

Ruimtelijke onderbouwing gebruik voormalige showroom als bedrijfswoning De Haal 94 - Oostzaan

Contact: J.B. Michels, JB Juridisch advies, namens D. Posch
Zoeloestraat 47
1448 ML Purmerend
0646572932

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In opdracht van dhr. D. Posch is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de realisatie van het plan aan De Haal 94 te Oostzaan, op het perceel kadastraal bekend gemeente Oostzaan, sectie L, nummer 382. Het plan bestaat uit een functie wijziging, c.q. het gebruiken van een bestaand bedrijfspand, in het verleden gebruikt als showroom voor een woonwinkel, als bedrijfswoning. Het gebruik van dit pand als bedrijfswoning is uitsluitend ten behoeve van de exploitatie van de op het perceel gelegen recreatieappartementen.

Deze ruimtelijke onderbouwing is gebaseerd op de ruimtelijke onderbouwing d.d. 25 maart 2010 van *Tensis, adviseurs en ingenieurs*, opgesteld ten behoeve van realisatie van genoemde recreatieappartementen. De bedrijfswoning maakt integraal onderdeel uit van de exploitatie van de recreatieappartementen. Zodoende kan een groot deel van de bestaande ruimtelijke onderbouwing geacht worden ok van toepassing te zijn op onderhavig plan. Wel behoeft de ruimtelijke onderbouwing op onderdelen aanvulling.

Het deel van het perceel waar de voormalige showroom staat, heeft onder het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oostzaan' de bestemming 'Bedrijf', met een tweetal functieaanduidingen, te weten 'specifieke vorm van bedrijf – machinale houtbewerking' en 'recreatie'. Voorts is bepaald dat een bedrijfswoning in beginsel niet is toegestaan, maar dat het college bevoegd is een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van het gebruik van de bestaande mantelzorgwoning als bedrijfswoning. Voorwaarde is wel dat het gebruik als mantelzorgwoning beëindigd moet zijn. Bovendien dienen nadere afspraken tussen cliënt en gemeente contractueel te worden vastgelegd. Het bestemmingsplan voorziet dus niet in gebruik van de voormalige showroom als bedrijfswoning.

Deze ruimtelijke onderbouwing is ten behoeve van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c van Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en/of een wijziging van het bestemmingsplan. Daarbij dient wel opgemerkt te worden dat het bestemmingsplan reeds voorziet, middels een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid, in realisatie van een bedrijfswoning in het mantelzorgappartement.

1.2 Ligging

Het plangebied is gelegen aan De Haal 94 in Oostzaan (gemeente Oostzaan) en wordt omringd door grasland, ingericht voor recreatief gebruik door ondermeer ruiters.

Ten westen van het plangebied bevinden zich de stallen van de firma Taams. Dit betreft een paardenfokkerij waar tevens aanverwante nevenactiviteiten worden georganiseerd. Ten noorden van het plangebied (100 m) bevindt zich een brandstoffenhandel in (stook)olie en kolen. Verder westelijk is op 500 meter de spoorlijn Purmerend-Zaandam gelegen. In de nabijheid van het perceel bevinden zich aan De Haal voorts nog verscheidene woonhuizen.

Oostzaan

Oostzaan is een dorp en gemeente in de Zaanstreek in de provincie Noord-Holland. Het dorp Oostzaan behoort samen met Westzaan en Assendelft tot de drie oudste dorpen van de Zaanstreek. De geregistreerde geschiedenis van Oostzaan gaat terug tot het jaar 800. De ontginning van het veenlandschap voor bewerking van akkers vormt de eerste aanzet tot wat nu het gebied Zaanstreek-Waterland kenmerkt. De gemeente telt 9.191 inwoners (31 mei 2009, bron: CBS) en heeft een oppervlakte van 16,13 km² (waarvan 4,63 km² water).

De gemeente Oostzaan maakt deel uit van de Stadsregio Amsterdam. In Oostzaan werd veel pluimvee gehouden. De eierhandel was een belangrijke bron van inkomsten. Zo telde Oostzaan grote eier- en pluimveehandelaren, met name gericht op Amsterdam. Menige Oostzaner is positief over Amsterdam. Andere van oudsher Oostzaanse bedrijven zijn transport, kruidenierszaken en houthandel. Daarnaast bezit het internationaal bekende bedrijven. Van oorsprong zijn Oostzaners een handelsvolkje. Dit leven ze tot aan de dag van vandaag nog steeds na.

1.3 Leeswijzer

De indeling van deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt. De voor het plan relevante beleidsstukken op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau worden beschreven in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied. Het plan wordt beschreven in hoofdstuk 4, waar wordt ingegaan op de wijze waarop de functie is opgenomen in het plan. Hoofdstuk 5 geeft een overzicht van omgevingsfactoren die van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied.

2. Beleid

2.1 Rijksbeleid

Het ruimtelijk beleid voor Nederland is weergegeven in de Nota Ruimte waarin het ruimtelijk beleid is vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De nota is op 27 februari 2006 in werking getreden.

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling. Mede-overheden, maatschappelijke organisaties, burgers en marktpartijen worden uitdrukkelijk uitgenodigd mee te denken en mee te doen om te komen tot gebiedgerichte en breed gedragen regionale en lokale visievorming en beleidsuitvoering. Beperking door het rijk wordt alleen gesteld indien een nationaal belang in het geding is.

De taak van het rijk is de voorwaarden te scheppen, zodat provincies, gemeenten en andere partijen aan de slag kunnen. Dat betekent belemmeringen wegnemen en de uitvoerders van het beleid stimuleren en met kennis en kunde terzijde staan.

Centrale beleidsdoelstellingen van het nationaal beleid zijn:

1. versterking van de internationale concurrentiepositie;
2. bevordering krachtige steden en een vitaal platteland;
3. borging en ontwikkeling (inter)nationale waarden;
4. borging van veiligheid;

Het kabinet streeft naar een basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. De minimale kwaliteitseisen hebben betrekking op gezondheid, veiligheid, milieu en natuur. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad. Als uitgangspunt geldt het 'veroorzakersbeginsel': de initiatiefnemer zorgt voor opheffing van de veroorzaakte knelpunten. Ruimtelijke kwaliteit wordt uitgedrukt in gebruik-, beleving- en toekomstwaarde. Bundeling staat hierbij voorop. Het rijk stuurt alleen op hoofdlijnen. Er gelden geen rode contouren meer en provincies en gemeenten mogen zelf- met inachtneming van bepaalde hoofdregels - bepalen waar ze bouwen, ledere gemeente wordt voldoende ruimte geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dit geldt ook voor landelijke gebieden waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen.

Nationaal landschap 'Laag Holland'

In de Nota Ruimte zijn nationale landschappen opgenomen, dit zijn gebieden met internationaal zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk gebied. Nationale landschappen moeten zich sociaal-economisch voldoende kunnen ontwikkelen terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt. Uitgangspunt is 'behoud door ontwikkeling': mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt (ja, mits principe) zijn binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Door de ruimtevraag zorgvuldiger in lijn met bestaande patronen te accommoderen, kan de ruimtelijke kwaliteit juist worden ontwikkeld en verbeterd. De primaire verantwoordelijkheid voor de basiskwaliteit van het nationale landschap ligt bij de provincies. Maatvoering, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van de kwaliteiten van deze landschappen. Om die reden zijn grootschalige verstedelijkingslocaties niet toegestaan. Het begrip 'grootschalig' moet gerelateerd worden aan de kernkwaliteiten en het al bestaande verstedelijkingspatroon en verstedelijkingsvolume.

Onderhavige ontwikkeling past binnen de kaders van het rijksbeleid zodat recht gedaan wordt aan

bestaande kwalitatieve waarden en een economisch leefbaar landelijk gebied.

2.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is vastgelegd in het streekplan "Streekplan Noord Holland Zuid", vastgesteld door Provinciale Staten van Noord Holland op 17 februari 2003. Een aantal aspecten/beleidslijnen uit het streekplan is van belang voor het plangebied. In figuur 2.1 is het ontwikkelingsbeeld van het plangebied, zoals dat is opgenomen in het streekplan, weergegeven. Eén van de doelstellingen van het streekplan Noord-Holland Zuid is behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, met inachtneming van landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden. Kwaliteitsborging is zeer belangrijk om deze doelstellingen in de vervolgfase overeind te houden. Aan gemeenten wordt gevraagd hieraan invulling te geven door een beeldkwaliteitplan per nieuwe locatie buiten de rode streekplancontour vast te stellen. Doel hiervan is onder andere het behoud van belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten. Het plangebied wordt aangrenzend omringd door agrarisch gebied, dat is aangemerkt als 'van bijzondere betekenis voor natuur, landschap en bodem'. Dit gebied wordt nader aangeduid als het 'Oostzanerveld'. Daarnaast grenst het plangebied direct zuidoostelijk aan het grote recreatiegebied 'Twiske'.

Oostzanerveld

Het Oostzanerveld is een waterrijk veenweidegebied dat ligt binnen de gemeente Oostzaan. Het wordt omsloten door de autosnelweg A8, de ringdijk van de droogmakerij de Wijde Wormer, Het Twiske en de lintbebouwing van het dorp Oostzaan. Het gebied wordt door de spoorlijn Zaandam - Hoorn in twee gedeelten gesplitst: een noordelijk en zuidelijk deel. Het totale oppervlak bedraagt circa 600 ha, waarvan ongeveer 30% uit water bestaat. Het resterende deel (circa 400 ha) is verdeeld over 600 percelen die veelal omgeven zijn door rietkragen, een echte vaarpolder dus. De gemeente Oostzaan en de provincie Noord-Holland hechten grote waarde aan duurzaam beheer van het veenweidegebied in het Nationaal Landschap Laag Holland. In het Oostzanerveld zijn veel ontwikkelingen gaande als gevolg van bestaande activiteiten. De provincie Noord-Holland wil die ontwikkelingen en het beleid goed op elkaar afstemmen. De uitdaging is een balans te vinden tussen natuur, recreatie, waterhuishouding, en een gezonde economische basis.

Natuur en milieu

De provincie geeft in haar streekplan naast de stedelijke, meer ontwikkelingsgerichte gebieden, het belang van het versterken van een provinciaal ecologische hoofdstructuur (PEHS) aan (figuur 2.2). Daartoe heeft zij kaartbeeld opgenomen waardoor duidelijk is waar en hoe met zorg voor te beschermen natuurwaarden, ontwikkeld mag te worden. Voor onderhavige locatie betekent dit dat sprake is van ligging in de provinciale ecologische hoofdstructuur.

De PEHS is een provinciaal netwerk dat valt binnen de kaders van de landelijke ecologische hoofdstructuur (EHS). De (P)EHS biedt dieren meer ruimte te fourageren, rusten en soortgenoten te ontmoeten. Daardoor nemen overlevingskansen toe. In 2008 is de provincie overgegaan tot een herijking van de tot dan toe gebruikte PEHS om tot een realiseerbare structuur te kunnen komen. Dit betekent een concretere afbakening, en daarmee beter toepasbaar beschermingsinstrument. In 2010 zal de herijkte PEHS door Provinciale Staten worden vastgesteld, ter vervanging van het gebruikte kaart. De onnauwkeurigheid van de globale kaart maakt een serieuze afweging lastig. De nieuwe PEHS is momenteel reeds als concept te verkennen, waarbij blijkt dat voor onderhavige wijzigingsbevoegdheid de PEHS al te zien op het kaartbeeld van de uitsluitingsgebieden, concreter is afgebakend. In figuur 2.3 is te zien dat het nabijgelegen beheergebied Oostzanerveld direct aangrenzend is gelegen. Beperkingen als gevolg van de directe nabijheid van het beheergebied Oostzanerveld (op grond van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur) worden daarmee niet langer gezien. Er gelden ten aanzien daarvan geen beperkingen op grond van de Provinciale Milieu Verordening.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Oostzaan' van de gemeente Oostzaan, zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 24 juni 2013.

Het deel van het perceel waar de voormalige showroom staat, heeft onder het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf', met een tweetal functieaanduidingen, te weten 'specifieke vorm van bedrijf – machinale houtbewerking' en 'recreatie'. Voorts is bepaald dat een bedrijfswoning in beginsel niet is toegestaan, maar dat het college bevoegd is een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van het gebruik van de bestaande mantelzorgwoning als bedrijfswoning. Voorwaarde is wel dat het gebruik als mantelzorgwoning beëindigd moet zijn. Bovendien dienen nadere afspraken tussen cliënt en gemeente contractueel te worden vastgelegd. Het bestemmingsplan voorziet dus niet in gebruik van de voormalige showroom als bedrijfswoning, maar wel in een bedrijfswoning in één van de recreatieappartementen

2.3.2 Recreatie en toerisme

De gemeenten Zaanstad, Wormerland en Oostzaan hebben samen een aanpakplan Toerisme Zaanstreek 2007-2010 opgesteld. Toerisme en recreatie worden door de gemeenten beschouwd als potentiële groeimarkten en kansrijke sectoren. Een goed verankerd toeristisch beleid zal zorgen voor meer bezoekers, een langere verblijfsduur, meer inkomsten en werkgelegenheid. Het aanpakplan Toerisme Zaanstreek is gericht op de bijzondere kwaliteitskenmerken van de Zaanstreek. De combinatie van stedelijke en landschappelijke aspecten en het contrast tussen de vele industriële monumenten en het groene, waterrijke landschap is uniek. De Zaanstreek heeft veel kwaliteiten, maar deze dienen op een aantal fronten nog veel beter te presteren. Dit aanpakplan wil economische doelstellingen verbinden met toeristische kwaliteiten en kansen. Uitgaande van deze doelstellingen, kiezen we voor zes toeristisch-recreatieve 'dragere' als prioriteiten voor het beleid binnen de gestelde periode.

- promotie en marketing
- Industrieel toerisme
- groen- en (vooral) waterrecreatie
- verblijfsaccommodaties
- evenementen
- de Zaanse Schans

De uitwerking en uitvoering van deze prioriteiten vraagt om positieve inzet en goed samenspel tussen gemeenten, regionale en provinciale (semi-)overheden en toeristisch-recreatieve ondernemers. In de notitie wordt verder aangegeven dat de gemeenten de vestigingsmogelijkheden voor andere verblijfsaccommodaties willen stimuleren en faciliteren.

Concluderend

De bestaande recreatieappartementen sluiten goed aan op de door de gemeenten geformuleerde doelstelling. Het landelijke karakter van de gemeente Oostzaan maakt dat de economische veerkracht van de gemeente juist sterker dan Zaanstad en Wormerland, dient te putten uit het recreatief potentieel. Een groei van nieuwe bedrijvigheid ligt met de nabijheid van grote(re) stedelijke centra niet in rede. De realisatie van kwalitatief goede en bijzondere verblijfsaccommodaties zorgt daarmee juist voor een nieuwe en duurzame economische impuls.

3. Ruimtelijk kader en plan

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zal de huidige situatie van het plangebied en de omgeving worden beschreven. Het gaat hierbij om de ruimtelijke en functionele kenmerken van het gebied.

3.2 Ruimtelijke en functionele kenmerken

In de directe omgeving van het plangebied zijn hoofdzakelijk de volgende type bestemmingen aanwezig: "Agrarisch met waarden", "Recreatie", "Wonen" en "Bedrijf".

Deze functies liggen allen aan het bebouwingslint van De Haal. De overwegend haakse oriëntatie van bebouwing aan De Haal draagt zorg voor het behoud van een open landschap. Deze wijze van bouwen heeft in het verleden extra bebouwing in de tweede lijn mogelijk gemaakt.

Het plangebied is omringd door grasland dat is aangemerkt als agrarisch gebied met waarden. Het uitgesproken open karakter hiervan geeft het gebied in aansluiting op het aangrenzende recreatiegebied Het Twiske, een sterk natuurlijk karakter.

Ten westen van het plangebied bevindt zich een paardenfokkerij waar tevens aanverwante recreatieve nevenactiviteiten worden georganiseerd. Ten noorden van het plangebied (100 m) bevindt zich een brandstoffenhandel in (stook)olie en kolen. Verder westelijk is op 500 meter de spoorlijn Purmerend - Zaandam gelegen. In de nabijheid van het perceel bevinden zich aan De Haal voorts nog verscheidene woonhuizen.

4. Beschrijving van het plan / nut en noodzaak

De heer Posch wenst bij de recreatieappartementen die hij exploiteert een bedrijfswoning te realiseren. Nut en noodzaak van de bedrijfswoning zijn daar in gelegen dat bij de recreatieappartementen 24 uur per dag, zeven dagen in de week iemand aanwezig moet zijn om te anticiperen op bijvoorbeeld noodgevallen en vragen van klanten. Daarbij kan gedacht worden aan het alert moeten reageren op het brandalarm in verband met de veiligheid van de gebruikers van de recreatieappartementen.

Cliënt heeft reeds nu belang bij een bedrijfswoning. Bij zijn afwezigheid voor korte of langere tijd, dient een derde het beheer van de appartementen op zich te nemen. Het is voor cliënt bezwaarlijk als deze derde dan gebruik moet maken van de privé woning van cliënt. Bovendien is de echtgenote van cliënt niet in staat om dit beheer op haar te nemen. Cliënt en zijn vrouw zijn reeds op leeftijd. Mocht cliënt zelf niet meer in staat zijn de recreatieappartementen te beheren, dan zal hij het beheer ervan moeten overdragen aan een derde (eventueel in combinatie met verkoop). Ook voor de nieuwe beheerder zal de noodzaak van permanente aanwezigheid bestaan. Als slechts het bestaande woonhuis hiervoor kan worden gebruikt, zullen cliënt en zijn vrouw gedwongen moeten verhuizen. Bovendien wordt het bedrijf onverkoopbaar aangezien dan de grond inclusief het woonhuis met het bedrijf verkocht moeten worden.

Cliënt zal vooralsnog samen met zijn dochter de exploitatie van de recreatieappartementen gaan uitvoeren. Dat neemt niet weg dat ook een derde, buiten de familie, daarvoor kan worden ingezet. Essentieel is dat met de realisatie van de bedrijfswoning een bedrijf ontstaat dat functioneel gezien los staat van het woonhuis van cliënt, dus dat de exploitatie van de recreatiewoningen niet meer afhankelijk is van het gebruik van het woonhuis. Gezien de leeftijd van cliënt wordt hulp bij het exploiteren van het bedrijf noodzakelijk voor continuering ervan. Het gebruik van de dienstwoning zal cliënt contractueel vastleggen. Hierbij wordt onder andere opgenomen dat de beheerder gehouden is de bepalingen in de vaststellingsovereenkomst tussen cliënt en de gemeente, ter zake van het gebruik van de dienstwoning, na te leven en dat het gebruik als 'normale' burgerwoning niet is toegestaan.

Het plan betreft een zuiver in pandige zaak. Door de functiewijziging zal het ruimtelijk karakter van de omgeving niet worden gewijzigd.

Zie verder bijlagen: *Situatieschets plattegrond en Aanzichten plan*

5. Onderzoek

5.1 Inleiding

Een goede ruimtelijke onderbouwing bestaat tevens uit een onderzoek naar de voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling relevante aspecten. In dit kader zal hierna achtereenvolgens aandacht worden besteed aan de verkeerskundige aspecten, de van belang zijnde milieuhygiënische factoren en overige onderzoeksaspecten.

Gelet op het onderhavig plan komt aan slechts een beperkt deel van de te onderzoeken aspecten inhoudelijke waarde toe. Het gebruik van een bestaand pand als bedrijfswoning kent, omwille van de inpandige inpassing, geen ruimtelijk effect.

5.2 Verkeer

Bij dit plan is sprake van het gebruik van een reeds bestaand bedrijfspand als bedrijfswoning. Het gebruik als bedrijfswoning zal door één persoon geschieden.

Toename van bedrijfsvloeroppervlakte kan, in het algemeen, reden zijn een toename van het aantal voertuigbewegingen en verhoging van de parkeerdruk te veronderstellen. Er is in dit geval geen sprake van toename van het bedrijfsoppervlak aangezien dit pand reeds onderdeel is van het bedrijf.

Slechts het gebruik door één persoon van de bedrijfswoning zou in dit geval reden kunnen zijn toename van het aantal voertuigbewegingen en verhoging van de parkeerdruk te veronderstellen. Deze gevolgen zullen minimaal zijn. Bovendien is geen noodzaak om extra parkeervoorzieningen te treffen. Aan de zuid- en westzijde van het complex, op eigen terrein, is voldoende ongemarkeerde parkeerruimte (ruim 500m²) beschikbaar.

5.3 Milieu

5.3.1 Geluid

Ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling van een op grond van de Wet geluidhinder aangewezen geluidgevoelig object, kan het nodig blijken nader akoestisch onderzoek te doen indien de verwachte verkeersintensiteit of aanwezige geluidskaarten daartoe aanleiding geven. Onderhavig plan betreft het gebruik van een bestaand pand als bedrijfswoning, gelegen op circa 30 meter van De Haal, een 50-km/u weg. Daarnaast is op een afstand van 500 meter de spoorlijn Purmerend - Zaandam gelegen.

5.3.2 Bodem

In 1986 is een bodemonderzoek uitgevoerd voorafgaande aan de bouw van het betreffende bedrijfspand. Kennelijk zijn naar aanleiding van dit onderzoek geen belemmeringen geweest het pand op te richten. Het zou nuttig kunnen zijn dat dit onderzoek wordt nagelopen.

Ter informatie:

In 1996 is door Lankelma Geotechniek B.V. op een gedeelte van het perceel aan De Haal 94, ter plaatse van het grote bedrijfsgebouw waar de recreatieappartementen zijn gevestigd, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd volgens de NVN 5740 voor een niet-verdachte locatie met een oppervlak <500 meter. Bij de uitgevoerde boringen zijn in de bovengrond schelpresten aangetroffen. Zintuiglijk zijn aan de boringen alsook het grondwater geen afwijkingen waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging.

In het mengmonster van de bovengrond is een lichte verontreiniging met koper en PAK aangetoond. In het mengmonster van de ondergrond is een lichte verontreiniging met koper, lood en zink aangetoond. In het mengmonster van de bovengrond en van de ondergrond zijn de EOX aangetoond in een gehalt boven de detectielimiet (0,1 mg/kg). In of vlakbij (voormalig) agrarische gebieden kan een licht verhoogd gehalte aan EOX als de achtergrondwaarde worden

beschouwd. In het grondwater is een zeer lichte verontreiniging met groen en tolueen aangetoond. De aangetoonde gehalten aan koper, PAK, lood, zink, chroom en tolueen liggen allen ruim beneden het gemiddelde van de streef- en interventiewaarde, welke wordt gehanteerd als grenswaarde voor het uit te voeren nader onderzoek. De aangetoonde (zeer) lichte verontreinigingen vormen, in de aangetoonde gehalten geen risico voor de volksgezondheid en het milieu.

5.3.3 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de grootte van het overlijdensrisico voor omwonenden als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Risicobronnen voor de externe veiligheid zijn bedrijven (inrichtingen) waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (LPG-tankstations), transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (via weg, water, spoor, buisleidingen) en luchtvaartterreinen in algemene zin (luchtvaartveiligheid). Bij de planvorming moet geïnventariseerd worden of voor bestaande risicobronnen voldoende afstand tot (geprojecteerde) kwetsbare (bijv. woningen) en beperkt kwetsbare objecten (bijv. winkel of bedrijf) wordt aangehouden.

De mate van externe veiligheid wordt bepaald door de grootte van twee te berekenen grootheden: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving gebouwd mag worden. Het groepsrisico geeft aan wat de kans is op een ongeval waarbij tien of meer dodelijke slachtoffers vallen in de omgeving van de risicobron.

In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen is het externe veiligheidsbeleid voor inrichtingen vastgelegd. Een belangrijke consequentie van deze AMvB voor het bestemmingsplan is dat er bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met het feit dat er geen kwetsbare functies (bijvoorbeeld woningen) binnen een 10-6 risicocontour van een gevaarzettende functie worden gepland. Bovendien moet gekeken worden naar de beperkt kwetsbare functies binnen zo'n contour. Volgens de Risicokaart van de Provincie Noord-Holland komen in en rond het plangebied binnen een straal van 1000 meter geen risicovolle inrichtingen voor. De op een afstand van >100 meter gelegen olie- en conventionele brandstoffenhandel van de firma G.N. Schaap kent geen opslag van risicovolle stoffen en heeft derhalve geen risicocontour.

5.3.4 Ecologie

Als gevolg van voortgaande verstedelijking, intensieve landbouw en verdroging is er een voortdurende achteruitgang van de kwaliteit van de leefgebieden van planten- en diersoorten. De biodiversiteit, de natuur en het landschap staan sterk onder druk. Het beleid tracht verbetering in deze situatie te brengen door het ontwikkelen van samenhangende natuurgebieden, waardoor planten en dieren nieuwe leefgebieden kunnen bereiken, zoals de Ecologische Hoofd Structuur(EHS).

De EHS is een samenhangend netwerk van (potentieel) ecologisch waardevolle gebieden en verbindingzones daartussen. De EHS wordt uitgewerkt in provinciale streekplannen en vormt daarmee een richtinggevend kader voor structuurvisies en bestemmingsplannen. In een bestemmingsplan kan en moet de exacte ligging van de EHS worden aangegeven en worden voorzien van een passende bestemming. Nieuwe plannen, projecten en handelingen die significante gevolgen hebben voor de te behouden waarden en kenmerken worden niet toegestaan tenzij (nee-tenzij-principe) er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. In dat geval moet een besluit worden genomen over de compenserende maatregelen.

Aangezien bepaalde diersoorten moeite hebben om te overleven in ons land werkt het ministerie van LNV aan een nieuwe opzet van het soortenbeleid: de leefgebiedenbenadering. Een van de

kernpunten hierbij zijn de Rode lijsten (vastgesteld op 5 november 2004). Deze geven een overzicht van soorten die zijn verdwenen, achteruitgegaan dan wel zeldzaam geworden zijn. De rode lijsten hebben een signaleringsfunctie en geen juridische status. Dat is alleen het geval bij opname van de soort onder de Flora- en faunawet, dan wordt de soort beschermd.

Vogel- en Habitatrichtlijn

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG). Deze richtlijnen hebben tot doel de bescherming van (vogel)soorten en hun natuurlijke habitats. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones (SBZones) aan te v/ijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: "Natura 2000". Sinds de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn in onze nationale wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van de Vogel- en Habitatrichtlijn. De natuurbescherming in Nederland is nu verankerd in de Flora- en Faunawet, de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998.

Flora- en Faunawet

De bescherming van soorten is verankerd in de Flora- en faunawet. In deze wet die op 1 april 2002 van kracht is geworden zijn verbodsbepalingen opgenomen die bijvoorbeeld het doden of verwonden van dieren en het aantasten van vaste rust- of verblijfplaatsen strafbaar stellen.

Artikel 75 van de wet biedt echter de mogelijkheid om een ontheffing aan te vragen voor bepaalde activiteiten die leiden tot een overtreding van de verbodsbepalingen.

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat iedereen dient te voorkomen dat zijn handelen nadelige gevolgen voor de flora en fauna heeft. Die zorgplicht geldt altijd, zowel voor beschermde als onbeschermde soorten.

Ten aanzien van activiteiten op het gebied van beheer en onderhoud en ruimtelijke inrichtingen en ontwikkelingen is in bepaalde gevallen vrijstelling mogelijk van verbodsbepalingen uit art 8 t/m 12. Aan dergelijke vrijstelling kunnen voorwaarden zijn verbonden.

Als geen beroep kan worden gedaan op een vrijstelling, dan is daarvoor ontheffing vereist op grond van art 75c Flora en Faunawet. De minister van LNV beoordeelt of een ontheffing al dan niet wordt afgegeven al dan niet met specifieke voorwaarden (compensatie bijvoorbeeld).

Natuurbeschermingswet 1998

De bescherming van specifieke natuurgebieden is verankerd in de Natuurbeschermingswet 1998, voor het laatst gewijzigd op 1 oktober 2005. De volgende gebieden vallen onder de werking van de Natuurbeschermingswet:

Beschermde Natuurmonumenten;

Gebieden die de minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), zoals Wetlands. Voor de beschermde gebieden die vallen onder de Natuurbeschermingswet zijn aanwijzingsbesluiten opgesteld, waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen (de zogenaamde kwalificerende soorten en habitats) en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats. Voor plannen of projecten die een (significant) negatief effect hebben op de kwalificerende soorten of habitats van het

betreffende gebied geldt een vergunningplicht. Dit zijn de zogenaamde Natura 2000-gebieden. De provincie waarin het betreffende Natura 2000-gebied ligt is het bevoegd gezag (en dus de vergunningverlener) op grond van de Natuurbeschermingswet. In de door de provincie opgestelde beheerplannen (verplicht voor alle Natura 2000-gebieden) wordt aangegeven welke activiteiten

wel en niet mogelijk zijn in en rond die gebieden en op welke manier invulling wordt gegeven aan de instandhoudingsdoelstellingen voor het gebied.

Conclusie

Het plangebied is gelegen binnen het beschermd nationaal landschap Laag Holland. Voorts is zij niet gelegen binnen de beschermde gebieden van de Ecologische hoofdstructuur, noch een Natura 2000 gebied. De begrenzing van het Ilperveld, Varkenstand, Oostzanerveld & Twiske (Natura 2000) is gelegen om het onderhavig plangebied. Daar met het gebruik van een bestaand pand als bedrijfswoning geen ruimtelijke wijzigingen zijn beoogd, behoeft in het kader van beschermde natuurgebieden, alsmede de Flora- en faunawet geen nadere afweging te worden gemaakt.

5.3.5 Archeologie

In 1992 werd het Europese Verdrag van Malta ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, met als doel het (Europese) archeologisch erfgoed veilig te stellen. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid, wat betekent dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en dat een beschermende regeling moet worden opgenomen ten aanzien van die archeologische waarden.

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Monumentenwet gewijzigd. De bescherming van de archeologische waarden is geregeld in de nieuwe Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die onderdeel uitmaakt van de Monumentenwet. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven en beschermd worden.

In onderhavig plan vinden geen bodemberoerende activiteiten plaats. Derhalve behoeft geen afweging op de grond van de WAMZ te worden gemaakt.

5.3.6 Watertoets

Meer ruimte voor water is nodig om klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing en bodemdaling op te vangen. Een van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets. Het doel hiervan is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets). De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg met de waterschappen. De ruimtelijke structuurvisie is het instrument waarin de strategische ruimtelijke keuzen (locatiekeuzen) voor water en ruimtelijke ontwikkelingen worden gemaakt.

Ruimtelijke plannen en besluiten kunnen onder andere leiden tot wateroverlast, de waterkwaliteit verminderen of verdroging van natuurgebieden. De watertoets heeft als doel deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. De watertoets is bedoeld voor alle burgers en bedrijven die een ruimtelijke ontwikkeling voor ogen hebben. In dit geval betreft dat de nieuwbouw van een woning.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK), met een beheersgebied waartoe het plangebied behoort, zorgt in de provincie Noord-Holland boven het Noordzeekanaal voor het beheer en onderhoud van het water. HHNK heeft de zorg voor veiligheid, het voorkomen van schade, het op orde brengen en houden van het watersysteem als geheel en de verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van het oppervlaktewater. HHNK geeft aan dat voor een ruimtelijke ontwikkeling op grond van een projectbesluit of een bestemmingsplan een watertoets

vereist is.

In onderhavig plan is geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling. Derhalve is geen watertoets benodigd.