

Gemeente Oostzaan

De Haal 78a/b

Ruimtelijke onderbouwing

Januari 2017

Kenmerk 0431-29-T03

Projectnummer 0431-29

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Beleidskaders	3
2.1. Algemeen	3
2.2. Rijksbeleid	3
2.3. Provinciaal beleid	5
2.4. Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	8
2.5. Gemeentelijk beleid	10
3. Beeldkwaliteitsparagraaf	14
3.1. Algemeen	14
3.2. Situatie plangebied	14
3.3. Toekomstige situatie	15
4. Nader onderzoek	19
4.1. Algemeen	19
4.2. Bodemkwaliteit	19
4.3. Archeologie	20
4.4. Externe veiligheid	21
4.5. Geluid	23
4.6. Natuur	27
4.6.1. Gebiedsbescherming	27
4.6.2. Soortenbescherming	28
4.7. Luchtkwaliteit	30
4.8. Geur	31
4.9. Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling	32
5. Watertoets	33
5.1. Algemeen	33
5.2. Oppervlaktewater	33
5.3. Overleg waterbeheerder	34
6. Financiële uitvoerbaarheid	35

1. Inleiding

Op het perceel De Haal 78 was voorheen een agrarisch bedrijf (inclusief bedrijfswoning) gevestigd. Na het staken van de bedrijfsvoering is de bedrijfsbebouwing in verval geraakt en uiteindelijk, vanwege de veiligheid, gedeeltelijk gesloopt.

Op 30 juni 2014 heeft de gemeenteraad ingestemd met een principeplan voor de herontwikkeling van het perceel. Naast de bestaande woning zal op een afgesplitst perceel de oude bedrijfsgebouwen worden vervangen door een nieuw gebouw waarin 2 woningen worden gerealiseerd. De nu voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft slechts betrekking op het afgesplitste perceel (De Haal 78a/b). De ontwikkeling verbouw/nieuwbouw van de woning (De Haal 78) heeft een afzonderlijke procedure doorlopen.

Afbeelding 1: Een deel van de bebouwing op het oude perceel De Haal 78 met op de voorgrond de restanten van de inmiddels gesloopte kaakberg.



Voor de locatie is inmiddels een plan vervaardigd om twee woningen te realiseren binnen het oorspronkelijke bouwvolume en binnen het oorspronkelijke vloeroppervlak. Een dergelijke ontwikkeling past goed in het bebouwingslint, zowel qua functie als qua bebouwingsvolume.

De gemeente Oostzaan heeft het voornemen om op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het bouwen. Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het bouwen van 2 woningen ter plaatse inpasbaar is en welke randvoorwaarden daarvoor gelden. In planologische termen is in feite uitsluitend sprake van een functiewijziging van de oorspronkelijke bijgebouwen.

Afbeelding 2: Ligging plangebied.



Bovenstaande afbeelding, waarop de bouwvallige bebouwing zichtbaar is, toont de ligging van het plangebied. De naastliggende woning valt buiten de in deze ruimtelijke onderbouwing bedoelde ontwikkeling, maar zal in combinatie met deze ontwikkeling terug worden gebracht in de oude staat, dan wel worden vervangen door nieuwbouw.

De ontwikkeling van 2 woningen zal een (bescheiden) bijdrage leveren aan de ontwikkeling en voldoende woningen in Waterland en rekening houden met de cultuurhistorische bebouwing langs het bebouwingslint, alsmede met de instandhouding van het weidevolgelgebied en de weidevogelpopulatie.

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 ontwikkeling zet de SVIR het beleid van de Nota Ruimte voort. Het project wordt ontwikkeld binnen het stedelijk gebied en ter vervanging van eerdere bebouwing met inachtneming van de waarden van de omgeving, zoals de cultuurhistorische waarden van het bebouwingslint binnen het veenweidegebied, alsmede het respecteren van de waarden van het veenweidegebied zelf.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden. Bij besluit van 28 augustus 2012 (in werking getreden op 1 oktober 2012) is het

Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijkswaardwegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Duurzaamheidsladder

Ook is bij besluit van 28 augustus 2012 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 ont-

wikkeling" 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, 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.

Nota Belvédère

In 1999 is de Nota Belvédère verschenen. Doel van de nota is de cultuurhistorische identiteit meer richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Deze doelstelling wordt in de nota geconcretiseerd in een breed scala van te ondernemen acties op rijks-, regionaal- en lokaal niveau. In het kader van de nota is een landsdekkend overzicht gemaakt van de cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en gebieden: de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland (ook wel Belvédèrekaart genoemd). De gemeente Oostzaan behoort niet tot de aangewezen gebieden (waaruit overigens niet geconcludeerd mag worden dat er in de gemeente geen cultuurhistorische waarden zijn).

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Monumentenwet uit 1988. In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Dit verdrag is in de Wet op de archeologische monumentenzorg verankerd, die officieel inwerking is getreden op 1 september 2007, onder meer als wijziging op de Monumentenwet 1988.

2.3. Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 22 juni 2010 hebben provinciale staten de "Structuurvisie Noord-Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid" vastgesteld. Op 28 september 2015 heeft provinciale staten een geactualiseerde versie vastgesteld. 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 crite-

ria 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 bebouwd 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

Provinciale Staten hebben de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie van Noord-Holland op 21 juni 2010 vastgesteld. Op 1 november 2010 is de verordening in werking getreden. Provinciale Staten hebben op 28 september 2015 de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) opnieuw vastgesteld. Deze vaststelling betreft een wijziging ten opzichte van de eerder vastgestelde verordening van 21 juni 2010.

De verordening, gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening, stelt regels betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland. Het betreft onderwerpen waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Evenals in de structuurvisie geeft de kaart van de PRV aan dat onderhavig plangebied binnen het BBG is gesitueerd. De tekst van de verordening is daarbij maatgevend (artikel 9 - Aanwijzing bestaand bebouwd gebied).

Als bestaand bebouwd gebied wordt de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreding van de verordening – geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern.

Volgens de definitie van Bestaand Bebouwd Gebied kan het voorliggende gebied daar toe worden gerekend. Het betreffende perceel heeft nu ook reeds de woonbestemming en de bebouwing is gesitueerd binnen het BBG zoals aangegeven op kaart 2 van de verordening¹. Het gaat in dit geval in beginsel om uitsluitend een functieverandering van de bijgebouwen.

Afbeelding 5: Kaart 2 van de PRV met het bestaand bebouwd gebied.



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 die kwaliteiten als uitgangspunt van ruimtelijke plannen moeten gelden.

¹ Op 12 december 2016 hebben PS een wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Per 1 maart 2017 gaat een andere regel gelden voor de bepaling van het bestaand bebouwd gebied. Dan geldt het gehele bebouwingslint als bestaand bebouwd gebied.

De ingrediënten van ruimtelijke kwaliteit zijn: aardkundige waarden, archeologische waarden, tijdsdiepte, historische structuurlijnen, cultuurhistorische objecten, openheid, stilte/donkerte en dorps DNA. In hoofdstuk 3 wordt hier nader op ingegaan.

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

Voortkomend uit de evaluatie van het Milieubeleidsplan 2009-2013, het rapport "Wissels omzetten" van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en het daarop gebaseerde "Modernisering milieubeleid" van het Rijk en provinciale verkenning die in de eerste helft van 2014 heeft plaatsgevonden onderkent de provincie Noord-Holland 3 pijlers die horen bij de provinciale rol op het gebied van milieubeleid:

- Borgen van de basiskwaliteit;
- Verleiden tot duurzame, gezonde en veilige ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving;
- Stimuleren van technische en sociale innovatieve oplossingen voor de milieuopgave.

Provinciale milieuverordening

De Provinciale Milieuverordening (PMV) is gebaseerd op de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet bodembescherming. De eerste tranche trad in 1994 in werking. Daarna is de verordening via een aantal "tranches" (wijzigingen) verder aangevuld, gewijzigd en geactualiseerd. Op 18 november 2013 is de laatste wijziging (tranche 8) vastgesteld. De betreffende wijziging heeft vooral betrekking op de stiltegebieden en aardkundige monumenten.

2.4. Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Waterbeheersplan (WBP4)

Vanaf 1 januari 2010 is het WBP4 van kracht. In het Waterbeheersplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' beschrijft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier de doelstellingen voor de periode 2010-2015 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water. Deze taken worden de komende periode sterk beïnvloed door de klimaatverandering en de uitgangspunten van de Europese Kaderrichtlijn Water. Het kern-doel is vierledig:

- Het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren.
- De verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar te houden.
- Het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren.

- Het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.

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

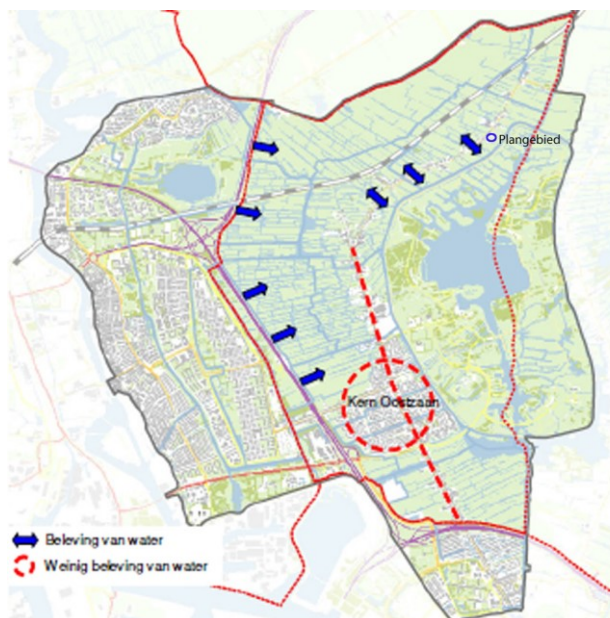
Het hoogheemraadschap en de gemeente Oostzaan hebben gezamenlijk het waterplan Oostzaan 2007-2016 vervaardigd. Het doel van het waterplan is om de samenwerking tussen gemeente en hoogheemraadschap vorm te geven en waar nodig te versterken. Met dit plan wordt de gemeenschappelijke (korte en lange termijn) 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. Ter plaatse van het plangebied is de zichtbaarheid van het water (en het landschap) uitstekend.

Het nu voorliggende plan is kleinschalig en de bebouwing zal binnen het oorspronkelijk aanwezige volume worden gerealiseerd. Dat betekent dat de ambitie uit het waterplan wordt gehaald.

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 de oude openheid te respecteren.

Afbeelding 6: De beleefbaarheid van het water is ter plaatse van het plangebied goed.



2.5. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

Inmiddels heeft de gemeente op 14 september 2015 een structuurvisie vastgesteld waarin uitspraken worden gedaan over de lokale woningbehoefte en woningbouwprogrammering. De visie gaat er van uit dat de behoefte van 500 woningen (tot 2020), zoals aangegeven in de geactualiseerde woonvisie, weliswaar aansluit op de marktvraag maar gelet op de beperkte inbreidingsmogelijkheden in de kern en gelet op het feit dat uitbreiding niet tot de mogelijkheden behoort in verband met de ligging van Natura2000-gebied, naar beneden dient te worden bijgesteld. Volgens de ontwerp-structuurvisie is er plancapaciteit voor 270 woningen tot 2020 en zal ná 2020 gezocht dienen te worden naar nieuwe locaties voor de resterende gewenste 230 woningen. Op dit moment moet echter worden geconcludeerd dat de realiseerbaarheid van de genoemde projecten niet actueel is. Onderstaand is een geactualiseerd overzicht opgenomen van de (binnenstedelijke mogelijkheden in de periode tot 2020).

Project	Start bouw	Aantal	Woonmilieu
Klein Twiske	2013	111	dorps
Kerkbuurtschoollocatie	2013	28	centrum dorps
Gemeentewerf	2014	25	centrum dorps
Houthandel Buijs	2013	12	landelijk
Dakopbouwen	2014	14	centrum dorps
Rabobanklocatie	2013	15	centrum dorps
Bibliotheeklocatie	2014	14	centrum dorps
Zuideinde 134	onbekend	6	centrum dorps
Lishof (tweede fase)	onbekend	15	centrum dorps
Totaal		240	

Geconcludeerd kan worden dat de plancapaciteit tot 2020 achterloopt op het reëel geachte aantal van 270 woningen en zeker achterloopt op het aantal van 500 woningen om de kern leefbaar te houden.

De gemeente wil aantrekkelijke dorpse woonmilieus versterken door wonen en natuur meer met elkaar te verbinden. Zo wordt kleinschalig gedifferentieerde woningbouw en particulier/collectief opdrachtgeverschap gefaciliteerd. De structuurvisie voorziet derhalve onder meer in de mogelijkheid om bij voorkomende functieveranderingen in het lint op kleinschalige schaal nieuwe woningbouw te realiseren. Door 2 woningen extra te realiseren door functiewijziging van de bestaande bijgebouwen kan een bescheiden bijdrage worden geleverd aan de doelstelling om Oostzaan leefbaar te houden.

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 “Wonen”. Voor woningen geldt dat deze een maximale inhoud van 600 m³ mogen hebben.

Afbeelding 7: Het bestemmingsplan Buitengebied Noord.



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

- cultuurhistorische bebouwing,
- behoud van zichtlijnen naar het open gebied,
- behoud van de wegsloot aan de zijde van het Oostzanerveld.

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'zone lint a' nadere eisen stellen omtrent de situering en afmetingen van bouwwerken in verband met het waarborgen van de doorzichten naar het open gebied en het behoud cultuurhistorische bebouwing en wegsloot.

Juist ten noorden van het plangebied is een niet-agrarische bedrijf gevestigd (caravanopslag, De Haal 117). In paragraaf 3.7 van de plantoelichting is aangegeven dat de beperkingen van deze bedrijvigheid vooral worden gevormd door de inpasbaarheid in de woon- en leefomgeving (alleen milieucategorie 1 en 2 bedrijven zijn toegestaan). Voor de ontwikkeling van het nu voorliggende bouwplan vormt dit bedrijf dan ook geen beperking.

Het bestemmingsplan gaat er van uit dat woningen uitsluitend op de bestaande plaats mogen worden gebouwd. Voor de functiewijziging van de voormalige bedrijfsbebouwing tot twee woningen biedt het bestemmingsplan dan ook geen ruimte.

Algemeen ruimtelijk beleid

Het effectueren van ruimtelijk beleid voor de bebouwde kom van Oostzaan heeft relaties met andere, meer specifieke soorten gemeentelijk beleid. Te noemen zijn: het beleid ten aanzien van het veenweidegebied en het woningbouwbeleid.

Het bovengenoemde beleid is voor het eerst verwoord in de (niet door de gemeenteraad vastgestelde) Structuurvisie Buitengebied-Zuid (juli 1999). Hoewel niet formeel vastgesteld heeft de structuurvisie sindsdien wel als leidraad gediend voor het feitelijk handelen. Het ruimtelijk beleid van de gemeente Oostzaan steunt op een viertal pijlers:

- het behoud (en waar mogelijk het herstel) van de cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en natuurlijke waarden van het veenweidegebied en het overige groengebied waar in de kern Oostzaan is gesitueerd;
- het voorzien in voldoende recreatief medegebruik van het buitengebied;
- het verplaatsen van milieuhinderlijke bedrijvigheid uit de bebouwde kom naar speciaal daarvoor ingerichte bedrijfsterreinen;
- het voorzien in voldoende woningen in een juiste differentiatie naar financieringsklasse en woninggrootte.

Met name de eerst- en laatstgenoemde beleidslijnen zijn van invloed op het bouwplan voor de locatie De Haal 78a/b. In de richting van het open veenweidegebied en Het Twiske zal de openheid worden gehandhaafd door de inrichting van het plangebied, er wordt immers gebouwd binnen het oorspronkelijke bouwvolume. Daarnaast zal de ontwikkeling van twee nieuwe

woningen een bescheiden bijdrage worden geleverd aan de ontwikkeling van een goed woon- en leefklimaat in het bebouwingslint. Met de uitvoering van het project zal voorts een bescheiden stap zijn gezet naar een passende woningvoorraad.

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.

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.

Het bouwplan (zie voor een nadere beschrijving hoofdstuk 3), waarbij één woning in de opnieuw gebouwde kaakberg met daarvoor liggend bijgebouw wordt gerealiseerd en de andere woning in de oude schuur, sluit aan bij de criteria uit het welstandsbeleid, waarin de gebiedsgerichte criteria staat dat gebouwen individueel en afwisselend dienen te zijn, diversiteit is kenmerkend voor het lint.

Het plan heeft inmiddels een positief advies gekregen van de Welstandscommissie.

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 twee grondgebonden woningen mogen worden gerealiseerd. Daarnaast zal de openheid naar het achterliggende landschap gewaarborgd dienen te worden. In dit hoofdstuk zal eerst worden ingegaan op de huidige situatie omdat deze mede bepalend is voor de beoordeling van de voorgestane ontwikkeling.

3.2. Situatie plangebied

Het perceel De Haal 78a/b maakt onderdeel uit van het grote open veenweidegebied. Het veenweidegebied wordt gekenmerkt door de langgerekte verkaveling met slotenstructuur en de relatief hoge grondwaterstand. In het bebouwingslint is inmiddels een groot deel van de oude bebouwing vervangen door moderne bebouwing. Op de achterliggende 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 omliggende gebied is in het bestemmingsplan voor het Buitengebied namelijk aangewezen als weidevogelleefgebied (overigens in navolging van de provinciale ruimtelijke verordening). Verruiging van het terrein is niet goed voor de weidevogelpopulatie.

De woonkavel heeft een diepte van gemiddeld ongeveer 36 meter en een breedte van gemiddeld ongeveer 20 meter. Aan de oostzijde van het terrein (= achterzijde) bevindt zich een sloot die een barrière vormt tussen de kavel en het achterliggende weidegebied. Qua bebouwingsstructuur wordt de locatie in de directe omgeving omgeven door vrijstaande woningen met bijgebouwen. De dakvorm is over het algemeen met kap. De kaprichting is zowel dwars op De Haal als evenwijdig aan De Haal.

Afbeelding 8: De huidige situatie aan De Haal (vanaf noordelijke richting).



De voormalige kaakberg is vanwege veiligheidsredenen inmiddels gesloopt. De oppervlakte van de nieuwe bebouwing zal ten opzichte van de oude bebouwing niet toenemen. Onderstaande afbeelding toont een deel van het trasraam-metselwerk van de oude kaakberg.

Afbeelding 9: De restanten van de oude kaakberg.



Tot slot wordt nog opgemerkt dat aan de bestaande (te herbouwen) opstallen tot 2003 de MIP-status was toegekend.

3.3. Toekomstige situatie

Uitgangspunten

Als uitgangspunt voor de ontwikkeling geldt dat zo veel mogelijk dient te worden voldaan aan de ingrediënten voor ruimtelijke kwaliteit, zoals beschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Cultuurhistorische objecten

Op dit moment verkeren de bijgebouwen op het perceel in deplorabele staat. Dit heeft mede te maken met het vervallen van de voormalige agrarisch functie. De bijgebouwen bestaan uit schuren in één bouwlaag met kap. In vroegere jaren maakte een zogenaamde kaakberg onderdeel uit van het bebouwingsvolume. In het gebied ten noorden van Amsterdam komt namelijk de zogenaamde hooihuisboerderij voor. Dit type bestaat uit een woonhuisdeel met daaraan een staldeel en een betimmerde hooiberg met kap: de kaakberg. Het kaakbergdeel torent boven de andere bebouwing uit.

De echte hooihuisboerderij is inmiddels zeldzaam, meestal is er een mengvorm met stomp en losstaande kaakberg. Sommige kaakbergen zijn tot woonruimtes verbouwd. Ook staat de kaakberg model voor nieuwbouwwoningen in het gebied.

Afbeelding 10: Voorbeeld van een kaakberg.



Het idee is ontstaan om de oude kaakberg in ere te herstellen en op deze wijze twee extra woningen op het afgesplitste perceel te realiseren. Zo ontstaat een passende nieuwe functie en wordt de cultuurhistorische waarde behouden en zelfs hersteld.

Historische structuurlijn/landschappelijke kenmerken

De woningen zullen worden gebouwd langs de historische nederzettinglijn (De Haal) en hierop worden georiënteerd. Het bouwvolume van de oude schuur en kaakberg biedt ruimte aan twee woningen. Gelet op de wens om dit oude bouwvolume te herstellen wordt één woning in de oude schuur en één woning in het andere bijgebouw met de kaakberg gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een afwisselend bebouwingsbeeld. Er wordt ruimte gelaten voor zichtlijnen naar het achterliggende landschap. In de nieuw te bouwen woningen worden daarom de bergingen in de woningen geïntegreerd, zodat deze geen belemmering vormen voor de zicht op het achterliggende landschap. Daarmee worden de historische bebouwingskenmerken doorgezet.

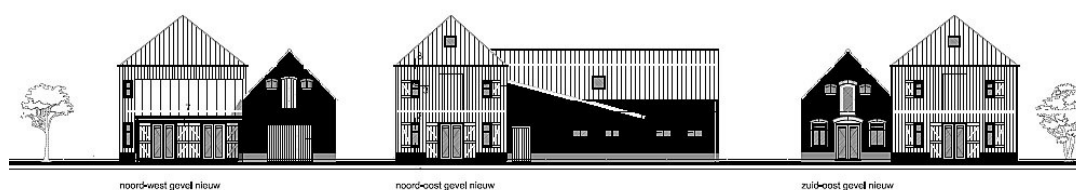
Dorps DNA

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 voldoen aan de maximale inhoud van woningen (inclusief de om veiligheidsredenen gesloopte kaakberg) zoals vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan voor het Buitengebied. De maximale inhoud bedraagt volgens het bestemmingsplan Buitengebied 600 m³ per woning (totaal derhalve 1.200 m³). Het te realiseren volume van de 2 woningen tezamen bedraagt ongeveer 1.175 m³. Op deze wijze ontstaat een goede aansluiting op de directe omgeving doordat de zogenaamde "korrelgrootte" gehandhaafd blijft. Daarbij dient te worden aangesloten op de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied van Oostzaan, en met name het nabijgelegen Oostzanerveld.

De architectuur dient qua materiaalgebruik en volume aan te sluiten op de landschappelijke kwaliteiten, zoals beschreven in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied (waarin de gronden nu ook zijn bestemd voor grondgebonden woningen).

Tevens ligt het perceel in de zone “Lint A” hetgeen betekent dat onder meer aandacht dient te worden besteed aan de cultuurhistorische waarde en aan zichtlijnen naar het landschap. Door in beginsel gebruik te maken van het huidige grondvlak van de bebouwing zal het open landschap niet aan het zicht worden onttrokken. De zichtlijnen blijven intact. Gesteld kan worden dat het realiseren van woonruimte past binnen het beleid van gemeente en provincie om voor Waterland voldoende woningen te realiseren. Door gebruik te maken van bestaande bouwvolumes en historische concepten wordt geen afbreuk gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het verbeteren van de bestaande bouwvallige situatie is daarbij een extra waarde voor de omgeving.

Afbeelding 11: Impressie van de gevels en het afwisselende bouwvolume.



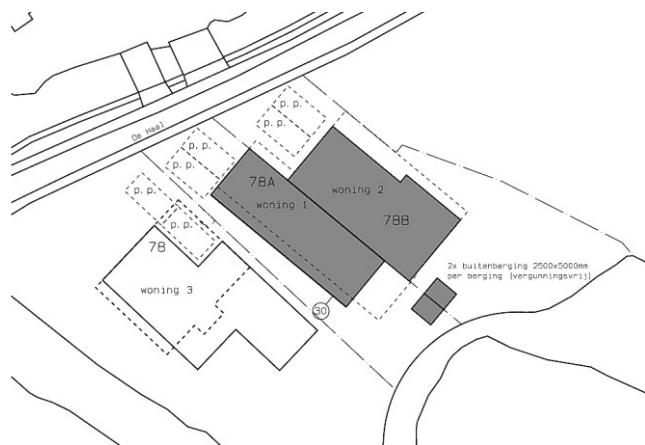
Parkeren en ontsluiting

De twee woningen worden direct op De Haal ontsloten. De realisatie van het plan brengt bovendien een parkeerbehoefte met zich mee. Voor een goede inrichting van het terrein is het van belang dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Voor het gebied wordt rekening gehouden met het parkeren op eigen terrein. Per woning geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning.

Inrichting erf

Het erf is in het verleden nooit beplant geweest en het is niet de bedoeling dat in de toekomst wel te doen. Het maaiveld zal met gras worden ingezaaid zodat wordt aangesloten op de openheid van het omliggende landschap. Ook de situering van de benodigde parkeerplaatsen zal; zodanig zijn dat de openheid wordt gerespecteerd.

Afbeelding 12: Het plan.



4. Nader onderzoek

4.1. Algemeen

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

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

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

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

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

4.2. Bodemkwaliteit

Bodem

In verband met de voorgenomen nieuwbouw door Ingenieursbureau ASMA BV een verkennend onderzoek naar bodemverontreiniging uitgevoerd². Het verkennend onderzoek had als doel aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond

² ASMA BV, Verkennend bodemonderzoek, 20 februari 2015.

of het freatisch grondwater in gehalten boven de streefwaarde of het geldende achtergrondgehalte.

In de opgeboorde grond zijn bijmengingen met puin waargenomen. Zowel het maaiveld ter plaatse van de verrichte boringen als de opgeboorde grond is zintuiglijk geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Op het maaiveld en in de grond, ter plaatse van de verrichte boringen, zijn geen aanwijzingen gevonden die duiden op de aanwezigheid van asbest.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de boven- en ondergrond licht verhoogde gehalten aan meerdere parameters zijn aangetoond.

In het grondwater is een matig verhoogde concentratie aan barium aangetoond. Verder zijn licht verhoogde concentraties aan enkele parameters aangetoond. De verhoogde gehalten vormen geen risico voor de volksgezondheid en/of het milieu.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de onderzoekshypothese "niet-verdacht", waarbij geen verontreiniging verwacht werd. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit overeenkomt met deze verwachting. Aanpassing van de hypothese en de onderzoeksstrategie is niet noodzakelijk, evenmin is de uitvoering van nader onderzoek nodig. De milieuhygiënische kwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw.

Asbest

Ten behoeve van de sloop van de opstallen is een asbestinventarisatie-rapport³ opgesteld. De aanleiding voor het verkennend asbestonderzoek is de aanwezigheid van puin dat tijdens een verkennend bodemonderzoek is aangetroffen. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bodem en op het maaiveld geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond asbest (ook losse vezels) is aangetoond. De interventiewaarde wordt niet overschreden.

Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Er is geen belemmering voor de voorgenomen sloop en nieuwbouw. Na afloop van de voorgenomen nieuwbouw wordt de locatie (rondom de woning) opgehoogd met 0,5 meter teelaarde/zand. Dit zal worden opgenomen als voorwaarde bij de omgevingsvergunning.

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

³ ASMA BV, Verkennend bodemonderzoek asbest, 23 juni 2015.

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” (zie ook bestemmingsplan Buitengebied). Daarom is een archeologische quickscan uitgevoerd⁴.

Het uitgevoerde archeologisch onderzoek geeft het volgende aan. De bouwplannen behelzen het opnieuw bebouwen, zonder onderkeldering, van het bestaande bouwvlak. Daarmee kan worden gesteld dat het bouwplan voldoet aan het eerste uitgangspunt van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 uit het bestemmingsplan: vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing op de bestaande plaats, waarbij de oppervlakte op of onder peil niet wordt vergroot;

Bovendien zal het maaiveld onder de bebouwing ca 30 cm worden opgehoogd. Hiermee worden eventueel in de ondergrond aanwezige archeologische waarden in de ondergrond afgeschermd door een buffer grond. Hiermee voldoet het plan tevens aan de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de aanwezige archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.

Met de gemeentearcheoloog van Zaanstad, de heer Kleij, is afgestemd dat het ophogen van het bouwvlak met 30cm afdoende bescherming biedt voor eventueel in de ondergrond aanwezige archeologische waarden.

Geadviseerd wordt om geen nader archeologisch onderzoek te laten uitvoeren, maar om het ophogen van het maaiveld onder de bebouwing met 30 cm als technische archeologische beheersmaatregel te hanteren en deze ophoging van 30 cm als verplichting te verbinden aan de af te geven vergunning. De maatregel zal derhalve worden opgenomen als voorwaarde bij de omgevingsvergunning.

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.

⁴ Buro de Brug, Archeologische quickscan, september 2015.

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.

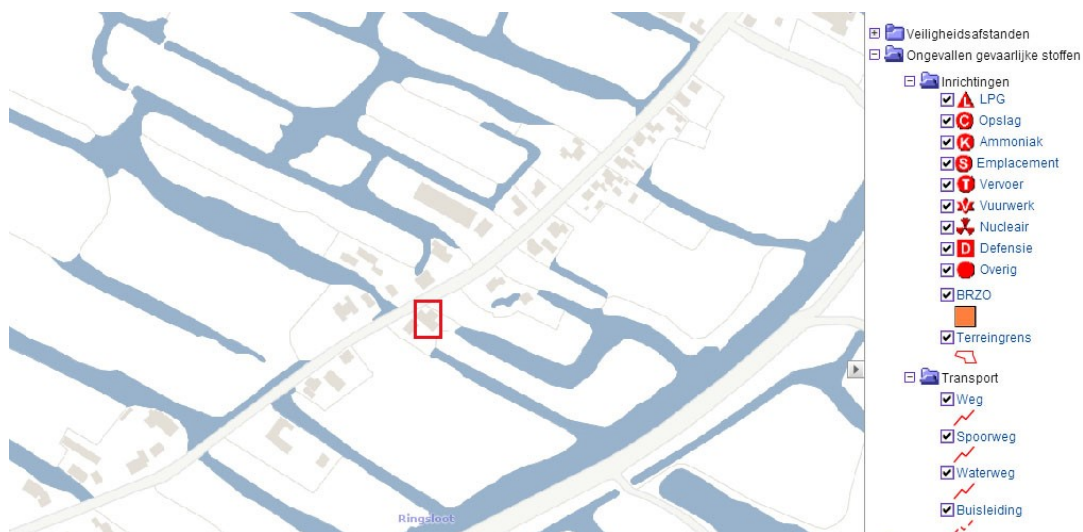
Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

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 in de omgeving 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.

Afbeelding 13: Risicokaart.



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.

Spoorweglawaaï

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. Het bij het plangebied gesitueerde referentiepunt 24534 ligt vlakbij De Haal. Dit referentiepunt heeft een Geluidproductieplafond van 63,2 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 450 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 locatie van de woningen ligt binnen de zone van De Haal. De Haal is een doorgaande weg met een relatief lage verkeersintensiteit (volgens telling van de gemeente in oktober 2009), namelijk ongeveer 1.150 mvt/etmaal. Omdat de gevelbelasting in het kader van de omgevingsvergunning van belang kan zijn (normen binnenwaarde) is een akoestische controleberekening uitgevoerd. Hierbij is rekening gehouden met een gemiddelde autonome groei van het autoverkeer van circa 1% per jaar tot het jaar 2025.

Onderstaande tabel toont de intensiteiten per uur voor de dag-, avond- en nachtsituatie in 2025. Bij de verdeling over de verschillende tijdvakken is gebruik gemaakt van de in figuur 6.2/3 van de ASVV 2012.

Afbeelding 14: Intensiteiten gemotoriseerd verkeer per uur.

Verkeersgegevens	Dag	Avond	Nacht
Personenauto's	82	44.5	8
Licht vrachtverkeer	5.3	2.9	0.5
Zwaar Vrachtverkeer	1.8	1	0.2

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 van de voorste woning 59 dB (Lden) bedraagt, exclusief de aftrek 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.

De geluidsbelasting op de gevel als gevolg van het wegverkeer bedraagt derhalve 54 dB. Geconcludeerd kan daarom worden dat niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (na aftrek) wordt voldaan. Er dient een hogere waarde voor beide woningen te worden verleend.

Afbeelding 15: Resultaten akoestische berekening.

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	82	44.5	8
Snelheid personenwagens	60	60	60
Lichte vrachtwagens per uur	5.3	2.9	0.5
Zware vrachtwagens per uur	1.8	1	0.2
Snelheid zwaar verkeer	50	50	50
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		

Omgevingskenmerken:

Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	8
Hoogte van waarnemer	5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0.2
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 :	58.479
Berekende geluidniveau in Lden :	58.953
Berekende geluidniveau in Lnight :	48.412

De hogere waarden kunnen volgens artikel 110a lid 5 Wgh alleen worden vastgesteld als de toepassing van maatregelen ter bestrijding van geluidhinder onvoldoende doeltreffend zal zijn of als de maatregelen 'overwegende bezwaren (Wgh)' ontmoet van:

- stedenbouwkundige;
- verkeerskundige (wegverkeer);
- vervoerskundige (railverkeer);
- landschappelijke;
- financiële aard.

De bron- en overdrachtsmaatregelen om binnen dit plan de gevelbelasting te verlagen zijn zeer beperkt.

Maatregelen aan de bron:

Het beperken van het aantal verkeersbewegingen op De Haal is niet aan de orde. De Haal maakt onderdeel uit van de ontsluiting van de verschillende woonlinten in het noordelijke deel van de gemeente.

De Haal is in beheer bij de gemeente. Op De Haal is nog geen geluidreducerend asfalt geplaatst. Het opnieuw asfalteren van de weg ten behoeve van dit project (en uitsluitend ter plaatse van de locatie) is geen optie (noch beheertechnisch, noch financieel).

Maatregelen in de overdrachtssfeer

Het plaatsen van een scherm langs de weg ontmoet bezwaren van landschappelijke en stedenbouwkundige aard. De landschappelijke en stedenbouwkundige bezwaren richten zich voornamelijk op het feit dat de locatie onderdeel uitmaakt van de bebouwingslint waar nergens schermen voorkomen. De openheid naar het aanliggende landschap wordt in het plan door middel van een juiste situering van de bebouwing veiliggesteld. Het is dan ook van groot belang dat dit uitzicht niet door schermen wordt belemmerd..

Maatregelen aan de woningen

Geconcludeerd kan daarom worden dat het verlenen van de hogere waarden een oplossing is omdat maatregelen aan de bron, dan wel in de overdrachtssfeer, niet wenselijk of uitvoerbaar zijn. Burgemeester en wethouders dienen een hogere waarde te (laten) verlenen. Eén en ander betekent dat er in het kader van het Bouwbesluit extra maatregelen aan de woning dienen te worden getroffen (zie onder).

Bouwbesluit

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

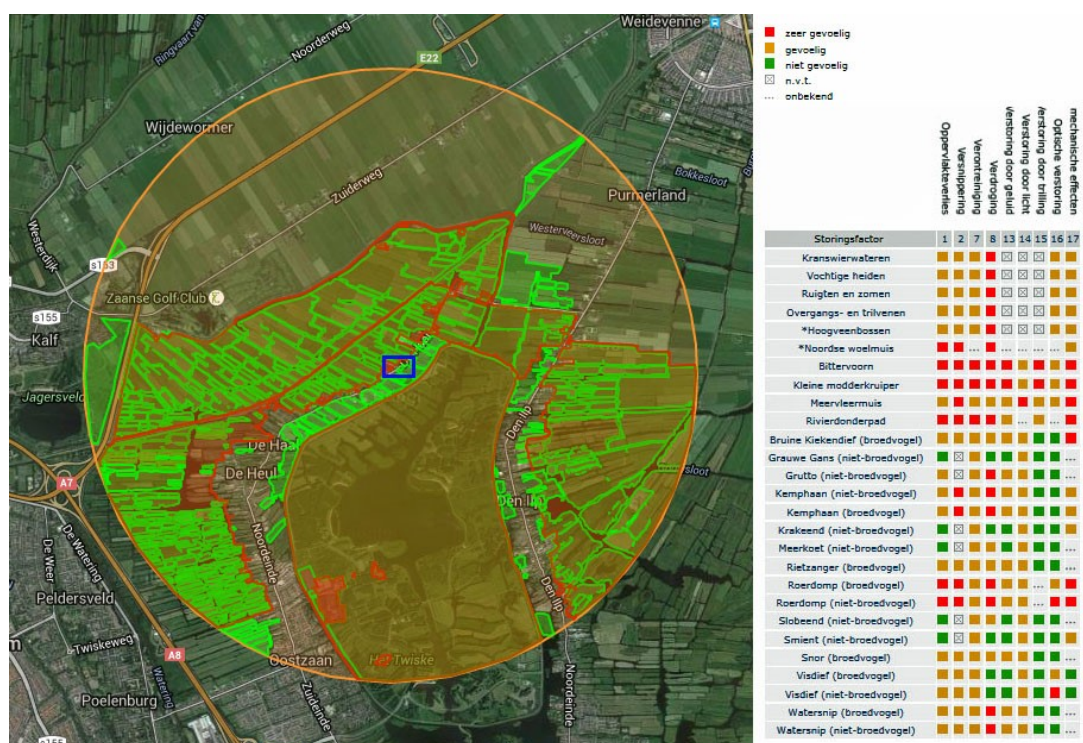
Voor de woningen waarvoor een hogere waarde van meer dan 53 dB benodigd is, geldt dat de in het Bouwbesluit genormeerde binnenwaarde (33 dB) niet wordt gehaald met de minimale constructieve geluidwering van 20 dB. Dat betekent dat bij de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen extra eisen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

4.6. Natuur

4.6.1. Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet 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 Natuurbeschermingswet 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 geringe afstand van het Natura2000-gebied "Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld en Twiske", alsmede op korte afstand van de EHS.

Afbeelding 16: Situering plangebied in relatie tot Natura2000-gebied (rood) en EHS (groen) en effecten.



Het schema toont de effecten van de factoren, die met woningbouw kunnen samenhangen op de kwalificerende soorten van het Natura 2000 gebied Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske.

Omdat de voorgenomen ingreep niet plaatsvindt in het Natura2000-gebied Ilperveld, Oostzanerveld, Varkensland en Twiske 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. In de gebruiksfase zal de geluidsbelasting zich beperken tot geluid van voertuigen behorend bij de nieuwe woningen en daarmee beperkt toenemen ten opzichte van de reeds aanwezige geluidsbelasting in de uitgangssituatie. Effecten van verstoring door geluid in de gebruiksfase zijn dan ook uit te sluiten.

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.

Er is geen sprake van 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 is dan ook niet aan de orde. Er worden evenmin effecten op hydrologie verwacht.

4.6.2. Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. 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 (algemene verbodsbepalingen, artikelen 8 t/m 12). Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht, artikel 2). Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De Flora- en faunawet 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 vermindern. Onder bepaalde voorwaarden geldt een vrijstelling of is het mogelijk van de minister van LNV ontheffing van de algemene verbodsbepalingen te krijgen voor activiteiten op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Ten aanzien van de criteria die voor vrijstellingen en ontheffingen gelden, kunnen drie groepen soorten worden onderscheiden. Deze groepen sluiten aan bij de indeling in tabellen van de AMvB Flora- en faunawet.

Groep 1: Algemene soorten waarvoor een vrijstelling geldt (Tabel 1 AMvB)

Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling van de verboden 8 tot en met 12. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft ook voor deze soorten de zorgplicht van kracht.

Groep 2: Overige soorten waarvoor een vrijstelling geldt wanneer volgens een gedragscode gewerkt wordt (Tabel 2 AmvB; vogels)

Voor een aantal soorten geldt een vrijstelling mits volgens een door het ministerie goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Wanneer een dergelijke gedragscode (nog) niet beschikbaar is, kan een ontheffing worden aangevraagd. Deze kan worden verleend indien de beoogde ruimtelijke ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort(en). Eventueel moeten hiertoe mitigerende en compenserende maatregelen genomen worden. Voor vogels geldt echter een uitgebreide toets voor een ontheffing (zie onder groep 3).

Groep 3: Habitatrichtlijn bijlage IV-soorten en in AMvB aanvullend aangewezen soorten (streng beschermde soorten) (Tabel 3 AMvB)

Voor soorten genoemd in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en voor de door het ministerie van LNV per algemene maatregel van bestuur nog aanvullend aangewezen soorten geldt een zwaar beschermingsregime. Voor deze soorten geldt geen vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Een ontheffing kan alleen worden verleend wanneer er:

- geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu gunstige effecten;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Ten behoeve van onderhavige locatie is een natuurtoets uitgevoerd⁵. De volgende effecten op beschermde soorten worden in de rapportage beschreven.

Effecten

De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief hangen samen met het slopen van de schuren (1), het grondverzet (2), de nieuwbouw (3), de herinrichting van de buitenruimte (4) en het veranderd gebruik (wonen i.p.v. opslag) (5).

Ad 1) Na grondig onderzoeken blijken de schuren alleen door Boerenwaluw als nestel- en rustplek gebruikt te worden. Dit betekent dat in de periode dat de oudervogels de nesten bouwen/herstellen, eieren leggen, broeden en de jongen verzorgen niet gesloopt mag worden. Deze periode loopt van 1 april tot 1 september. De nesten van Boerenwaluw zijn weliswaar jaar rond beschermd, maar mogen buiten de broedperiode toch weggehaald worden. Hun aanwezigheid, in dit geval slechts 1 nest en 1 rust-/voerplek, moet wel gemeld worden.

⁵ Bureau Schenkeveld, Natuurtoets De Haal 78a en 78b, 25 september 2015.

Ad 2) Bij het grondverzet en de ophoging van het terrein worden uitsluitend algemeen beschermde soorten (tabel 1) als Gewone pad en Mol verstoord of gedood. Voor dergelijke soorten hoeft sedert 2005 bij ruimtelijke ingrepen geen vergunning voor het overtreden van de verbodsbepalingen worden aangevraagd. Wel wordt vanuit de eveneens in de Flora- en faunawet vastgelegde zorgplicht aanbevolen deze dieren voorafgaand aan de werkzaamheden weg te vangen of ruimte te bieden om weg te komen. Hiervoor kan bij de aanvraag van de omgevingsvergunning een kort werkprotocol opgesteld en meegestuurd worden.

Ad 3) Tijdens de bouw treedt door lawaai, bouwlampen en het verspreiden van vervuilende stoffen verstoring van de natuur in de omgeving op. De omvang hiervan is beperkt, omdat het om slechts 2 woningen gaat.

Ad 4) Omdat er eigenlijk nauwelijks buitenruimte is heeft de inrichting hiervan weinig ecologische gevolgen. In het kader van het wegnemen van de uitstoot van licht wordt wel aanbevolen achter op het erf afschermdende beplanting aan te leggen. Dit gebeurt bij voorkeur in de vorm van een elzenhaag.

Ad 5) Het veranderde gebruik (van opslag naar wonen) betekent een vermeerdering van de storingsfactoren verstoring door licht, geluid en (auto)beweging (= optische verstoring). Het woongebruik en de daarmee samenhangende uitstoot van milieubelastende stoffen (verontreiniging) is op de plek zelf nauwelijks groter dan die van de opslagsituatie. De nieuwe woningen liggen ongeveer 150 m van matig weidevogelgebied en 300 m van veenmosrietland, eveneens van matige kwaliteit. De toename van de verstoring en verontreiniging samenhangend met deze twee nieuwe woningen wordt als verwaarloosbaar voor de kwaliteit van beide natuurtypen beoordeeld. Andere factoren zoals het interne beheer, de (grond)waterstand, de waterkwaliteit en dergelijke zijn veel bepalender.

Conclusie

Het slopen van de opstallen, de nieuwbouw en het veranderd gebruik (van opslag naar wonen) hebben geen ingrijpende ecologische gevolgen. Er zullen bij de werkzaamheden geen algemene verbodsbepalingen (artikel 8 t.m. 13) van de Flora- en faunawet worden overtreden, als aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- De schuren worden buiten het broedseizoen van Boerenwaluw (1 april – 1 september) verwijderd.
- Voorafgaand aan de grondwerkzaamheden worden dieren als Huisspitsmuis, Gewone pad en Bruine kikker weggevangen en elders uitgezet of ruimte gegeven om te ontsnappen. Hiervoor wordt een kort werkprotocol opgesteld dat onderdeel is van de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Genoemde maatregelen worden opgenomen als voorwaarde bij de omgevingsvergunning.

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.

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

4.8. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (van 5 oktober 2006) is het exclusieve beoordelingskader voor vergunningverlening aan veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij maakt onderscheid tussen dieren mét geuremissiefactoren en dieren zonder geuremissiefactoren.

Voor dieren zonder geuremissie-factoren (zoals paarden) gelden alleen minimumafstanden. In artikel 4, lid 1 onder b van de Wgv wordt hierover het volgende aangegeven:

De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen;
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

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. Op 8 september 2011 heeft de gemeenteraad de Geurverordening gemeente Oostzaan 2011 vastgesteld. In afwijking van de waarde (de afstand), genoemd in artikel 4, eerste lid onder b Wgv voor een geurgevoelig object gelegen buiten de bebouwde kom (50 meter) is voor dit gebied als waarde van toepassing 25 meter.

Op een afstand van 330 meter ten noorden van het nu voorliggende plangebied is een paardenhouderij gevestigd. Geconstateerd kan worden dat de afstand van dit bedrijf tot de nieuwe woningen de door de gemeenteraad vastgestelde afstand ruim overschrijdt. Er zal dan ook geen hinder optreden als gevolg van dit bedrijf voor de ontwikkeling van de woningen op het perceel 78a/b.

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

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

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

5. Watertoets

5.1. Algemeen

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

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

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

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

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 evenveel als in de oude situatie.

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

5.3. Overleg waterbeheerder

De initiatiefnemer heeft Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier op 21 oktober 2015 geïnformeerd over het plan via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig. Het hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies.

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 voordat de omgevingsvergunning wordt verleend een anterieure exploitatieovereenkomst worden gesloten.