

2018



COLOFON

Titel: Ruimtelijke onderbouwing Zuideinde 32 /

Posthoornstraat Oostzaan / Gemeente Oostzaan

Toponiem: Zuideinde 32 Posthoornstraat Oostzaan

Gemeente: Oostzaan

Auteurs: mr. R.A.F. Vermeulen en R. Beugels MSc

Versie: september 2018

© VMA Vof, Oostzaan 2018

TOELICHTING

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding en initiatief p. 2
- 1.2 Leeswijzer p. 2

2. Projectbeschrijving

- 2.1 Ligging p. 3
- 2.2 Huidige situatie p. 3
- 2.3 Gewenste ontwikkeling p. 5

3. Beleidskader

- 3.1 Rijk p. 8
- 3.2.1 Structuurvisie p. 8
- 3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening p. 9
- 3.3 Gemeente p. 10
- 3.3.1 Bestemmingsplan p. 10
- 3.3.2 Structuurvisie 2025 p. 11

4. Omgevingsaspecten

- 4.1 Inleiding p. 13
- 4.2 Ecologie p. 13
- 4.3 Archeologie en cultuurhistorie p. 13
- 4.4 Water p. 14
- 4.4.1 Wetgeving p. 14
- 4.4.2 Watertoets p. 14
- 4.5 Bodem p. 14
- 4.6 Geluid p. 15
- 4.7 Luchtkwaliteit p. 15
- 4.8 Externe Veiligheid p. 16
- 4.9 Duurzaam Bouwen p. 18

5. Juridische planopzet

- 5.1 Algemeen p. 19

6. Uitvoerbaarheid

- 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid p. 20
- 6.2 Economische uitvoerbaarheid p. 20

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

Achter de woning op het perceel Zuideinde 32 in Oostzaan staat een schuur annex botenhuis. Het erf behorende bij deze woning is relatief groot. De wens is om het bijgebouw te slopen en op dezelfde plek een nieuwe woning terug te bouwen. De woning is georiënteerd op de Posthoornstraat. Op grond van het bestemmingsplan “Kom” uit 2009 is het niet mogelijk op deze locatie een nieuwe woning te realiseren. De gemeente Oostzaan heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief.

Realisering is mogelijk middels het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan dient er sprake te zijn van goede ruimtelijke ordening. In dat kader dient de omgevingsvergunning te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Daartoe dient deze nota.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het project opgenomen. Hierin wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven en wordt de gewenste ontwikkeling uiteengezet. In hoofdstuk 3 volgt het beleidskader en in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 betreft een toelichting op het juridische systeem. Hoofdstuk 6 behelst de economische en maatschappelijke haalbaarheid.

2. Projectbeschrijving

2.1 Ligging

Het projectgebied ligt aan de Posthoornstraat in Oostzaan. Het perceel is nu in gebruik als tuin, behorende bij de woning op Zuideinde 32. Deze weg vormt één van de oorspronkelijke linten van Oostzaan. Achter deze weg zijn in de loop der jaren nieuwe woonwijken en andere ontwikkelingen gerealiseerd. In onderstaande luchtfoto is de locatie weergegeven.



3

De ligging van het projectgebied (bron: Google Earth). 2.2 Huidige situatie

2.2 Huidige situatie

Het initiatief wordt gerealiseerd op het perceel aan de Zuideinde 32. Dit is één deel van twee aan één gebouwde woningen. De woning staat op een L-vormig perceel. Op het achterste gedeelte van het erf staat een schuur met een overkapping, welke ontsloten is op de Posthoornstraat. De schuur staat aan het water. Dit is één van de bevaarbare kanalen in Oostzaan. Het water loopt verder in westelijke richting, aan de zuidkant van de Posthoornstraat. Ten westen van het projectgebied is een open, groen gebied gelegen. In onderstaande afbeelding is de huidige situatie weergegeven.



Een luchtfoto van de huidige situatie. De rode lijn geeft het huidige perceel weer (bron: Google Earth).

4



Bestaande bebouwing op erf. Zicht vanaf de Posthoornstraat richting Zuideinde (bron: Google Earth).

2.3 Gewenste ontwikkeling

Omschrijving initiatief

De wens is om globaal op de locatie van het bestaande bijgebouw een nieuwe woning te realiseren. De bestaande bebouwing wordt gesloopt. Er wordt een eenvoudige, bij het perceel passende woning gerealiseerd. De woning wordt één bouwlaag met een kap met een oppervlakte van ongeveer 70 m². Het bouwvolume neemt wel iets toe ten opzichte van de bestaande situatie. De woning wordt ongeveer 7 meter hoog. Hierdoor is er ook op de verdieping de mogelijkheid om leefruimte te realiseren. In onderstaande afbeelding is een impressie van de woning weergegeven.



Impressie nieuwe woning. Zicht vanaf de Posthoornstraat.

In onderstaande afbeelding is het totale projectgebied weergegeven. Dit is tevens het toekomstige perceel, inclusief tuin en oprit, behorende bij de woning.



Projectgebied en toekomstig perceel behorende bij de woning (bron: Google Earth).

6

Ruimtelijke inpasbaarheid

De Zuideinde is één van de oudere wegen in Oostzaan. De bebouwing langs de weg bestaat uit een afwisseling van oudere en meer recent gebouwde panden. De bebouwing is vooral op het zuideinde gericht. Achter deze weg zijn de nieuwbouwwijken gerealiseerd. Aan de Posthoornstraat en de Starstraat liggen voornamelijk sociale huurwoningen. Dit zijn kleinere woningen (een bouwlaag met kap) en ééngezinswoningen (2 bouwlagen met kap, vooral gelegen aan de Starstraat). Aan het begin van de Posthoornstraat, tegenover het projectgebied, staat een meer recent gebouwde woning.

De beoogde woning is georiënteerd op de Posthoornstraat. Daarbij wordt aangesloten op de omliggende woningen. De uitstraling is eenvoudig, maar met modern materiaal- en kleurgebruik. De ontwikkeling vindt plaats binnen de grenzen van het huidige perceel Zuideinde 32. Er vindt geen uitbreiding plaats buiten de perceelgrenzen en er gaat dus ook geen (openbaar) groen verloren. De conclusie is dat de woning goed inpasbaar in de omgeving is.

Verkeer en parkeren

Het perceel is direct ontsloten op de Posthoornstraat. Op de oprit is ruimte gereserveerd voor twee parkeerplaatsen. Dit is voldoende voor de beoogde ontwikkeling. Het parkeren van bezoekers kan plaatsvinden in het openbaar gebied, langs de Posthoornstraat. Hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar.

3 Beleidskader

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat van invloed is op de voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Er wordt ingegaan op het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het plangebied.

3.1 Rijk

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen met betrekking tot ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft in de Structuurvisie onder andere in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid. De SVIR vervangt verschillende nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd: de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat; de bereikbaarheid verbeteren; zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden. De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

Dit project heeft geen relatie met of beïnvloedt de onderwerpen van de Structuurvisie niet.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan de nationale belangen niet zal schaden.

3.2 Provincie

3.2.1 Structuurvisie Noord Holland 2040, Kwaliteit door veelzijdigheid

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland is vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 (vastgesteld in 2015).

In de structuurvisie geeft de provincie een toekomstbeeld, waaruit het provinciaal belang volgt. Het toekomstbeeld is als volgt gedefinieerd: 'De Provincie Noord-Holland zorgt 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 provinciale belangen benoemd. De drie hoofdbelangen (klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik) vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie. De structuurvisie is uitgewerkt in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, waarover in de volgende paragraaf meer. Voorts wil de provincie Noord-Holland steden optimaal benutten en de landschappen open houden, maar ook ruimte bieden aan de economie en woningbouw.

Een vitale plattelandseconomie is belangrijk voor de Noord-Hollandse economie en een voorwaarde voor de leefbaarheid van gebieden. Het uitgangspunt is een ontwikkelingsgerichte strategie, met de ambitie dat daar waar nieuwe economische activiteiten mogen worden ontwikkeld, ook de kwaliteit van het gebied toeneemt. Nieuwe plannen dienen de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de bredere omgeving als uitgangspunt te hanteren.

9

De provincie Noord-Holland stuurt op het vestigen van nieuwe stedelijke functies in het bestaand bebouwd gebied, dus het tegengaan van verstedelijking in het landelijk gebied. Hiervoor zijn in de verordening een aantal regels opgenomen.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De provinciale belangen zijn verder verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna PRV). De PRV is ex artikel 3 van toepassing op bestemmingsplannen, beheersverordeningen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, alsmede op omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van bestemmingsplannen, als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onderdeel a onder 2 en 3 van de Wabo.

Doel van de PRV is het stellen van algemene regels over de inhoud van ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen. Daarnaast heeft de verordening tot doel doorkruising van provinciaal beleid, zoals vastgelegd in de provinciale structuurvisie, te voorkomen. De bestaande bebouwing is binnen de verordening aangewezen als 'Bestaand stedelijke gebied'. De drie hoofdbelangen klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie.

De provincie Noord-Holland wil steden optimaal benutten en de landschappen open houden, maar ook ruimte bieden aan de economie en woningbouw. De provincie Noord-Holland streeft daarom naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van het bestaand stedelijk gebied.

Ingevolge artikel 2 van de verordening wordt onder stedelijke functies verstaan: functies die verband houden met wonen, bedrijvigheid, voorzieningen, stedelijk water en stedelijk groen, voor zover de hiervoor genoemde functies het oprichten van bebouwing mogelijk maken. Het bestemmingsplan (of een in de PRV daarmee gelijkgesteld besluit) mag niet voorzien in nieuwe verstedelijking. Binnen bestaand stedelijk gebied hebben gemeenten meer beleidsvrijheid.

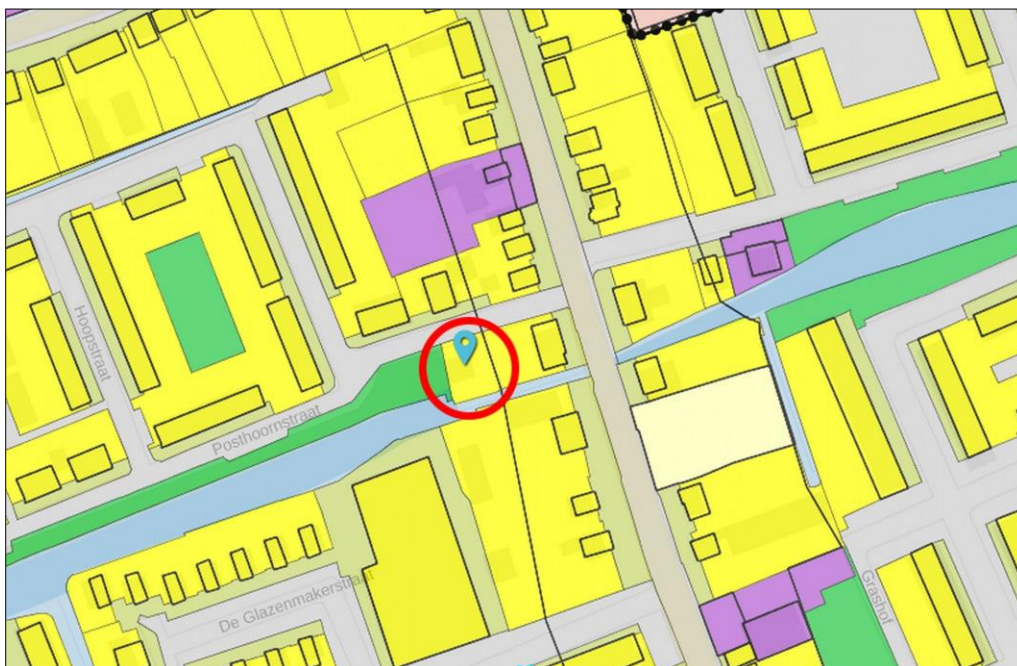
De onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen de kern van Oostzaan en is dus aan te merken als bestaand stedelijk gebied. Het initiatief past binnen de eisen van de PRV.

3.3 Gemeente

3.3.1 Bestemmingsplan

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan "Kom", vastgesteld op 26 januari 2009. In dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande situatie. Het huidige perceel Zuideinde 32 heeft de bestemming "Wonen" met de aanduiding "twee aaneengesloten". Binnen het aangegeven bouwvlak zijn twee aaneen gebouwde woningen toegestaan. Daarbuiten zijn geen hoofdgebouwen (dus woningen) mogelijk. Langs de Zuideinde is een archeologische dubbelbestemming gelegen. Binnen deze zone dient, bij bepaalde bouwactiviteiten en werkzaamheden, een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. De beoogde ontwikkeling ligt niet binnen deze zone. In onderstaande afbeelding is een fragment van het bestemmingsplan "Kom" weergegeven.

10



Fragment geldend bestemmingsplan "Kom" (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Ingevolge artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

11

- c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet.

Voor deze functieverandering wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om ex artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) af te wijken van het bestemmingsplan. De afwijking is gerechtvaardigd gelet op de aangetoonde noodzaak van het plan en het feit dat wordt voldaan aan dan wel de ruimtelijke kwaliteitseisen niet worden aangetast.

3.3.2 Structuurvisie 2025

Op 14 september 2015 heeft de raad de 'Structuurvisie 2025' vastgesteld. Verschillende visies en beleidsstukken, waaronder de woonvisie, zijn daarmee geactualiseerd en samen gevoegd. De centrale doelstelling die daarin is geformuleerd, luidt als volgt:

“Oostzaan is een zelfstandige gemeente met een eigen identiteit. Deze identiteit wordt ontleend aan haar ligging als levendige, groene en landelijke gemeente te midden van het grootstedelijk netwerk van de deltametropool.

Kenmerkend is de Oostzaanse maat, schaal en sfeer als tegenhanger van de grootstedelijke dynamiek in de directe omgeving. Een veilige, duurzame woon- en werkomgeving in de directe nabijheid van een uniek natuur- en cultuurlandschap. Uitnodigend voor zowel de eigen bevolking als de ‘stedeling op zoek naar rust en ruimte’. Door een passend woningbouwprogramma is een goede bevolkingssamenstelling van zowel jong als oud gewaarborgd en is het voorzieningenniveau hierop ruimschoots toegesneden.”

In de structuurvisie is tevens het woningbouwprogramma opgenomen. Daar is een splitsing gemaakt in woningbouw tot 2020 (272 woningen) en de periode 2020 – 2025 (230 woningen). Dit zijn de woningbouwaantallen voor locaties die tot de periode 2025 gerealiseerd gaan worden. Daarnaast wil de gemeente medewerking verlenen aan ontwikkelingen vanuit burgers, die passen bij de ambities van de gemeente. Onderhavig plan is aan te merken als een dergelijke ontwikkeling, aangezien het feitelijk een inbreidingslocatie in de kern van Oostzaan betreft.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit plan. Het uitgangspunt is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

4.2. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wet Natuurbescherming. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

De bestaande bebouwing binnen het projectgebied wordt gesloopt. Dit bestaat een houten schuur en enkele overkappingen. Gezien de aard van de bebouwing is er geen geschikte habitat aanwezig voor beschermde soorten, zoals vleermuizen. Bovendien wordt de schuur intensief gebruikt. Ook de rest van het perceel wordt intensief gebruikt. Het is daarom onwaarschijnlijk dat er beschermde flora of fauna aanwezig is binnen het projectgebied.

13

Bij het uitvoeren van de activiteiten in het plangebied dient de zorgplicht in acht te worden genomen. Het plangebied kent een lage natuurwaarde. Indien bovenstaande aanbevelingen in acht worden genomen geldt geen verplichting voor de aanvraag van een ontheffing in het kader van de Wnbt.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende Wet op de archeologische monumentenzorg, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in de projectgebieden. Archeologische waarden zijn bijzondere zichtbare en onzichtbare resten van vroegere culturen op het land, in de bodem en onder water.

In het bestemmingsplan "Kom" is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van mogelijke archeologische waarden. Het projectgebied ligt buiten deze dubbelbestemming. Bovendien is de bodem, onder andere vanwege de reeds aanwezige bebouwing, al geroerd. Het is daarom niet noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Mochten er tijdens werkzaamheden toch resten aangetroffen worden, dan dient dit gemeld te worden bij het bevoegd gezag.

4.4 Water

4.4.1 Wetgeving

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe het vigerend waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen in het plan voor de uitbreiding van het agrarische bedrijf. In onder andere de "Kaderrichtlijn Water", het "Nationaal Waterplan" en de adviezen van de "Commissie Waterbeheer 21ste eeuw" is het beleid met betrekking tot water en waterbeheer vastgelegd.

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Binnen het werkgebied van het hoogheemraadschap is de afgelopen decennia door verstedelijking het areaal aan open water afgenomen. Om onder andere dit verschijnsel tegen te gaan is de watertoets geïntroduceerd die ervoor moet zorgen dat de waterbelangen beter in ruimtelijke plannen worden meegenomen en dat ontwikkelingen 'waterneutraal' worden gerealiseerd. Een van de onderdelen van de watertoets is het beoordelen van de verhardingstoename.

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen.

Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

De watertoets is het vroeg informeren en adviseren van en door de waterbeheerder van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen en besluiten. De beoogde ontwikkeling betreft sloop en nieuwbouw van een nieuwe woning. Het verhard oppervlak neemt nauwelijks toe. Een watertoets is derhalve niet aan de orde.

4.5 Bodem

Het beleid ten aanzien van de bodemkwaliteit is op nationaal niveau vastgelegd in de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Er wordt gestreefd naar een duurzaam bodembeheer. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de beoogde functie(s).

Het perceel is momenteel in gebruik als tuin bij een woning. Er zijn uit het verleden geen activiteiten bekend die van invloed kunnen zijn geweest op de bodemkwaliteit. Het is daarom niet noodzakelijk in het kader van de afwijkingsvergunning een bodemonderzoek uit te voeren. Bij de bouw zal een onderzoek conform Nen5740 uitgevoerd moeten worden. Het project is op dit punt uitvoerbaar.

4.6 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt vooral in het kader van ruimtelijke plannen bescherming tegen (spoor)wegverkeerslawaai en industrielawaai van inrichtingen gelegen op een gezoneerd industrieterrein. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd, namelijk woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen.

Deze bescherming geldt als het gebruik van deze objecten is toegestaan volgens het bestemmingsplan, de beheersverordening, omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan of beheersverordening.

Artikel 1.2. van het Besluit geluidhinder wijst de volgende gebouwen aan als geluidsgevoelige gebouwen: onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven.

15

Met deze afwijkingsvergunning wordt een nieuwe woning aan de Posthoornstraat gerealiseerd. Dit is een 30-km/u weg. Hiervoor geldt geen geluidszone. Het uitvoeren van een onderzoek naar wegverkeerslawaai is daarom niet aan de orde. Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft het aspect luchtkwaliteit. Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten.

Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit ‘niet in betekenende mate’ doen verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit.

Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het project hoeft dan niet te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Een project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. Dit is bijvoorbeeld het geval voor woningbouwlocaties van minder dan 500 nieuwe woningen, waarbij sprake is van één ontsluitingsweg.

16

Met dit plan wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt. Een dergelijk project draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er is geen luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk. Het project wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

4.8 Externe Veiligheid

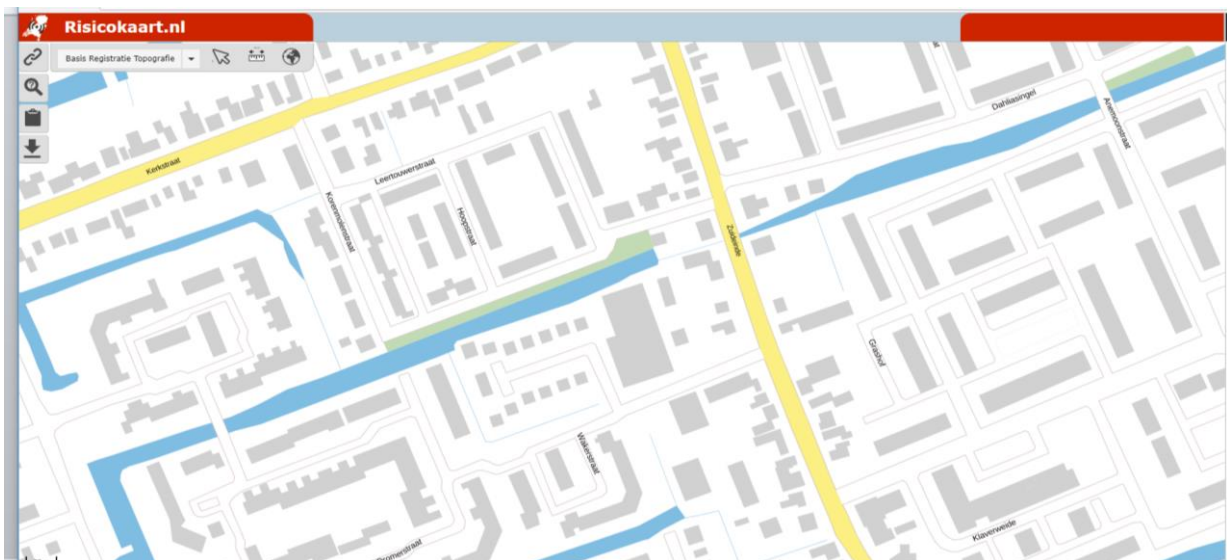
Het doel van de toets op externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich meebrengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief op specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen. Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron.

Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken. Voor externe veiligheid zijn van belang de vervoerroutes gevaarlijke stoffen over de weg, water of het spoor, de ‘gevaarlijke inrichtingen’ en de buisleidingen. Op de risicokaart van de provincie Noord-Holland staan bronnen waarmee rekening moet worden gehouden vanuit oogpunt van externe veiligheid. Op de risicokaart staan onder andere buisleidingen vermeld, bedrijven en vervoerroutes voor gevaarlijke stoffen.

Sinds een aantal jaren is er wetgeving over “externe veiligheid” om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Daarmee is vastgelegd dat er rekening wordt gehouden met de invloed van de risicovolle inrichtingen en/of transportroutes op geplande gevoelige objecten. Er wordt voorkomen dat zich (beperkt) kwetsbare objecten binnen de 10-6 risicocontour van risicovolle inrichtingen en/of transportroutes bevinden. Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. Het doel van het Bevb is het formuleren van veiligheidseisen, het borgen van de planologische inpassing van buisleidingen in bestemmingsplannen en het regelen van adequaat toezicht. Het Bevb regelt op vergelijkbare wijze als in het Bevi de externe veiligheidsaspecten van buisleidingen.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen, geen buisleidingen en geen vervoerroutes voor gevaarlijke stoffen bekend. Het plan maakt geen nieuwe gevaarzettende functies mogelijk. Externe veiligheid vormt dus geen belemmering voor de realisatie van het project.

17



Bron risicokaart van de provincie Noord-Holland

4.9 Duurzaam bouwen

De woning is aardgasvrij ontworpen. Verwarming en opwekken van warm tapwater vindt plaats d.m.v. luchtwater warmtepomp.

5. Juridische planopzet

Deze nota vormt de ruimtelijke onderbouwing die noodzakelijk is om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen in afwijking van het bestemmingsplan, ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan dient er namelijk sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. De motivering van het besluit dient dan ook een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten.

De regels van het bestemmingsplan 'Kom' uit 2009 blijven ongewijzigd van toepassing. De omgevingsvergunning die verleend wordt, geeft slechts toestemming om de nieuwe woning te realiseren.

6. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure van totstandkoming van een omgevingsvergunning waarbij toepassing wordt gegeven aan een afwijkingsbevoegdheid is geregeld in artikel 3.9 van de Wabo . In artikel 3.10 Wabo staat expliciet aangegeven wanneer de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet worden gevolgd. Uit artikel 3.10 Wabo is op te maken dat een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan, en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet worden gevolgd.

Overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn mag een ieder een zienswijze over het ontwerpbesluit naar voren brengen.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

20

Voor de uitvoerbaarheid van dit plan is het ook van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van de plannen (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie). Alle kosten van de planontwikkeling en realisatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

De gemeente Oostzaan en de initiatiefnemer sluiten een exploitatieovereenkomst. Met deze overeenkomst worden afspraken gemaakt met betrekking tot de tegemoetkoming in planschade. Mocht voorliggend plan aanleiding geven tot planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro dan is dit voor rekening van de initiatiefnemer. Ook andere financiële risico's die samenhangen met de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Op basis hiervan kan de economische uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht.