

Locatie KBS

Ruimtelijke onderbouwing ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo behorende bij een projectuitvoeringsbesluit ex artikel 2.10, Crisis- en herstelwet (Chw) voor het mogelijk maken van 28 appartementen op de locatie van de voormalige Kerkbuurtschool in het centrum van Oostzaan.

15 mei 2012
Kenmerk 0431-18-N02
Projectnummer 0431-18

1. Inleiding

De initiatiefnemer (Koning Bouw Volendam) is van plan een woningbouwproject, bestaande uit 28 appartementen en parkeerplaatsen te realiseren op de locatie van de voormalige Kerkbuurtschool. Het betreft de tweede fase van de ontwikkeling van het terrein. De eerste fase is inmiddels gerealiseerd. Voor de ontwikkeling van de tweede fase is een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen ingediend. Tegelijkertijd heeft de initiatiefnemer de gemeenteraad verzocht medewerking te verlenen aan de toepassing van de bepalingen van de Chw.

De nieuw ontworpen bebouwing past op onderdelen niet binnen het voor het gebied geldende bestemmingsplan Centrum Oostzaan. Het voorliggende document bevat de goede ruimtelijke onderbouwing, die ingevolge artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo, nodig is.

Afbeelding 1: De ligging van de 2e fase van de ontwikkeling op KBS locatie.



2. Crisis- en herstelwet

Algemeen

Op 31 maart 2010 is de Crisis- en herstelwet in werking getreden. Deze wet geeft de overheid een aantal concrete instrumenten in handen om voor specifieke (soorten) projecten ruimtelijke procedures te vereenvoudigen en te versnellen. Achterliggende gedachte bij de invoering van de Chw is dat de aard en duur van reguliere ruimtelijke procedures (van onder meer bestemmingsplannen) belemmerend kunnen werken voor de verwezenlijking van de bedoelde soorten projecten en daardoor het economisch herstel kunnen frustreren. Het doel van de wetgever is derhalve om de uitvoering van ruimtelijke en infrastructurele projecten te stimuleren en daardoor een bijdrage te leveren aan het herstel van de Nederlandse economie.

Eén van de in de Chw geïntroduceerde instrumenten is het zgn. projectuitvoeringsbesluit. Dit is één integraal besluit van de gemeenteraad (deze bevoegdheid kan worden gedelegeerd aan burgemeester en wethouders), waarin alle voor de verwezenlijking van een bouwproject noodzakelijke vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, etc. inclusief eventuele afwijkingen van een geldend bestemmingsplan (mits daaraan een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing en belangenafweging ten grondslag ligt) zijn samengevoegd. Door de integrale voorbereiding en vooral door het op een dergelijk besluit van toepassing zijnde vereenvoudigde en versnelde beroepsregime, kan de tijd tussen indiening aanvraag en verkrijging bouwtitel aanzienlijk worden verkort. Het projectuitvoeringsbesluit op grond van de Chw biedt daarom een effectieve mogelijkheid om voor ruimtelijke projecten beter op actuele ontwikkelingen en gewijzigde omstandigheden in te kunnen spelen, dan met de reguliere ruimtelijke procedures haalbaar is.

Reikwijdte projectuitvoeringsbesluit

Een projectuitvoeringsbesluit bevat op grond van de Chw alle voor de verwezenlijking van een project vereiste besluiten (vergunningen, ontheffingen, toestemmingen, e.d.) met uitzondering van besluiten op grond van een beperkt aantal specifieke, in de Chw concreet benoemde wettelijke regelingen. Daarnaast voorziet het projectuitvoeringsbesluit in die gevallen, waar het desbetreffende project niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan, tevens in een goede ruimtelijke onderbouwing voor het bij omgevingsvergunning afwijken van dat bestemmingsplan.

In de Chw zelf is afgebakend voor welke soorten projecten het projectuitvoeringsbesluit kan worden toegepast. Dit is onder meer het geval voor bouwprojecten die geheel of hoofdzakelijk voorzien in woningbouw en een omvang hebben van ten minste 12 en ten hoogste (afhankelijk van het aantal ontsluitende wegen) 1.500 of 2.000 woningen.

Het onderhavige bouwproject, waarop het voorliggende document betrekking heeft, wijkt af van het bepaalde in het geldende bestemmingsplan "Centrum Oostzaan" (zie daarvoor het betreffende hoofdstuk), maar voldoet aan de criteria voor toepassing van een projectuitvoeringsbesluit. Het voorliggende document is bedoeld als ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het projectuitvoeringsbesluit, waarin alle relevante aspecten worden onderzocht en belangen worden afgewogen.

3. Het bouwplan

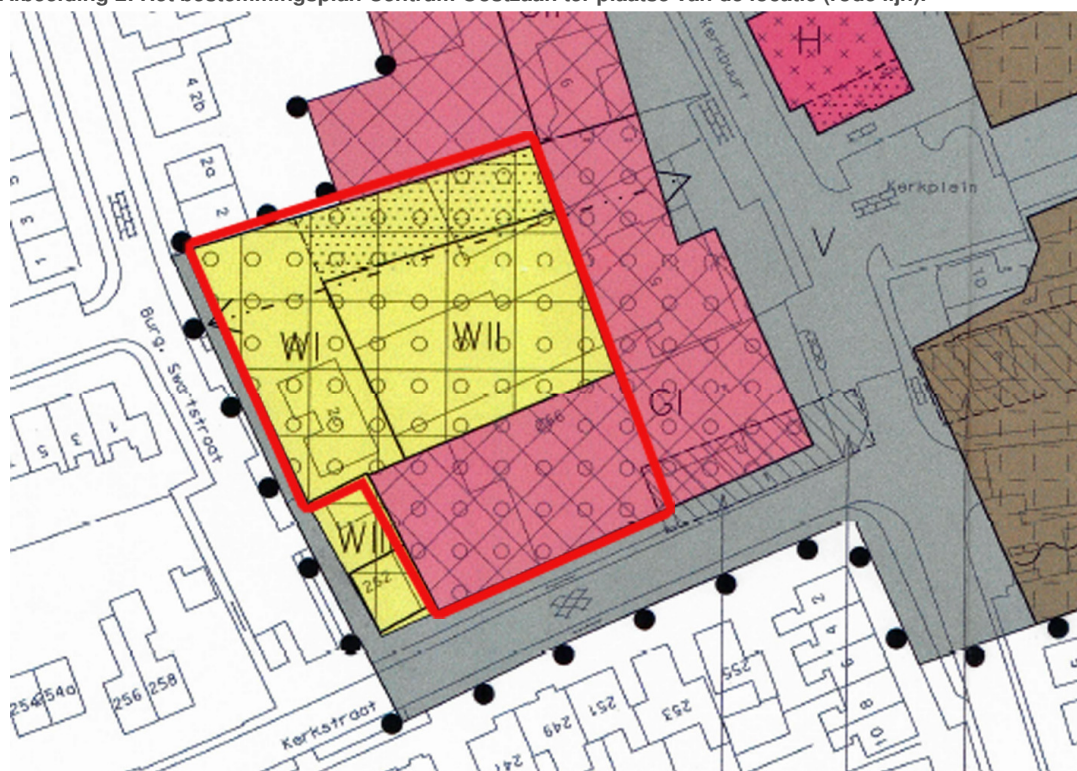
Het bouwplan vormt de tweede fase van het project op de locatie van de voormalige Kerkbuurtschool. In totaal worden er 28 woningen gebouwd, waarvan 4 grondgebonden. Op het terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte van het project. De toekomstige situatie wordt uitgebreid beschreven in hoofdstuk 6.

4. Vigerend bestemmingsplan

Op 28 oktober 2002 heeft de gemeenteraad van Oostzaan het bestemmingsplan Centrum Oostzaan vastgesteld. Dit bestemmingsplan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 3 juni 2003.

De gronden hebben de bestemming "Wonen I", "Wonen II" en "Gemengde doeleinden I" gekregen. Ter plaatse van de noordelijke begrenzing heeft een gedeelte van de gronden de aanduiding "bouwhoogte 3,5 m". De gehele locatie heeft een aanduiding "ondergronds parkeren toegestaan".

Afbeelding 2: Het bestemmingsplan Centrum Oostzaan ter plaatse van de locatie (rode lijn).



Binnen de bestemmingen "Wonen I" (artikel 5) en "Wonen II" (artikel 6) is in de doeleindenomschrijving bepaald dat wonen, nutsvoorziening, verblijf en ondergronds parkeren is toegestaan. Ten aanzien van het ondergronds parkeren is verder bepaald dat dit in één laag mag plaatsvinden en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "ondergronds parkeren toegestaan".

Voor "Wonen I" geldt dat de gebouwen binnen het gehele bestemmingvlak mogen worden gerealiseerd, waarbij de bebouwing in maximaal 2 bouwlagen met een kap mag worden gerealiseerd en met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Ter plaatse van de aan de noordzijde van de bestemming gesitueerde achtererven van de percelen aan de Burgemeester Swartstraat en de Kerkbuurt heeft een gedeelte van de gronden de aanduiding "bouwhoogte 3,5 m". Dat betekent dat de bouwhoogte van gebouwen hier niet meer mag bedragen dan 3,5 meter.

Voor "Wonen II" geldt dat de gebouwen binnen het gehele bestemmingvlak mogen worden gerealiseerd, waarbij de bebouwing in maximaal 3 bouwlagen met een kap mag worden gerealiseerd en met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 9 en 13 meter.

Binnen de bestemming "Gemengde doeleinden I" (artikel 3) is (voor zover van toepassing binnen de begrenzing van het bouwproject van de 2e fase voor de locatie KBS) in de doeleindenomschrijving bepaald dat wonen, detailhandel, zakelijke en persoonlijke dienstverlening, almede bedrijven (die wat betreft geur, stof, geluid, verkeer en gevaar voor brand, explosies en de verspreiding van schadelijke stoffen voor mensen in de omgeving van bedrijven toelaatbaar zijn naast en onder woningen), nutsvoorziening, verblijf en ondergronds parkeren is toegestaan. Ten aanzien van het ondergronds parkeren is verder bepaald dat dit in één laag mag plaatsvinden en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "ondergronds parkeren toegestaan".

Voor "Gemengde doeleinden I" geldt dat de gebouwen binnen het gehele bestemmingvlak mogen worden gerealiseerd, waarbij de bebouwing in maximaal 2 bouwlagen met een kap mag worden gerealiseerd en met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 11 meter.

Naast de genoemde bestemmingen zijn enkele andere bepalingen van belang voor de nu te realiseren woningen en de te realiseren parkeervoorzieningen.

In artikel 12 van het bestemmingsplan Centrum Oostzaan is bepaald dat diverse bepalingen van stedenbouwkundige aard uit de Bouwverordening van toepassing blijven. Dit betreft onder meer de bepaling ten aanzien van parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen (artikel 2.5.30 van de Bouwverordening).

Artikel 13 (Relatie met de Wet geluidhinder) bepaalt dat de bevoegdheid voor de bouw van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen uitsluitend geldt:

- indien de geluidsbelasting op de gevels beperkt blijft tot de toegestane waarden als voorgeschreven in de Wet geluidhinder;
- indien een ter zake door Gedeputeerde Staten vastgestelde hogere waarde niet wordt overschreden.

Relatie met de ontwikkeling

Het onderhavige project wijkt op een aantal punten af van de in het bestemmingsplan Centrum Oostzaan gegeven maatvoering. Het betreft de volgende gevallen:

- het aan de Kerkstraat gesitueerde bouwblok heeft een goothoogte die afwijkt van de maximale goothoogte van 7 meter uit het bestemmingsplan. Het bouwplan wordt plat afgedekt en heeft een bouwhoogte van circa 9,52 meter. In dergelijke gevallen is de goot-

hoogte gelijk aan de bouwhoogte. De overschrijding bedraagt circa 2,52 meter. Het bestemmingsplan voorziet niet in een mogelijkheid om een dergelijke afwijking mogelijk te maken;

- het bouwblok aan de burgemeester Swartstraat heeft een goothoogte van circa 6,1 meter. Dat betekent een overschrijding van de goothoogte met slechts circa 10 cm. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om in deze afwijking via vrijstelling (afwijking) te voorzien;
- het bouwblok aan de burgemeester Swartstraat heeft Ter plaatse van het trappenhuis een afwijkende dakvorm (plat i.p.v. kapvorm). Het bouwplan wordt plat afgedekt en heeft een bouwhoogte van circa 9,52 meter. In dergelijke gevallen is de goothoogte gelijk aan de bouwhoogte. De overschrijding bedraagt circa 3,52 meter. Het bestemmingsplan voorziet niet in een mogelijkheid om een dergelijke afwijking mogelijk te maken;
- het bouwblok op het binnenterrein wordt eveneens plat afgedekt en heeft een bouwhoogte van circa 9,52 meter. De overschrijding van de goothoogte bedraagt circa 3,52 meter. Het bestemmingsplan voorziet niet in een mogelijkheid om een dergelijke afwijking mogelijk te maken;
- Het bestemmingsplan Centrum Oostzaan heeft de goot- en bouwhoogte gemaximaliseerd in de bouwregels. Daarin is ook opgenomen dat de bebouwing in een aantal bouwlagen (afhankelijk van de specifieke bestemming) plus kap dient te worden uitgevoerd. Aangezien het bouwplan hieraan voor het grootste gedeelte niet voldoet, dient (buitenplans) te worden afgeweken bij de omgevingsvergunning.

In het bestemmingsplan is ten aanzien van het ondergronds parkeren bepaald dat dit in één laag mag plaatsvinden en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "ondergronds parkeren toegestaan". De regeling staat ondergronds parkeren toe, maar dwingt dit niet af (toelatingsplanologie). Het parkeren op maaiveld is dan ook niet in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

5. Huidige situatie

Huidig gebruik en inrichting

Aan de oostzijde van de onderhavige locatie is de eerste fase van het project inmiddels gerealiseerd. Op de hoek van de burgemeester Swartstraat staat het woonhuis (Kerkstraat 262). Dit woonhuis blijft gehandhaafd in de nieuwe situatie. Aan de noordzijde van de locatie grenst deze aan de achtererven van bovenliggende woningen.

Afbeelding 3: Het plangebied vanaf de burgemeester Swartstraat (bebouwing is inmiddels gesloopt).



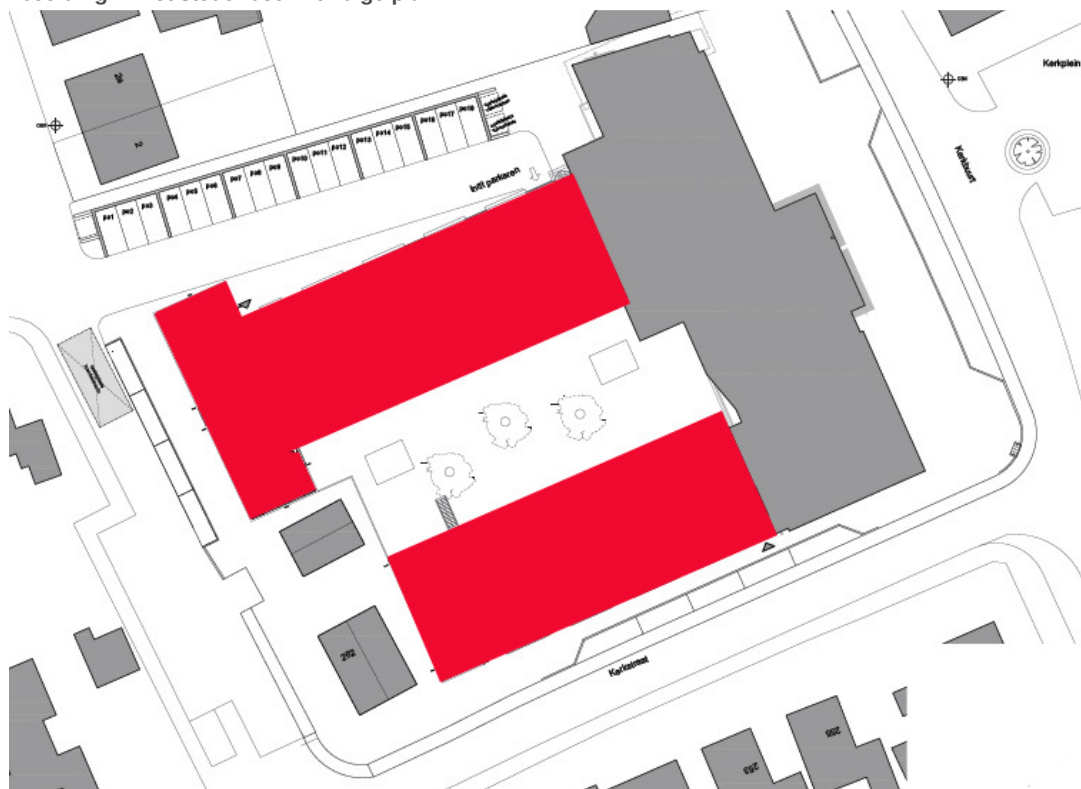
In de onmiddellijke nabijheid van de locatie ligt de nadruk, met uitzondering van de aan de oostzijde gesitueerde gemengde voorzieningen (horeca en detailhandel met bovenwoningen, op de woonfunctie. Alle bebouwing in de omgeving bestaat uit maximaal 2 à 3 bouwlagen, al dan niet met een kap.

De Kerkstraat behoort tot een zone waar gemotoriseerd verkeer niet harder mag rijden dan 30 km/uur. Datzelfde geldt voor de Kerkbuurt die ten oosten van het plangebied is gesitueerd. Beide wegen hebben een doorgaand karakter, zodat het aantal verkeersbewegingen relatief hoog is.

6. Toekomstige situatie

Het bouwplan omvat het herinrichten van het terrein ten behoeve van het aanleggen van openbare ruimte (parkeerplaatsen, wegen, een pad en groenvoorzieningen), alsmede de bouw van 28 woningen en overdekte parkeerplaatsen.

Afbeelding 4: Het stedenbouwkundige plan.



Programma

Het woningbouwprogramma bestaat uit 28 woningen, die in drie gebouwdelen worden gerealiseerd: het gebouw langs de Kerkstraat, het gebouwdeel langs de burgemeester Swartstraat en het gebouwdeel op het binnenterrein.

Het eerste gebouw zal aan de Kerkstraat worden gebouwd en bevat 2 grondgebonden woningen en 10 bovenwoningen verdeeld over twee verdiepingen. Aan de zijde van de Kerkstraat is de architectuur (vormgeving en materiaalgebruik) zodanig dat daken en dakkapellen worden gesuggereerd. Hiermee sluit de vormgeving aan op de omgeving. Aan de achterzijde worden op de begane grond overdekte parkeerplaatsen gerealiseerd.

Het gebouwdeel langs de burgemeester Swartstraat bevat eveneens 2 grondgebonden woningen. Daarboven komen 4 appartementen met een lift. Via deze lift is de galerij van het gebouwdeel op het middenterrein bereikbaar. Dit laatste gebouwdeel bevat op de begane grond bergingen en overdekte parkeerplaatsen. Op de verdiepingen worden in totaal 10 woningen gerealiseerd (verdeeld over twee bouwlagen).

Afbeelding 5: Gevel langs de Kerkstraat.



Om de kleinschaligheid te benadrukken en een optimale differentiatie te suggereren, krijgen de woningen afwisselende daken en een verticale belijning (metselwerk, met bijvoorbeeld kozijnen en zinken gevelbekleding o.i.d.). Met name de hoekwoningen krijgen een "echte" kap. De appartementen krijgen dezelfde uitstraling als de grondgebonden woningen.

Afbeelding 6: De gevel langs de burgemeester Swartstraat.



Parkeren

De realisatie van het bouwplan brengt een parkeerbehoefte met zich mee. Voor een goede inrichting van het terrein is het van belang dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In dit verband is de stedelijkheidsgraad en de stedelijke zone waarin de locatie is gesitueerd van belang. De stedelijke zone kan worden omschreven als "schil/overloopgebied centrum". De stedelijkheidsgraad is afhankelijk van de "adressendichtheid". Volgens opgave van het CBS is de adressendichtheid in Oostzaan (Kerkbuurt) 1022, daarmee wordt Oostzaan ingedeeld in de categorie "matig stedelijk".

Volgens tabel 6.3/3 van de ASVV 2004 kan voor woningen in de goedkopere klasse worden gerekend met minimaal 1,2 parkeerplaatsen per woning. Hierin is rekening gehouden met 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers. Voor de totale ontwikkeling van de KBS-locatie (fase 1 + 2) dient dan ook rekening te worden gehouden met een totale gemiddelde parkeerbehoefte van circa 53 parkeerplaatsen.

In fase 1 is op de begane grond ruimte gecreëerd voor kleinschalige centrumfuncties. De totale bruto oppervlakte van de functies bedraagt circa 875 m². Volgens tabel 6.3/4 van de ASVV 2004 kan voor dorpscentra in matig verstedelijkte gebieden rekening worden gehouden met een parkeerbehoefte van 2,5 tot 4,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Voor de centrumfuncties dient derhalve rekening te worden gehouden met 22 tot 35 parkeerplaatsen.

Op basis van de normen van de ASVV dient voor de totale ontwikkeling rekening te worden gehouden met 75 tot 88 parkeerplaatsen.

Voor de totale ontwikkeling (fase 1 + 2) worden in en rond de locatie in totaal 87 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Daarnaast is aan de burgemeester Swartstraat een parkeerterreintje aanwezig dat gedeeltelijk gebruikt werd voor de voormalige school en gedeeltelijk voor de buurt. Het aantal parkeerplaatsen bedraagt 11 plaatsen. Deze parkeerplaatsen worden gehandhaafd en kunnen een functie vervullen voor de buurt (waaronder het onderhavige bouwplan).

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan voldoet aan de gestelde normen en de bepaling uit artikel 12 van het bestemmingsplan Centrum Oostzaan met betrekking tot de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen (artikel 2.5.30 van de Bouwverordening).

7. Beleidskaders

De gemeente Oostzaan heeft, evenals de rijksoverheid en de provincie Noord-Holland, beleidsuitspraken geformuleerd die relevant zijn voor het plangebied. In dit hoofdstuk volgt een korte samenvatting van de relevante nota's.

Nationaal beleid

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

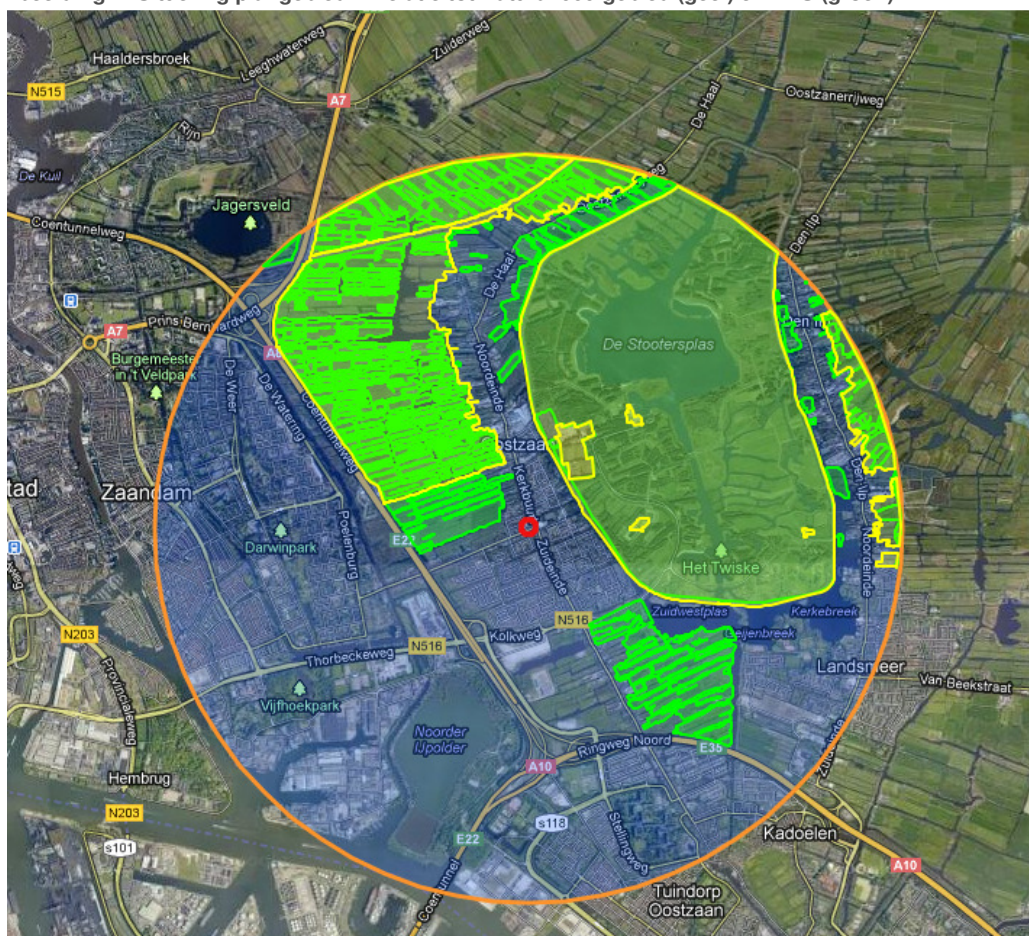
- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving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

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van stedelijke functies gaat de SVIR (evenals daarvoor de Nota Ruimte) 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.

Natuurbescherming

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 relatief geringe afstand (ca. 300 m) van het Natura2000-gebied "Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld en Twiske", alsmede op korte afstand van de EHS.

Afbeelding 7: Situering plangebied in relatie tot Natura2000-gebied (geel) en EHS (groen).



Echter, gezien de ingesloten ligging binnen de reeds bestaande bebouwing van Oostzaan worden geen effecten verwacht van bouwwerkzaamheden ter plaatse van deze locatie op de betreffende Natura 2000-gebieden.

Heiwerkzaamheden dragen tot 200 meter bij aan verstoring van broedvogels. De afstand tot de Natura 2000-gebieden bedraagt ten minste 300 meter. Verstoring als gevolg van heiwerkzaamheden lijkt dan ook uitgesloten.

De afstand tot de EHS bedraagt ongeveer 200 meter. Er vindt geen ruimtebeslag plaats op de EHS. Omdat de planlocatie al in gebruik is voor stedelijke doeleinden, worden hier geen

negatieve effecten op de waarden en kenmerken van de EHS verwacht. Tijdelijke effecten door licht en geluid zijn gezien de afstanden tot de EHS, ook uit te sluiten.

Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 22 juni 2010 heeft provinciale staten de "Structuurvisie Noord-Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid" vastgesteld. Voor de ruimtelijke ontwikkeling van stedelijke functies gaat de structuurvisie (evenals de Nota Ruimte) 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. Het project maakt gebruik van een bestaande beschikbare locatie en valt binnen het BBG en is derhalve in lijn met het ruimtelijke beleid van de provincie.

Gemeentelijk beleid

Algemeen ruimtelijk beleid

Hoewel niet formeel vastgesteld heeft het ruimtelijk beleid van de gemeente Oostzaan steeds gesteund 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 waarin 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 laatstgenoemde beleidslijn is uitgangspunt voor het bouwplan op deze locatie..

Visie op het wonen in Oostzaan

In deze visie uit 2004 geeft de gemeente aan dat Oostzaan staat voor een beheerste groei van de bevolking in een evenwichtige samenstelling. Om deze groei waar te maken is uitbreiding van de woningvoorraad nodig. De mogelijkheden in Oostzaan om nieuwe woningen toe te voegen aan de voorraad zijn beperkt. De mogelijkheden die er zijn wil de gemeente inzetten om een beheerste groei en een evenwichtige bevolkingssamenstelling te realiseren. Deze koers vormt de leidraad voor de invulling van deze ruimte, daar bij krijgen de volgende aspecten aandacht:

- Vergroten van de kansen voor starters en jonge huishoudens;
- Tegemoet komen aan de wensen van senioren en gehandicapten;
- Meer keuzevrijheid voor doorstromers die op zoek zijn naar meer kwaliteit;
- Voldoende aanbod voor huishoudens met een bescheiden inkomen.

Naast recentelijk in ontwikkeling gebrachte projecten, zoals de woningen op de voormalige Rabo-locatie en de voormalige gemeentewerf, past het onderhavige project goed binnen de boven geformuleerde uitgangspunten.

8. Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de relevante omgevingsaspecten in relatie tot het bouwplan beschreven.

Archeologie

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 in werking is getreden op 1 september 2007, ondermeer als wijziging op de Monumentenwet 1988. Hierin is geregeld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de cultuurhistorische en archeologische waarden een onlosmakelijk onderdeel van de belangenafweging dienen te zijn.

Het bebouwingslint geldt als “archeologisch waardevol gebied”. Bij de ontwikkeling van de eerste fase van het project is archeologisch onderzoek gedaan op de locatie Kerkbuurt 1-6. Bij de archeologische opgraving zijn behalve greppels, sloten en ophogingslagen geen bewoningssporen uit de 12e t/m 16e eeuw aangetroffen. Resten van structuren uit de 17e en 18e eeuw zijn slechts fragmentarisch bewaard gebleven onder latere bebouwing. Grote hoeveelheden vondsten uit deze periode zijn echter wel aangetroffen, in het dempingsmateriaal van een grenssloot. In de 19e eeuw is de bewoningsdichtheid enorm toegenomen. Vrijwel alle van de aangetroffen funderingsresten, onder meer van een school en enkele woonhuizen met bijgebouwen, zijn dan ook toe te wijzen aan steenbouw uit de 19e en 20e eeuw.

In overleg met de gemeentelijke archeoloog is voor deze tweede fase een programma van eisen opgesteld voor een inventariserend onderzoek door middel van een proefsleuf. Evenwijdig aan de Kerkstraat wordt een proefsleuf getrokken met een lengte van 38 meter en een breedte op de bodem van 2 meter. De diepte wordt ongeveer 2 meter. Op die diepte wordt het rode veen (ongestoorde bodem) verwacht. Is dat binnen deze diepte niet aangetroffen dan wordt de sleuf verdiept tot maximaal 2,8 meter.

Het projectuitvoeringsbesluit waar deze ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft, zal niet eerder worden genomen dan nadat het onderzoek is uitgevoerd, de stadsarcheoloog heeft aangegeven dat er geen archeologische belemmeringen zijn en het plangebied is vrijgegeven voor de beoogde ontwikkeling.

Flora/fauna

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 verbods-

bepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, of de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen. Onder bepaalde voorwaarden geldt een vrijstelling of is het mogelijk van de minister van EL&I 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.

De locatie ligt midden in de bebouwde kom van Oostzaan. Bovendien kan worden gesteld dat ter plaatse de voormalige school en de drukkerij heeft gestaan en dat de sindsdien uitgeoefende activiteiten (bouw fase 1 en gebruik als parkeerterrein) de aanwezigheid van beschermde soorten niet aannemelijk maakt.

Geluid

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

Wegverkeer

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs wegen geluidzones, waarbinnen bij nieuwe ontwikkelingen onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting. Wegen waarop maximaal 30 km/uur mag worden gereden zijn uitgezonderd van de onderzoeksplicht. Uit jurisprudentie blijkt echter dat voor een goede ruimtelijke ordening van een ontwikkeling, een dergelijke weg in de beoordeling meegenomen moet worden indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg geluidsniveaus veroorzaakt die hoger zijn dan de voorkeurswaarde.

Recentelijk is het kruispunt Zuideinde/Kerkbuurt/Kerkstraat gereconstrueerd. In januari 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders een verkeersbesluit genomen dat er toe strekt dat het gedeelte van de Kerkstraat tussen de burgemeester Swartstraat en de kruising een 30 km/uur gebied is geworden. De Kerkstraat heeft een doorgaande functie voor de buurt. In een onderzoek dat ten behoeve van de reconstructie van het kruispunt is uitgevoerd¹ blijkt dat de verkeersintensiteit van de Kerkstraat ter plaatse van het plangebied ongeveer 5.400 mvt/etmaal bedraagt.

Geconcludeerd kan worden dat rekening houdend met het aantal verkeersbewegingen onderzoek naar de geluidsbelasting noodzakelijk is. In maart 2012 heeft een akoestisch onderzoek² plaatsgevonden.

Het Zuideinde en de Kerkstraat zijn beide een weg waarop de toegestane snelheid 50 km/uur bedraagt. Voor binnenstedelijke wegen met één of twee rijstroken geldt, volgens artikel 71, lid 1, onder a2, een zone van 200 meter ter weerszijden van de weg. Beide wegen gaan ter plaatse van de bouwlocatie over in een 30 km/uur zone. Volgens artikel 75. lid 3 van de Wgh loopt de zone van de Kerkstraat en het Zuideinde in een dergelijk geval door over

¹ Grontmij Nederland BV, Herinrichting kruispunt Zuideinde-Kerkbuurt-Kerkstraat, april 2011.

² Cauberg Huygen, Nieuwbouw Schat van Oostzaan; Akoestisch onderzoek geluidbelastingen Wgh, 27 maart 2012.

een afstand die gelijk is aan de breedte van die zone. Dit betekent dat de locatie binnen de zones valt waarbinnen akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeurgrenswaarde als gevolg van wegverkeerslawaai afkomstig van de Kerkstraat ter plaatse van 14 woningen wordt overschreden. De maximale geluidbelasting bedraagt 53 dB Lden (inclusief aftrek art. 110g Wgh).

Voordat besloten kan worden om ontheffing te verlenen van de voorkeurgrenswaarde dient onderzocht te worden, welke geluidbeperkende maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting zoveel mogelijk terug te brengen naar de voorkeurgrenswaarde. Daarbij dient eerst gekeken te worden naar de mogelijke maatregelen aan de bron, vervolgens naar de mogelijkheden in de overdrachtsfeer en tot slot aan mogelijkheden aan de zijde van de ontvanger.

Ten aanzien van maatregelen aan de bron kan worden opgemerkt dat de Kerkstraat reeds is voorzien van asfalt. Aangezien het noch vanuit financieel opzicht, noch vanuit beheertech- nisch opzicht gewenst is voor dit specifieke project een deel van de Kerkstraat van een ander wegdek te voorzien, kan worden geconcludeerd dat dit geen optie is. Ook het verlagen van de snelheid op het Zuideinde valt, gezien het gebruik als doorgaande weg en ontsluitingsweg, niet te verwachten. Verdere bronmaatregelen zijn niet mogelijk.

De Kerkstraat behoort tot de bebouwde kom van Oostzaan. De weg heeft een beperkt profiel en ook de locatie heeft beperkte inrichtingsmogelijkheden, zodat er geen ruimte is om de afstand van het geluidgevoelige object tot de weg te vergroten. Daarom is het plaatsen van een geluidscherm of geluidwal uit stedenbouwkundig en financieel oogpunt niet wenselijk c.q. mogelijk. Verdere geluidbeperkende maatregelen in overdrachtsfeer zijn niet mogelijk.

De bebouwing op de locatie is ontworpen als een stedenbouwkundige en architectonische eenheid. Het ontwerpen van bijvoorbeeld een afwijkend woningtype met bijvoorbeeld afscherpende borstweringen of een dove gevel is derhalve niet aan de orde.

Het ontbreken van gewenste mogelijke maatregelen betekent dat er een procedure hogere waarden nodig is. De procedure voor in totaal 14 hogere waarden maakt onderdeel uit van het projectuitvoeringsbesluit.

Het projectuitvoeringsbesluit waar deze ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft, zal niet eerder worden genomen dan nadat is aangetoond dat de karakteristieke geluidwering van de gevels van de woningen voldoende is om de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouw- besluit te waarborgen.

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 enkele beperking voor het realiseren van de woonbebouwing binnen het plangebied.

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 28 woningen omvat, kan worden gesteld dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

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

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

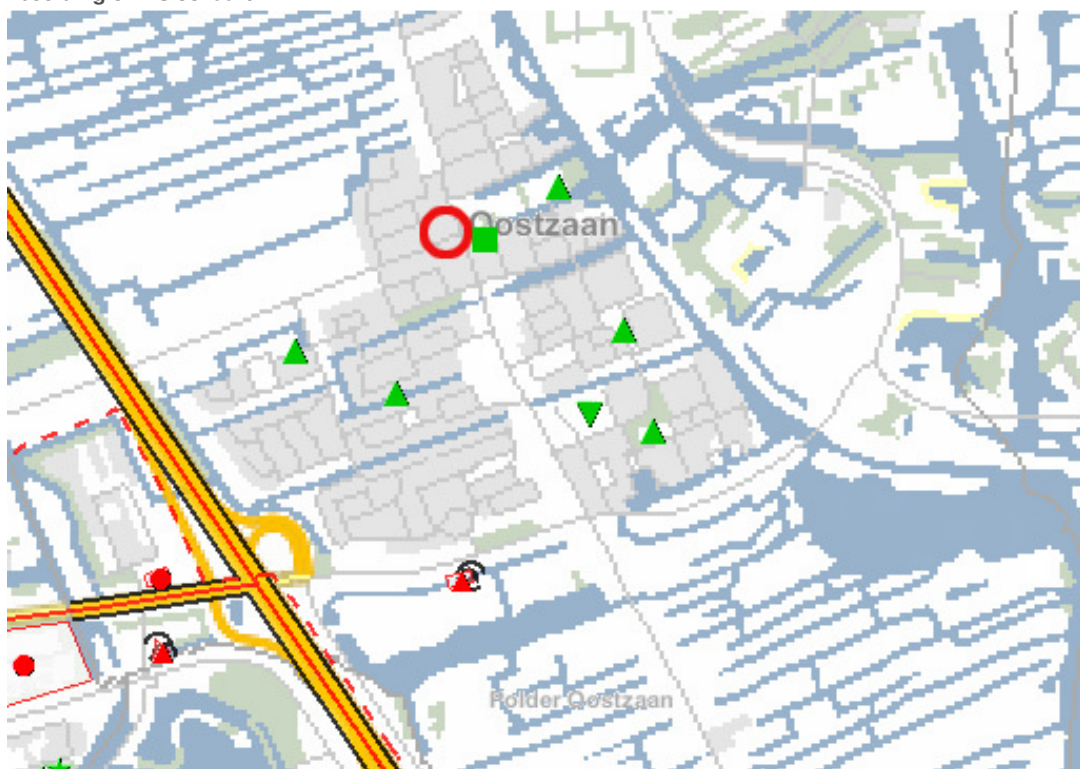
Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

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

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om voor het groepsrisico de oriëntatiewaarde als norm te hanteren, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Om de veiligheidsrisico's te kunnen beoordelen is de provinciale risicokaart geraadpleegd. De risicokaart van de provincie geeft geen risico's aan. Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen, transportroutes of leidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied. De dichtstbijzijnde Bevi-inrichting is het Avia tankstation op het bedrijfsterrein Skoon.

Afbeelding 8: Risicokaart.



Het LPG tankstation is een zogenaamde categoriale inrichting. De normstelling hiervoor is opgenomen in de ministeriële Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) die valt onder het Bevi. Voor het plaatsgebonden risico zijn in het Revi afstanden opgenomen (als functie van de doorzet) die moeten worden aangehouden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en

het vulpunt, het reservoir en de afleverzuilen. Voor het onderhavige LPG-tankstation geldt een doorzet kleiner dan 1000 m³/jaar. Volgens het Revi zijn de aan te houden afstand tot al dan niet geprojecteerde kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde 10⁻⁶ per jaar, onderscheidenlijk de richtwaarde 10⁻⁶ per jaar:

- 45 m vanaf het vulpunt;
- 25 m vanaf het ondergronds reservoir;
- 15 m vanaf de afleverzuil.

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

Voor het groepsrisico is een oriëntatiewaarde en een verantwoordingsplicht voorgeschreven. De oriëntatiewaarde is gelijk aan 10⁻³/N², dat wil zeggen een frequentie van 10⁻⁵/jaar voor 10 slachtoffers, 10⁻⁷/jaar voor 100 slachtoffers, etc. en geldt vanaf het punt met 10 slachtoffers. Tevens is aangegeven dat het invloedsgebied voor het groepsrisico bestaat uit een cirkelvormig gebied met een straal van 150 m rond het vulpunt. Binnen dit gebied dienen veranderingen in de omgeving te worden beschouwd bij het vaststellen van de grootte van het groepsrisico en bij de verantwoording. Geconcludeerd kan worden dat het tankstation geen gevolgen heeft voor de realisering van woningen in het project als gevolg van het groepsrisico.

Bodem

Medio 2011 is er een bodemonderzoek³ uitgevoerd. Doel van het onderzoek is het vaststellen of op de onderzoekslocatie bodemverontreiniging aanwezig is in verband met het bepalen van de grondkwaliteit (voorheen drukkerij Van Wijk) en de te nemen veiligheidsmaatregelen ter plaatse van een kabel- en leidingentracé. Uit het onderzoek blijkt dat, ter plaatse van verdachte puntbronnen van de voormalige drukkerij, het grondwater maximaal licht verontreinigd is met barium en xylenen. Ter plaatse van het kabel- en leidingentracé is de grond maximaal matig verontreinigd met lood en licht verontreinigd met overig onderzochte componenten. Visueel is op de locatie en in de bemonsterde grond geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Bij het uitgevoerde aanvullende bodemonderzoek⁴ is het terrein om praktische redenen in drie deelterreinen verdeeld. Deelterrein 1 komt overeen met het noordelijke deel waar de openbare ruimte wordt gerealiseerd, terwijl de deelterreinen 2 en 3 respectievelijk overeenkomen met de terreinen waar de bouwblokken aan de Burgemeester Swartstraat / midden-terrein en aan de Kerkstraat worden gerealiseerd.

In de venige ondergrond is ter hoogte van deelterrein 2 een sterk verhoogd gehalte aan lood aangetroffen. De overige onderzochte grond ter plaatse van deelterreinen 1 en 2 is maximaal licht verontreinigd met de onderzochte componenten. Zowel de puinhoudende ondergrond als de veengrond komen niet voor hergebruik in aanmerking (indicatieve bepaling). De zandige grond direct onder de stabilisatielaag is multifunctioneel toepasbaar (indicatieve bepaling). De aangetroffen verontreinigingssituatie is grotendeels overeenkomstig de resultaten van eerder uitgevoerde onderzoeken.

³ Wareco, Bodemonderzoek KBS-locatie, 29 juli 2011.

⁴ Wareco, Aanvullend bodemonderzoek KBS-locatie, 29 december 2011.

Ter plaatse van deelterreinen 1, 2 en 3 heeft asbestonderzoek conform de NEN 5707 plaatsgevonden. Zowel visueel als analytisch is in de grond en aan het maaiveld geen asbest aangetroffen.

De zandige grond direct onder de stabilisatielaag (tot 0,5 m -stabilisatielaag) over het gehele terrein komt voor hergebruik in aanmerking. Gemiddeld met de resultaten van voorgaand onderzoek voldoet de grond aan klasse "wonen". In overleg met het bevoegd gezag kan de grond worden toegepast binnen de randvoorwaarden die de gemeente stelt aan hergebruik van vrijkomende grond. Indien ontgraven grond elders wordt toegepast dient een partijkuring conform BRL 1000 te worden uitgevoerd. De onderliggende (grotendeels puinhoudende) zandige ondergrond alsmede de veengrond komen niet voor hergebruik in aanmerking. Indien de grond vrijkomt en van de locatie wordt afgevoerd, dient deze te worden aangeboden bij een verwerker.

Op basis van de verzamelde onderzoeksresultaten kunnen de veiligheidsmaatregelen voor werken in of met verontreinigde grond worden bepaald. In het geval van grondwerkzaamheden in de venige ondergrond en/of de zandige puinhoudende ondergrond ter hoogte van de voormalige drukkerij (deelterrein 3) is een BUS-melding verplicht.

Water

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft 14 oktober 2009 het "Waterbeheers-plan 2010-2015 Van veilige dijken tot schoon water." (WBP4) vastgesteld. Hierin is het beleid vastgelegd voor het beheer van het water waarvoor het hoogheemraadschap verantwoordelijk is. In dit plan beschrijft het hoogheemraadschap de doelstellingen voor de periode 2010-2015. In het algemeen kan worden gesteld dat het HHNK de versnelde afvoer van hemelwater wil tegengaan door het beperken van het verhard oppervlak. Daarnaast pleit het HHNK voor het scheiden van waterstromen (waar mogelijk toepassen van verbeterde gescheiden rioolstelsels).

Vanuit het waterbeheer kan worden gesteld dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Het verhard oppervlak (bebouwd oppervlak plus verhard terrein) zal in de toekomstige situatie gelijk blijven. In de oude situatie (dat wil zeggen: het schoolterrein en de omliggende functies) was het terrein namelijk nagenoeg geheel verhard. In de nieuwe situatie zal de omvang van het verhard oppervlak dan ook gelijk blijven.

Aangezien er in de omgeving geen gescheiden rioolstelsel aanwezig is (en dit ook niet ten behoeve van dit plan kan worden gerealiseerd) zal de riolering van het project worden aangesloten op het bestaande gemeentelijke rioolstelsel.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan voldoet aan het vigerende waterbeleid van het Hoogheemraadschap (en de gemeente Oostzaan).

Milieuzonering

Om hinder tussen bedrijven en woningen te voorkomen is een goede afstemming noodzakelijk. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van

woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

Er zijn geen bedrijven in de directe omgeving van de toekomstige woningen. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit milieuzonering geen belemmering is voor het bouwplan.

9. Financiële uitvoerbaarheid

De voorgenomen (her)ontwikkeling is een initiatief van een professioneel bouwbedrijf met ervaring in deze sector. De economische haalbaarheid is getoetst op de huidige en toekomstige marktontwikkelingen in de betreffende sector. De uitkomst van deze toetsing dient als positief te worden beschouwd. De vraag naar dit soort woningen, op een locatie binnen de bebouwde kom van Oostzaan, is nog altijd groter dan het aanbod, zodat voor de afzet van deze woningen niet hoeft te worden gevreesd.

De initiatiefnemers zien de (her)ontwikkeling en daarmee de economische haalbaarheid met vertrouwen tegemoet en verwachten een positief eindresultaat te behalen. Uit deze particuliere planontwikkeling vloeien voor de gemeente geen kosten voort, die een financiële verantwoording vooraf noodzakelijk maken. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten.

10. Planologische beoordeling

Het ontwikkelen van woningen op deze locatie past binnen de functionele eigenschappen van de (centrum)omgeving. De locatie is goed bereikbaar en er zijn vanuit milieuoogpunt geen beperkingen. Door de ontwikkeling wordt een ongewenste situatie (braakliggend terrein in het centrum van Oostzaan) opgeheven. Dat past binnen het gemeentelijke streven om een prettig centrumgebied en een goed woon- en leefklimaat te bewerkstelligen. Bovendien draagt het plan bij aan een gedifferentieerd woningaanbod in de gemeente.

11. Projectuitvoeringsbesluit

Een projectuitvoeringsbesluit bevat op grond van de Chw alle voor de verwezenlijking van een project vereiste besluiten. Het belangrijkste besluit om het project te kunnen realiseren is de omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Het voorliggende document vormt de goede ruimtelijke onderbouwing die volgens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) aan het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning ten grondslag dient te liggen.

Het projectuitvoeringsbesluit omvat de volgende besluiten:

- *omgevingsvergunning voor de bouw van 28 woningen, met gelijktijdige toepassing van:*
- *het afwijken van het bestemmingsplan (Wabo artikel 2.12, lid 1, onder a1.), conform de bepalingen in artikel 14, lid a, onder 1 van het bestemmingsplan Centrum Oostzaan voor:*
 - *de goothoogte van het bouwblok aan de burgemeester Swartstraat tot een goothoogte van circa 9,1 meter;*
- *het afwijken van het bestemmingsplan (Wabo artikel 2.12, lid 1, onder a3.) voor:*
 - *de goothoogte van het bouwblok op het binnenterrein tot een goothoogte van circa 9,52 meter;*

- *de goothoogte van het bouwblok aan de burgemeester Swartsstraat ter plaatse van het trappenhuis tot een goothoogte van circa 9,52 meter;*
- *de goothoogte van het bouwblok aan de Kerkstraat tot een goothoogte van circa 9,52 meter;*
- *het bouwen zonder een kap, als bedoeld in artikel 3, lid 3, onder a2, artikel 5, lid 3, onder a2 en artikel 6, lid 3, onder a2 van het bestemmingsplan Centrum Oostzaan.*
- *een besluit hogere waarden op basis van artikel 110a van de Wet geluidhinder (Wgh) voor de bouw van 14 woningen met een maximale geluidbelasting van 53 dB Lden (inclusief aftrek art. 110g Wgh).*