruikt de provincie het milieubeleidsplan om te kijken welke rol het milieu moet spelen in andere beleidsplannen.

In lijn met de Omgevingswet, die nog in ontwikkeling is, is het milieubeleidsplan opgedeeld in twee delen: een Visie-deel en een Programma-deel.

In het Visie-deel van dit plan is een viertal integrale opgaven opgenomen. Deze opgaven zijn gericht op kansen voor de toekomst, gekoppeld aan de kerntaken van de provincie. Deze krijgen mogelijk een plek in een (toekomstige) Omgevingsvisie. Deze integrale opgaven zijn:

- Gezonde stad en mobiliteit;
- Visie op de ondergrond;
- Circulaire economie;
- Transitie duurzame energie.

In het Programma-deel van het milieubeleidsplan worden de thematische of sectorale opgaven van het provinciale milieubeleid beschreven. De sectorale thema's zijn:

- Luchtkwaliteit;
- Geur;
- Geluid;
- Bodem;
- Externe veiligheid;
- Afval;
- Licht en donkerte;
- Duurzame energie.

Provinciale milieuverordening

De Provinciale Milieuverordening (PMV) is gebaseerd op de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet bodembescherming. Op 14 december 2014 heeft provinciale staten de negende tranche van de verordening vastgesteld. De eerste tranche trad in 1994 in werking. Daarna is de verordening via een aantal "tranches" (wijzigingen) verder aangevuld, gewijzigd en geactualiseerd. Op 11 juli 2011 is tranche 7 vastgesteld. Daarin zijn inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd voor de grondwaterbescherming met het oog op de waterwinning en de bescherming van aardkundige monumenten. Tevens is de hele verordening en toelichting geactualiseerd.

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.

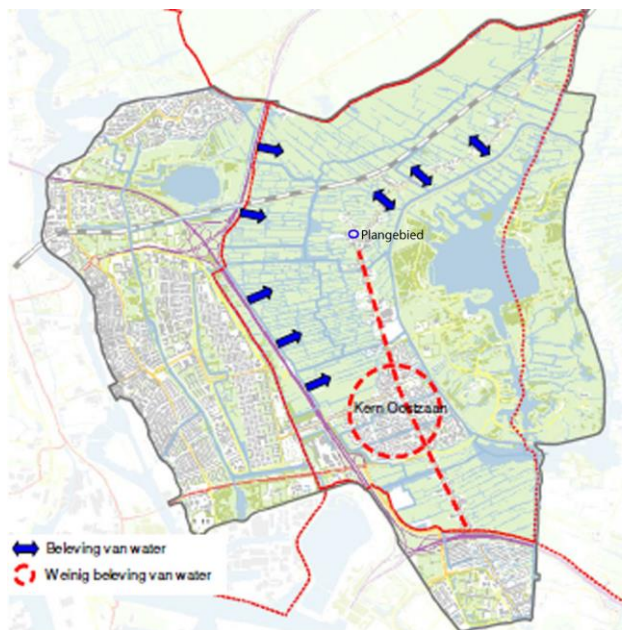
De studie Bescherming Wateroverlast Noorderkwartier, ook wel aangeduid als de faalkansenstudie, heeft inzicht verschaft in de omvang van het overlastprobleem. De resultaten vormen het vertrekpunt voor de knelpuntenanalyse en de uitwerking van de maatregelen. Het raamplan richt zich niet op de aanpassing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

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

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



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

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

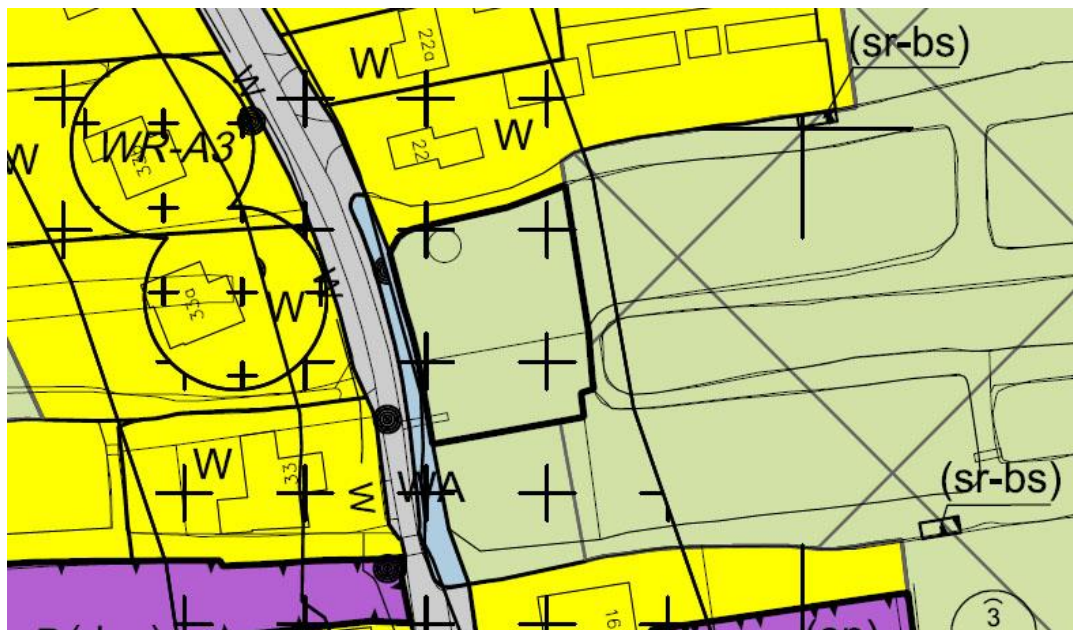
2.5. Gemeentelijk beleid

Vigerend bestemmingsplan

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

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

Afbeelding 6: Het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013.



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

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

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

Voor de toetsing aan deze voorwaarden wordt verwezen naar paragraaf 3.4.

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

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

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

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

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

Visie op het wonen in Oostzaan

Op 22 april 2013 heeft de gemeenteraad van Oostzaan de actualisatie van de Woonvisie vastgesteld. Voor het opstellen van de woonvisie is een uitgebreide woningmarktverkenning gemaakt. In Woonvisie is aan de hand van doelgroepen een beeld geschetst van de toekomstige markt vraag voor wonen binnen de gemeente. Door vanuit een stagnerende markt vraag op doelgroepen te focussen is deze nota niet zozeer een document met aangepaste kwantitatieve planningsprognoses, maar meer een visiedocument voor een meer vraag-gestuurde aanpak van zaken.

Structuurvisie Oostzaan 2025

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

Aangezien de inbreidingslocaties in de kern Oostzaan beperkt zijn, zal voor de resterende woningen in de nabije toekomst een nadere uitwerking van voorliggende structuurvisie worden gemaakt. Er zal aan de hand van een stedenbouwkundig- / landschappelijke analyse moeten worden gezien waar nog aanvullende woningbouw kan plaatsvinden. Daarnaast zullen in de komende jaren mogelijk initiatieven vanuit de bevolking ontwikkeld worden, die aansluiten bij de gemeentelijke woningbouwambitie. Mogelijke ontwikkelingen (voor zover in het kader van dit

plan van belang) waar de gemeente, onder voorwaarden, actief aan mee wil werken betreffen de volgende:

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

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

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.

Reeds op 6 oktober 2009² is een plan voor twee woningen op deze locatie behandeld in de welstandscommissie. Daarbij is aangegeven dat de commissie op hoofdlijnen akkoord gaat met het plan maar dat meer differentiatie gewenst is. Vervolgens is het plan op 11 maart 2014 opnieuw in de welstandscommissie besproken. Gevraagd wordt om aan te sluiten bij de criteria uit het welstandsbeleid, waarin ten aanzien van de gebiedsgerichte criteria staat dat gebouwen individueel en afwisselend dienen te zijn; diversiteit is kenmerkend voor dit lint.

² Zie voor een chronologisch overzicht onder meer de behandeling van zienswijze 07 in de Zienswijzennota behorend bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013.

Op grond van bovengenoemde criteria vraagt de commissie om meer afwisseling en individuele expressie in elk van de woningen aan te brengen. Variatie kan gezocht worden in de plaatsing op de kavel (verdraaiing; reageren op de bocht in de weg), verbijzonderingen in de massaopbouw en/of in kleurnuances per woning.

3. Beeldkwaliteitsparagraaf

3.1. Algemeen

Zoals in het voorgaande hoofdstuk is gebleken is het gemeentelijke beleid er op gericht de karakteristieken van het bebouwingslint te handhaven en zo mogelijk te versterken. Voor de locatie betekent dit dat er op basis van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 4.7.4 van het bestemmingsplan (in overeenstemming met de ruimte-voor-ruimte-regeling uit de PRV), naast de vervangende nieuwbouw van de voormalige bedrijfswoning, extra woningen mogen worden gebouwd ter compensatie van storende bebouwing of functies. Rekening houdend met de omvang van de storende bebouwing en de omvang van het agrarisch bouwvlak is er gekozen voor één extra woning. Daarbij zal de openheid naar het achterliggende landschap gewaarborgd worden. In dit hoofdstuk zal eerst worden ingegaan op de huidige situatie omdat deze mede bepalend is voor de beoordeling van de voorgestane ontwikkeling. Vervolgens zal de toekomstige situatie worden beschreven, waarbij aandacht wordt besteed aan de ruimtelijke kwaliteitseis uit artikel 15 van de PRV. Deze kwaliteitseis heeft betrekking op de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen, aardkundige waarden en de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd, de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis, de historische structuurlijnen en cultuurhistorische objecten.

3.2. Situatie plangebied

Het perceel De Heul 18-20 maakt onderdeel uit van het grote open veenweidegebied. Het veenweidegebied wordt gekenmerkt door de langgerekte verkaveling met slotenstructuur en de relatief hoge grondwaterstand. Op de kavels vindt veelal beweiding plaats. Kavels die niet meer worden begraasd verruigen in rap tempo. Dit is vanuit landschappelijk en ecologisch oogpunt niet gewenst. Het gebied is in het bestemmingsplan voor het Buitengebied namelijk aangewezen als weidevogelgebied (overigens in navolging van de provinciale ruimtelijke verordening). Verruiging van het terrein is niet goed voor de weidevogelpopulatie.

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

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

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



De voormalige bedrijfsbebouwing is vanwege veiligheidsredenen inmiddels gesloopt. De oppervlakte van de oude bebouwing bedroeg in totaal ongeveer 345 m². Deze oppervlakte geldt als uitgangssituatie voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 4.7.4 uit het bestemmingsplan, alsmede de Ruimte-voor-ruimte-regeling uit de PRV.

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



3.3. Toekomstige situatie

Uitgangspunten

Ten aanzien van de uitgangspunten kan worden opgemerkt dat het bouwplan in fysieke zin onderdeel uitmaakt van het bebouwingslint De Heul. Als uitgangspunt voor de ontwikkeling geldt daarom dat zo veel mogelijk dient te worden voldaan aan de ingrediënten voor ruimtelijke kwaliteit, zoals beschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013. De ontwikkeling zal plaatsvinden binnen de randvoorwaarden die de gemeente stelt aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.7.4 van het bestemmingsplan (Ruimte voor ruimte).

Toekomstige bouw mogelijkheden

De indicatieve bouwvlekken zijn afgestemd op de situering van 2 woningen binnen het voormalige agrarisch bouwvlak. Per woning wordt uitgegaan van een totaal oppervlak van ongeveer 80 m² (voor een verantwoording van dit oppervlak wordt verwezen naar de toetsing in paragraaf 3.4). Hierdoor ontstaat een compact bouwvolume waardoor de doorzichten naar het landschap in oude glorie kunnen worden hersteld. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om maximaal 75 m² aan bijgebouwen per woning toe te staan. Per saldo zal de oppervlakte van de bebouwing derhalve met ongeveer 30-185 m² afnemen (afhankelijk van de te realiseren bijgebouwen). Daarvoor wordt dan wel een kwaliteitsslag gemaakt wat de bebouwing betreft (en derhalve van het totale bebouwingslint) en wordt voldaan aan de toepasbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid (zie paragraaf 3.4 voor de toetsing aan de voorwaarden).

Ontstaansgeschiedenis veenweidegebied

Het veenpolder- of veenweidelandschap ontstond als gevolg van ontginningen in het begin van de 11^e eeuw. De natuurlijke ontwatering van het veengebied vond plaats via veenstromen. Vaak zijn deze natuurlijke afwateringen bepalend geweest bij de verkavelingsrichting. In verschillende delen van het veengebied is veen afgegraven ten behoeve van turfwinning. De veenmosrietlanden, hooilanden en oeverlanden zijn over het algemeen relatief jonge veengebieden, die ontstaan zijn aan de oevers van open water als gevolg van verlanding. De verlanding is het gevolg van veenvorming die zich nu nog voordoet. De grondwaterstand in het veengebied is overal relatief hoog. Het veenpolderlandschap bestaat voornamelijk uit open en zeer open gebieden met plaatselijk matig open tot gesloten gebieden. Het is een overwegend open landschap met in met name het plassengebied hier en daar verdichtingen in de vorm van nederzettingen, boschages, et cetera.

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

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

Veel huizen werden gebouwd van hout. Klei was weinig voorhanden en hout verzakte minder snel op de drassige bodem dan steen. Op deze algemene ontginningswijze zijn talrijke varianten. Het verkavelingspatroon varieert van zeer regelmatig tot zeer onregelmatig, terwijl ook is ingespeeld op specifieke omstandigheden, zoals de aanwezigheid van veenstromen en meren. Daarbij is onderscheid in de mate van waterrijkdom. De meeste veenpolders zijn aanvankelijk ingericht als vaarpolders, waarbij de landbouwgronden alleen over het water bereikbaar waren. Na een ingrijpende herinrichting zijn vrijwel alle gronden over de weg ontsloten. In Waterland en

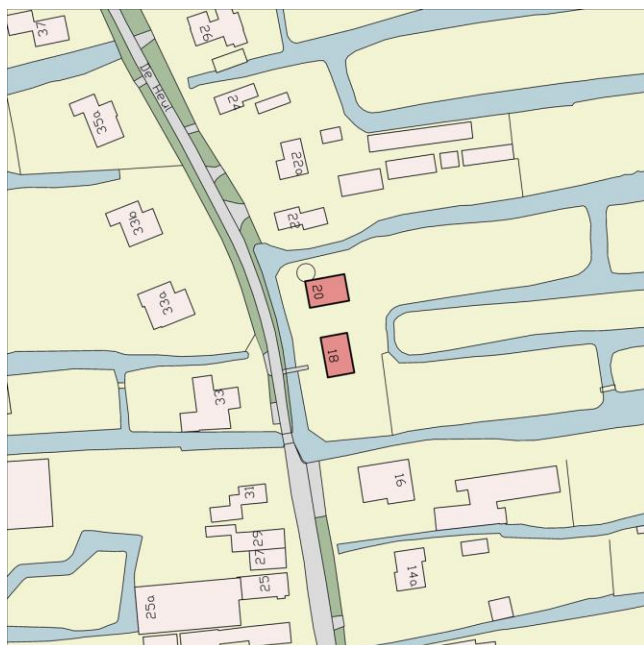
in de omgeving van het plangebied komen nog waterrijke vaarpolders voor. Deze vormen de water- en natuurrijkste veengebieden met deels gave historische verkaveling en open karakter.

Historische structuurlijn/landschappelijke kenmerken

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

Het plan wordt gerealiseerd binnen de openheid van het veenweidegebied. Rekening houdend met de wens om doorzichten te realiseren naar het open veenweidegebied, worden de woningen gerealiseerd binnen het voormalige agrarische bouwvlak. Daardoor zal ten zuiden van de woningen een relatief grote afstand in acht worden genomen tot de aanwezige woning op nummer 16. Het gevolg is een ruim doorzicht naar het achterliggende landschap en een "hersteld" bebouwingslint.

Afbeelding 9: Indicatieve verkaveling.



In de huidige situatie zijn de percelen verruigd, waardoor de kenmerken van het veenweidegebied niet (meer) aanwezig zijn. Aan de zijde van de Heul worden de toekomstige woonpercelen

ontdaan van de opgaande begroeiing. De achterliggende perceeldelen, die niet binnen dit plan zijn gesitueerd, worden eveneens teruggebracht in de oude staat (weidegebied). Op deze wijze wordt het gebied ook weer aantrekkelijk als weidevogelleefgebied.

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



Dorps DNA

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

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

Ten aanzien van het materiaalgebruik komt langs De Heul een veelheid van materialen voor. Historische gebouwen, bijvoorbeeld in de vorm van stolpboerderijen, komen bijna niet voor in dit deel van Oostzaan. Bij de nieuwe woningen zal dan ook niet worden nagestreefd dat gebruik dient te worden gemaakt van historisch in het gebied voorkomende materialen en kleuren.

Noodzaak

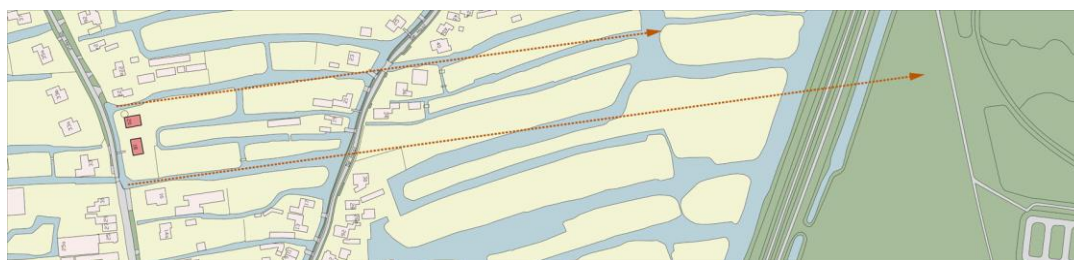
In de voorwaarden die worden gesteld aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.7.4 van het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013) is onder meer bepaald dat de noodzaak van de ontwikkeling dient te worden gemotiveerd. Allereerst is duidelijk dat de voor-

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

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

In de bijlagen is het "Formulier Exploitatieopzet ruimte voor ruimte"³ en de toetsing aan de provinciale "Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte 2015" opgenomen⁴. Hiermee wordt gemotiveerd dat het realiseren van één extra woning noodzakelijk is voor de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Geconcludeerd kan worden dat daarmee is voldaan aan één van de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, namelijk dat niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van bedoelde bebouwing of functies te realiseren.

Afbeelding 11: Te handhaven doorzichten.



Aardkundige waarden:

De PRV geeft in artikel 8 (Aardkundig waardevolle gebieden) aan dat in de toelichting van een wijzigingsplan wordt aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied voor-

³ Toetsing Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte 2015.

⁴ Next Vastgoed, Formulier Exploitatieopzet ruimte voor ruimte, 15 mei 2017.

komende bijzondere aardkundige waarden zoals beschreven in het bijlage-rapport Actualisatie Intentieprogramma Bodembeschermingsgebieden (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 12 januari 2004, nr. 68).

Op kaart 11 van de PRV is aangegeven dat het plangebied is gelegen in Aardkundig waardevol gebied. In bijlage 1 van het bijlage-rapport Actualisatie Intentieprogramma Bodembeschermingsgebieden zijn de waardevolle gebieden benoemd. Onder 52a is Polder Oostzaan beschreven.

Volgens het rapport wordt het gebied vooral gekenmerkt door bodemdiversiteit. Het grondwater zijgt weg naar omringende polders.

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

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

Aangezien het nu voorliggende plangebied reeds aan het landschap was onttrokken (agrarisch bouwvlak met naastliggende gronden die onderdeel uitmaken van het bebouwingslint) zal er geen aantasting van de petgaten optreden als gevolg van de voorgestane ontwikkeling van 2 woningen. Ook de bestaande watergangen blijven gehandhaafd zodat verdroging van eventueel in de omgeving voorkomende petgaten niet aan de orde is. Het inlaten van gebiedsvreemd water is in het kader van deze ontwikkeling ook niet aan de orde.

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

Parkeren en ontsluiting

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

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

Welstandstoets

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

Op grond van bovengenoemde criteria vraagt de commissie om meer afwisseling en individuele expressie in elk van de woningen aan te brengen. Variatie kan gezocht worden in de plaatsing op de kavel (verdraaiing; reageren op de bocht in de weg), verbijzonderingen in de massaopbouw en/of in kleurnuances per woning.

Naar aanleiding van het advies zal bij de verdere uitwerking de situering en de detaillering van de woningen, alsmede het materiaalgebruik van beide woningen worden gedifferentieerd.

3.4. Toetsing voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

In deze paragraaf worden de hiervoor beschreven ontwikkelingen getoetst aan de voorwaarden die in artikel 4.7.4 van het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2012 worden gesteld aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid (ruimte voor ruimte).

Voorwaarde	Toetsing
Indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden als bedoeld in lid 4.1 geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, kan de bestemming binnen dat bouwvlak gewijzigd worden in de bestemming Wonen waarbij tevens één of meerdere woningen mogen worden gebouwd ter compensatie van storende bebouwing of functies buiten het bestaand bebouwd gebied	De onmogelijkheid van het realiseren van een volwaardig agrarisch bedrijf is aannemelijk gemaakt. Dat er storende bebouwing is verwijderd behoeft eveneens geen betoog. Geconcludeerd wordt dat wordt voldaan aan deze voorwaarde.
Een vermindering van het bebouwde oppervlak waardoor een netto-afname van bebouwing plaatsvindt	De oppervlakte van de oude bebouwing bedroeg in totaal ongeveer 345 m ² . De bouwmogelijkheden in dit wijzigingsplan zijn afgestemd op de maatvoeringen van artikel 17 van het Bestemmingsplan Buitengebied. Dus maximaal 600 m ³ en maximaal 2 bouwlagen (waarbij de kap niet wordt meegerekend). Uitgaande van een verdiepingshoogte van 3 meter en de aanname dat het aantal m ³ in het dak de helft bedraagt van het aantal m ³ in een gewone bouwlaag, zou dat betekenen dat de twee bouwlagen ieder 240 m ³ zijn en dat het dak 120 m ³ (samen 600 m ³). Een bouwlaag van 3 meter hoog heeft dan tot gevolg dat de oppervlakte 80 m ² per woning bedraagt. Het bestemmingsplan staat per perceel 75 m ² aan bijgebouwen toe.

	Het totale oppervlak voor 2 woningen met maximale bijgebouwen bedraagt op deze wijze derhalve 310 m ² . Indien er geen bijgebouwen worden gerealiseerd bedraagt de oppervlakte derhalve slechts 160 m ² . Dat is minder dan het oorspronkelijke bebouwd oppervlak. Geconcludeerd wordt dat in beide gevallen wordt voldaan aan deze voorwaarde.
Zekerstelling dat de herstructurering van de te saneren locatie inclusief de sloop van de hiervoor bedoelde bebouwing of functies plaatsvindt	Doordat op (mondeling) verzoek van de gemeente de bebouwing reeds is gesloopt wordt voldaan aan deze voorwaarde. Andere, niet via het wijzigingsplan afdwingbare, zaken (zoals bijvoorbeeld het onderhoud van de achterliggende agrarische gronden) worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.
Niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van bedoelde bebouwing of functies te realiseren	Er heeft een toetsing plaatsgevonden aan de provinciale "Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte 2015". Hiermee wordt gemotiveerd dat het realiseren van één extra woning noodzakelijk is voor de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Daarbij is ook rekening gehouden met de uitvoering van de landschappelijke aspecten van het plan. Geconcludeerd wordt dat wordt voldaan aan deze voorwaarde.
De compensatie vanuit het ruimte voor ruimte beleid dient plaats te vinden in of tegen het bestaand bebouwd gebied	Inmiddels maakt De Heul zelf ook onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied (zie laatste aanpassing PRV). Er wordt voldaan aan de bedoeling van het bestemmingsplan om de randen van het stedelijk/landelijk gebied van een kwaliteitsimpuls te voorzien door storende bebouwing te verwijderen en de openheid van het landschap terug te brengen. Geconcludeerd wordt dat wordt voldaan aan deze voorwaarde.
Het bepaalde in artikel 17 (Wonen) is van overeenkomstige toepassing	Voor het wijzigingsplan geldt dat de bestemming Wonen uit het bestemmingsplan van toepassing is. Geconcludeerd wordt dat wordt voldaan aan deze voorwaarde.
Omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd door de realisatie van de Ruimte voor Ruimte-woningen	Onder verwijzing naar de beschrijving van het aspect "geur" in paragraaf 4.8 kan worden gesteld dat de ontwikkeling geen beperkingen oplegt aan de bedrijfsvoering van twee agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied. Geconcludeerd wordt dat wordt voldaan aan deze voorwaarde.
Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is tevens ontheffing van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie nodig	Het wijzigingsplan wordt vastgesteld op basis van het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013. Inmiddels is geen ontheffing meer nodig/mogelijk. Dat laat onverlet dat het wijzigingsplan dient te voldoen aan de bepalingen van de PRV. Het provinciale beleid richt zich voornamelijk op het landelijk gebied. Met dit wijzigingsplan wordt uitdrukking gegeven aan het standpunt van GS dat de gemeente de eerstverantwoordelijke is om de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied te definiëren. De voorgestelde ontwikkeling sluit naar de mening van de gemeente Oostzaan aan op het stedenbouwkundige weefsel van De Heul en daarmee op

	het bestaand stedelijk gebied. De toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing (geen stedelijke ontwikkeling) en overigens is het plan in lijn met het provinciale beleid. Geconcludeerd wordt dat wordt voldaan aan deze voorwaarde.
--	--

Conclusie

Het plan voldoet aan het provinciale beleid (PRV, en aan de voorwaarden voor toepassing zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013.

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

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

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

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

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

4.2. Bodemkwaliteit

Asbest

Ten behoeve van de sloop van de opstallen is reeds in 2007 een asbestinventarisatie-rapport⁵ opgesteld. Tijdens het onderzoek is één asbesthoudend materiaal gevonden, namelijk een golfplaat in brokstukken. Dit plaatmateriaal is vervolgens geconditioneerd afgevoerd.

⁵ ACE-milieuadvies, asbestinventarisatie-rapport t.b.v. sloop "Woonhuis met schuren" aan de De Heul 18-20 te Oostzaan, 1 oktober 2007.

Bodem

Door Geomechanica B.V. is vervolgens in november 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het terrein aan De Heul 18-20 te Oostzaan. De aanleiding tot het uitvoeren van het verkennend bodemonderzoek is de voorgenomen nieuwbouw op het onderzoeksterrein. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de kwaliteit van de bodem ter plaatse en te bepalen in hoeverre deze kwaliteit een belemmering vormt voor de voorgenomen nieuwbouw op het terrein.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd met de Nederlandse Norm Bodem (NEN 5740, NNI 2009) als leidraad waarbij, rekening houdend met de bekende gegevens, is de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (paragraaf 5.1: strategie ONV) gehanteerd.

De onderzoeksresultaten kunnen als volgt worden samengevat:

- De bodem bestaat in het algemeen vanaf het maaiveld tot circa 0,5 m beneden maaiveld uit klei met daaronder veen tot de maximale boordiepte van 2,0 m beneden maaiveld.
- In de klei zijn vanaf het maaiveld tot circa 0,5 m beneden maaiveld op het noordelijk terreindeel plaatselijk zwakke bijmengingen met kolengruis waargenomen.
- Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- In de bovengrond met kolengruis zijn een sterk verhoogd gehalte aan PAK-totaal, matig verhoogde gehalten aan koper, lood en zink en licht verhoogde gehalten aan overige zware metalen gemeten. In de zintuiglijk als schoon beoordeelde bovengrond zijn een matig verhoogd gehalte aan lood en licht verhoogde gehalten aan overige zware metalen en PAK-totaal gemeten. In de enige ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen gemeten. De gemeten gehalten aan overige onderzochte stoffen zijn lager dan de betreffende achtergrondwaarden en/of de detectiegrenzen.
- In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium, molybdeen en zink gemeten. De gemeten gehalten aan overige onderzochte stoffen zijn lager dan de betreffende streefwaarden en/of de detectiegrenzen.

Uit de resultaten van het onderzoek (veldwaarnemingen en analyseresultaten) kan worden geconcludeerd dat de kleiige bovengrond met kolengruis sterk verontreinigd is met PAK-totaal en matig verontreinigd met koper, lood en zink en licht verontreinigd met overige zware metalen. De overige bovengrond op het terrein is matig verontreinigd met lood en licht met overige zware metalen en PAK-totaal. Naar verwachting zijn de sterke verontreinigingen in de bovengrond gerelateerd aan het kolengruis.

Overleg milieudienst

De milieudienst concludeert dat ter plaatse van de bovengrond, met kolengruis, hoogstwaarschijnlijk een geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK aanwezig is, waardoor provincie Noord-Holland het bevoegd gezag is. Naar de op dit moment geldende maatstaven zijn er milieuhygiënische belemmeringen aanwezig voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen op de onderzochte locatie. Er zal bij provincie Noord-Holland, conform

artikel 29 van de Wet bodembescherming een uitspraak moeten worden gedaan over de ernst en spoedeisendheid van de aangetroffen bodemverontreiniging, voordat met de bouw kan worden begonnen. De beschikking kan worden aangevraagd middels een BUS-melding. Het BUS is een landelijke uniforme regeling voor gelijksoortige saneringen. In lijn met het overheidsbeleid geldt dat initiatiefnemers zelf kunnen bepalen in hoeverre de sanering wordt uitgevoerd. Het BUS geldt voornamelijk voor vier categorieën van uniforme saneringen met elk een specifieke aanpak. In het onderhavige geval geldt de categorie "Kleinschalig immobiel". Bij deze categorie kan de sanering worden bereikt door een open ontgraving van de verontreiniging, dan wel door een afdekking. Aan deze categorie zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- De saneringslocatie is een landbodem.
- Het grondwater is niet, of slechts licht tot matig verontreinigd.
- De verontreiniging verspreidt zich niet in de bodem.
- De saneringslocatie is niet groter dan 5.000 vierkante meter.
- Afhankelijk van de aanpak: De saneerder voert hooguit 500 kubieke meter verontreinigde grond af van de saneringslocatie of het verontreinigde bodemvolume met gehalten boven de streefwaarde is hooguit 500 kubieke meter.
- De sanering vindt uitsluitend plaats op het perceel van de eigenaar.

Naar aanleiding van de resultaten van het onderzoek heeft de milieudienst een advies uitgebracht. Er bestaat overeenstemming over de wijze waarop met de geconstateerde verontreinigingen wordt omgegaan. Gelet op de hoogteligging van het terrein zal het terrein dienen te worden opgehoogd om voldoende drooglegging te verkrijgen. Deze leeflaag, die een minimale dikte van 50 cm dient te krijgen, biedt voldoende afscherming.

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

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

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, onder meer als wijziging op de Monumentenwet 1988. Hierin is geregeld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de cultuurhistorische en archeologische waarden een onlosmakelijk onderdeel van de belangenafweging dienen te zijn.

Het bebouwingslint geldt als “archeologisch waardevol gebied”. Daarom zal een inventariserend archeologisch onderzoek dienen te worden uitgevoerd alvorens er een nieuwe ontwikkeling kan plaatsvinden.

Het uitgevoerde archeologisch onderzoek⁶ geeft het volgende aan. Binnen het plangebied is in het verleden aardewerk uit de Late Middeleeuwen gevonden. Pal naast het plangebied ligt een AMK-terrein van hoge archeologische waarde met daarop twee laatmiddeleeuwse huisterpen. Voor het plangebied is een toegesneden archeologische verwachting opgesteld. Het is goed mogelijk dat binnen het plangebied ook één of meerdere huisterpen aanwezig zijn. Aangezien niet duidelijk is of de bodem intact is op beide locaties, wordt geadviseerd om een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van booronderzoek uit te laten voeren.

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

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

Naar aanleiding van het booronderzoek kan geconcludeerd worden dat vanaf een diepte van circa 50 cm onder maaiveld archeologische resten aangetroffen kunnen worden. Over het algemeen wordt voor het bouwen een bouwkuip van circa 80 cm aangelegd. Om verdere inspanningen met betrekking tot archeologisch vervolgonderzoek te vermijden wordt geadviseerd om de locaties waar de woningen gerealiseerd worden met minimaal 30 cm op te hogen, zodat er een buffer van 80 cm ontstaat tussen de onderkant bouwkuip en de archeologisch relevante laag op 50 cm beneden maaiveld. Zoals in paragraaf 4.2 reeds is aangegeven zal de leeflaag zelfs 50 cm gaan bedragen, zodat deze aanbeveling ruimschoots wordt opgevolgd.

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

⁶ Buro de Brug, Archeologisch bureauonderzoek en veldonderzoek De Heul 18-20 Oostzaan, januari 2014.

wordt geadviseerd om het plangebied voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden door middel van een proefsleuf nader te onderzoeken.

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.

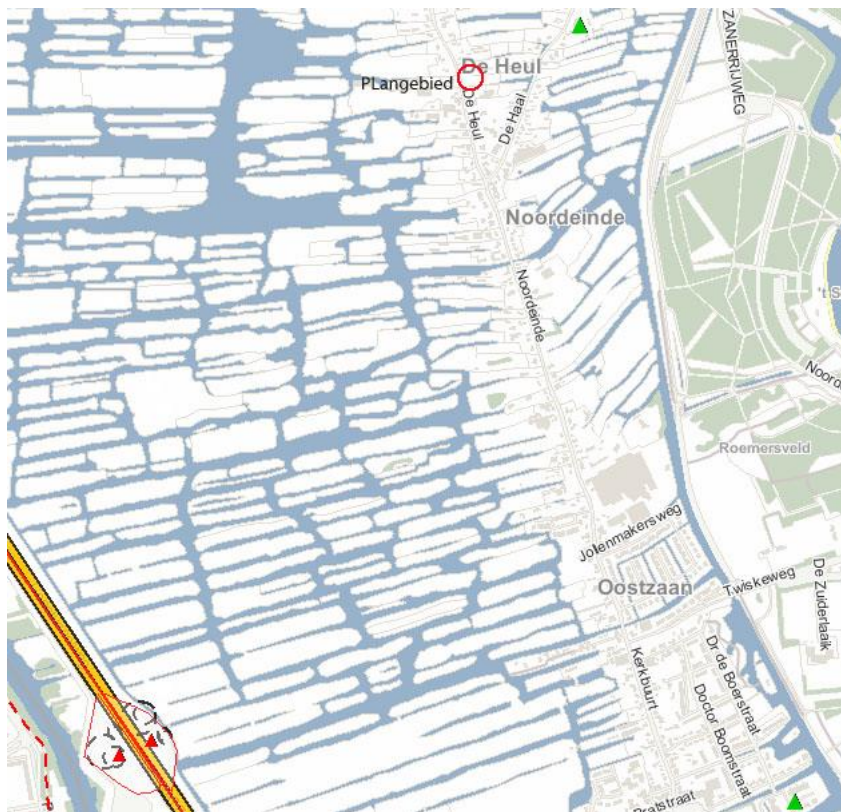
Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

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.

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

Afbeelding 12: Risicokaart.



Het LPG tankstation is een zogenaamde categoriale inrichting. De normstelling hiervoor is opgenomen in de ministeriële Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) die valt onder het Bevi. Voor het plaatsgebonden risico zijn in het Revi afstanden opgenomen (als functie van de doorzet) die moeten worden aangehouden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en het vulpunt, het reservoir en de afleverzuilen. De maximale afstand waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde 10^{-6} per jaar, onderscheidenlijk de richtwaarde 10^{-6} per jaar bedraagt voor dit servicestation 40 meter.

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

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.

Industrie

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

Spoorweglawaaai

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

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

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

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

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

Wegverkeer

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

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

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

Voor het jaar 2027 wordt de verkeersintensiteit geprognosticeerd op ongeveer 660 mvt/etmaal. Dit is een worstcase-scenario ter plaatse van de aansluiting van De Heul op De Haal. Hierbij is rekening gehouden met een gemiddelde autonome groei van het autoverkeer van circa 1% per jaar.

Onderstaande tabel toont de intensiteiten per uur voor de dag-, avond- en nachtsituatie in 2027. Bij de verdeling over de verschillende tijdvakken is gebruik gemaakt van de in figuur 6.1/22 van de ASVV 2004.

Afbeelding 13: Intensiteiten gemotoriseerd verkeer per uur.

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

Op basis van deze gegevens is voor de onderhavige locatie een berekening met Standaard Rekenmethode 1 uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat de geluidsbelasting van de gevel(s) van de woningen 50 dB (Lden) bedraagt, exclusief de aftrek van 5 dB conform artikel 110 Wgh. Volgens de wet mag op de berekende of gemeten geluidsbelasting een aftrek worden toegepast, voordat toetsing aan de in de Wet Geluidhinder gestelde normen ten aanzien van de optredende geluidsbelasting op de gevel plaatsvindt. Deze aftrek is gebaseerd op de verwachting dat het wegverkeer op de (middel)lange termijn stiller wordt. De aftrek conform artikel 110f van de Wet geluidhinder bedraagt 5 dB. Deze mag worden toegepast voor wegen waar voor de verschillende categorieën motorvoertuigen een lagere snelheid dan 70 km/h is toegestaan.

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

Afbeelding 14: Akoestische berekening.

SRMI in het RMG 2012

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

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

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

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

- Geluid: heien
- Trillingen: heien
- Licht: nachtelijke werkverlichting.

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

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

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

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

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



Habitattypen

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

In het kader van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) is ter toetsing van de verwachte emissie met behulp van het programma Aeries een PAS-berekening uitgevoerd.

Bij een grenswaarde tussen de 0,05 en 1 mol is er alleen een meldingsplicht bij landbouw, infrastructuur of industriële ontwikkelingen. Boven de 1 mol is er altijd een vergunningsplicht. Echter er is een uitzondering. De grenswaarden voor Natura-2000 gebieden kunnen verlaagd worden van 1 mol naar 0,05 mol. Dit is het geval bij het Natura-2000 gebied IJperveld, Oostzanerveld, Varkensland en Twiske.

Afbeelding 16: Resultaten berekening Stikstofdepositie natuurgebieden.



Uit de berekening met Aeries calculator blijkt het volgende:

De gemiddelde depositie op het Natura2000-gebied IJperveld, Oostzanerveld, Varkensland en Twiske bedraagt 0.03 mol/hectare/jaar. Er is derhalve geen sprake van een overschrijding van de kritische depositiewaarde (KDW).

Conclusie

Significant negatieve effecten van de voorgenomen ingreep op kwalificerende habitattypen voor het Natura2000-gebied IJperveld, Oostzanerveld, Varkensland en Twiske zijn met zekerheid uit te sluiten. Habitattypen zijn niet gevoelig voor (indirecte) verstoring door licht, geluid en trillingen. Tot slot treedt er geen overschrijding op van de kritische depositiewaarde.

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 holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De wet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

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

Ten behoeve van onderhavige locatie is een natuurtoets uitgevoerd⁷. De volgende effecten op beschermde soorten en randvoorwaarden bij de uitvoering, worden in de rapportage beschreven.

Effecten

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

Randvoorwaarden bij de uitvoering

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

- De beplanting wordt buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) verwijderd.
- De grondwerkzaamheden vinden buiten het broedseizoen plaats.
- Voorafgaand aan de grondwerkzaamheden wordt onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van Noordse woelmuis.
- Bij gebleken aanwezigheid worden beide achtereinden van de kavel, of een alternatieve locatie in de omgeving, ingericht als leefgebied voor de Noordse woelmuis, worden de dieren op de bouwlocatie weggevangen en uitgezet in het nieuwe leefgebied.
- Ten behoeve van dit alternatieve leefgebied wordt een inrichtings- en beheerplan voor beide achtereinden opgesteld, of een alternatieve locatie in de omgeving. Het opstellen en uitvoeren van dit plan geldt als randvoorwaarde voor de omgevingsvergunning (onderdeel handelingen met gevolgen voor beschermde planten en dieren).

⁷ Bureau Schenkeveld, Natuurtoets De Heul 18-20, januari 2014.

- Het inrichtings- en beheerplan geldt ook als basis voor het activiteitenplan, waarmee een verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) bij het ministerie EZ (inmiddels provincie Noord-Holland) wordt opgehaald.

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

Tenslotte is vastgesteld dat de ingreep netto geen verstoring oplevert voor het weidevogelleefgebied en daarmee voldoet aan een van de afwijkingen op het verbod op woningbouw in weidevogelleefgebied (artikel 25 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie 2013).

4.7. Luchtkwaliteit

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

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

Woningbouw is één van de categorieën waarvoor vaststaat dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij geldt dat een omvang van 1500 woningen overeenkomt met de grens van 3% van de betreffende grenswaarde. Doordat het onderhavige project slechts de realisering van maximaal 2 woningen omvat, kan worden gesteld dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de toekomstige bewoners niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling. 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 grenswaardes voor de componenten fijn stof en NO₂. Derhalve is de luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging van het voormalige parkeerterrein.

4.8. Geur

In de directe omgeving van het plangebied zijn twee veehouderijen gelegen. De Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit milieubeheer spelen een rol bij de beoordeling of een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. De vraag of sprake is van een goede ruimtelijke ordening kan niet zonder meer worden opgehangen aan de milieuregelgeving en de daarin vastgelegde geurcontouren. Deze regelgeving beschermt immers de milieubelangen van inrichtingen en geeft geen normen ter bescherming van een goede ruimtelijke ordening. Een toets alleen aan de hand van de geurcontouren die ter plaatse geldt op grond van de Wgv en het Activiteitenbesluit is onvoldoende. Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen moeten deze plannen ook worden getoetst aan het criterium 'aanvaardbaar woon-, leef en/of werk-klimaat' m.b.t. de geurhinder door veehouderijen.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft de gemeenteraad de bevoegdheid bij geurverordening lokale afwegingen te maken over de te accepteren geurbelasting en in afwijking van de in de wet ten hoogste toegestane geurbelasting een andere geurbelastingsnorm of een andere afstandsnorm in te stellen. Het doel van de verordening is het legaliseren van bestaande veehouderijen binnen de gemeente Oostzaan. Verder worden waar mogelijk uitbreidingsmogelijkheden voor veehouderijen gecreëerd, onder de voorwaarde dat het leefklimaat ter plaatse van de geurgevoelige objecten en woningen van derden aanvaardbaar blijft.

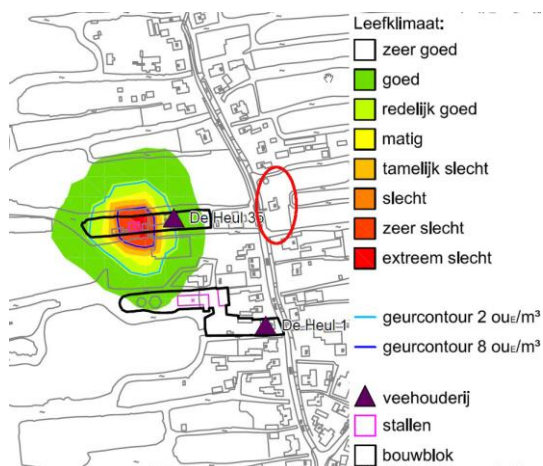
Aan de hand van de aard en structuur van aanwezige bebouwing, en de Beleidsregel bebouwingstypologie inzake Geurverordening gemeente Oostzaan 2012 is de omgeving "De Heul" te

typeren als "buiten de bebouwde kom" en zijn de aldaar aanwezige geurgevoelige objecten eveneens aan te merken als objecten gelegen buiten de bebouwde kom.

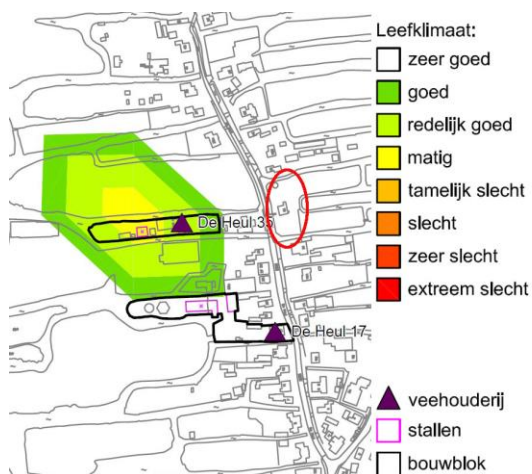
De geurhinder wordt bepaald op basis van de achtergrondbelasting en de voorgrondbelasting. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van de veehouderij die de meeste geurbelasting op een voor geurhinder gevoelig object veroorzaakt. De achtergrondbelasting wordt veroorzaakt door alle veehouderijen 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.

Afbeelding 17: Vergunde voorgrondbelasting.



Afbeelding 18: Vergunde achtergrondbelasting.



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.

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

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

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

5. Watertoets

5.1. Algemeen

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 drie-stapsstrategie "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.

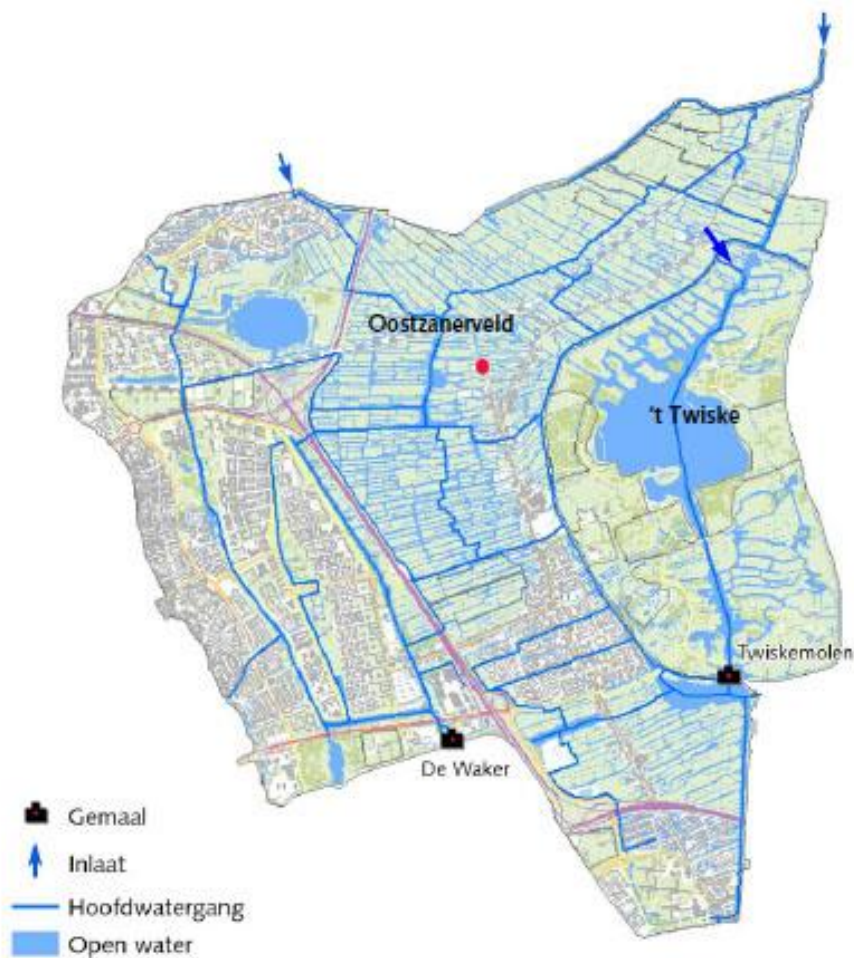
5.2. Oppervlaktewater

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. Het streefpeil van polder Oostzaan is 1,45 meter beneden NAP.

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

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

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



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

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

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

Bij de bouw van de woningen wordt het gebruik van uitloogbare materialen zo veel mogelijk voorkomen.

5.3. Riolering

In Oostzaan ligt overwegend gemengde vrijverval riolering. Het rioolstelsel is vrij gecompliceerd en er zijn veel overstorten naar het oppervlaktewater. Om beter inzicht te krijgen in het werkelijke functioneren van het rioolstelsel van Oostzaan, is in het kader van het BRP/GRP een monitoringsplan voor een aantal riooloverstorten uitgewerkt. Ongelijkmatige verzakking van kunststof rioolleidingen vormt een probleem, in de lagere delen bezinkt vuil.

In het kader van het project zijn afspraken gemaakt over de wijze waarop de riolering zal worden aangelegd. Daarbij zal ten minste het niveau van een verbeterd gescheiden stelsel worden gerealiseerd. Al het afvalwater (zonder regenwater) zal onder vrijverval afvoeren naar het aanwezige DWA-riool. Het schone regenwater (regenwater afkomstig van: dakvlakken, drainage, wegen met intensiteit van minder dan 1.000 overtuigen per etmaal) kan naar het oppervlaktewater worden afgevoerd via een schoon regenwaterriool en/of goten. Het schone regenwater mag nooit rechtstreeks op de riolering worden aangesloten, maar moet eerst bovengronds afstromen naar de straat. Dit om verkeerde aansluitingen te voorkomen. Dit betekent 100% afkoppelen.

5.4. Overleg waterbeheerder

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

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

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

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

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

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

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

Waterpeil: In de beschrijving van het watersysteem dient te worden toegevoegd dat het streefpeil van de polder Oostzaan 1,45 meter beneden NAP is.

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

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

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

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 zal vóórdat dit wijzigingsplan wordt vastgesteld een anterieure exploitatieovereenkomst worden gesloten.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1. Inspraak

Het wijzigingsplan biedt de mogelijkheid tot het ontwikkelen van de locatie. Nu dit wijzigingsplan een beperkte ruimtelijke afweging met zich meebrengt (het past qua ontwikkeling binnen de omgeving) is besloten het wijzigingsplan 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).

Het plan zal worden voorgelegd aan de provincie Noord-Holland. **Reactie nog toevoegen.** Met het hoogheemraadschap heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden (zie paragraaf 5.4). Het project heeft geen belangrijke gevolgen voor de waterhuishouding omdat per saldo het verhard oppervlak wordt beperkt (ten opzichte van de oude situatie) en bovendien oppervlaktewater zichtbaar wordt gemaakt.

7.3. Vaststellingsprocedure

Pm.

8. Juridische aspecten

8.1. Algemeen

Het wijzigingsplan De Heul 18-20 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

Met de invoering van het digitale bestemmings-/wijzigingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale plan 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 0431-22-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 wijzigingsplan.

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.

1. Inleidende regels;

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en wordt in artikel 2 bepaald dat de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013 onverminderd van kracht blijven. Deze regels zijn derhalve van toepassing op de in dit plan opgenomen bestemmingen (en worden niet overgenomen in 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).

2. Bestemmingsregels;

Wonen

Voor dit wijzigingsplan gelden de bouwregels uit het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013. Een woning mag geen grotere inhoud hebben dan 600 m³ en niet meer dan 2 bouwlagen hebben (met kap). Het totaal aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 75 m².

De aanvulling/wijziging waarop bij de Inleidende regels wordt gedoeld is een aanduiding "maximum aantal wooneenheden" met bijbehorende regel die regelt dat op deze locatie niet meer dan twee woningen mogen worden gerealiseerd. Dit is nodig omdat de bouwregels van de bestemming Wonen (artikel 17) van het vigerende bestemmingsplan uitsluitend uitgaan van "bestaande woningen". Er zijn in het bestemmingsplan dan ook geen bouwvlakken opgenomen. In de wijzigingsregels van artikel 4.7.4 is geen rekening gehouden met de combinatie van meerdere nieuwe woningen en het ontbreken van bouwvlakken.

Waarde - Archeologie

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

3. Algemene regels;

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

4. Overgangs- en slotregels;

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 5). In artikel 6 is de gebruikelijke slotregel overgenomen.

9. Bijlagen

- Bijlage 1: Toetsing Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte 2015.
- Bijlage 2: Buro de Brug, Archeologisch bureauonderzoek en veldonderzoek De Heul 18-20 Oostzaan, februari 2014.
- Bijlage 3: Buro de Brug, Archeologisch bureauonderzoek en booronderzoek De Heul 18-20 Oostzaan, maart 2014.
- Bijlage 4: Bureau Schenkeveld, Natuurtoets De Heul 18-20, januari 2014.
- Bijlage 5: NEXT vastgoed BV, formulier exploitatie ruimte-voor-ruimte-regeling, mei 2017.
- Bijlage 6: Geomechanica BV, Verkennend bodemonderzoek, 26 november 2009.
- Bijlage 7: Aerius calculator, Stikstofdepositieberekening, 9 maart 2017.
- Bijlage 8: ACE, Asbestinventarisatie rapport, 1 oktober 2007.