

Kom, Wijzigingsplan Kerkstraat 38
Toelichting wijzigingsplan

Opdrachtgever

Stichting Het Zaankwartier

Contactpersoon

de heer W. van Wijnen

Kenmerk

R074495aa.21B320W.er

Versie

08_001

Datum

27 juni 2024

Auteurs

E. (Els) Ribbers MSc

J.J. (Jacob Jan) van Burg MSc

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Planvorm	8
1.5	Leeswijzer	8
2	Planbeschrijving.....	9
2.1	Huidige situatie.....	9
2.2	Toekomstige situatie	10
2.2.1	Ruimtelijke en functionele structuur	10
2.2.2	Plangebied/programma.....	11
3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid.....	13
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	13
3.1.2	Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro).....	13
3.1.3	Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2.1	Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid.....	15
3.2.2	Omgevingsverordening NH2020	16
3.3	Regionaal beleid	17
3.3.1	Woonakkoord Zaanstreek-Waterland	17
3.4	Gemeentelijk beleid	18
3.4.1	Bestemmingsplan Kom	18
3.4.2	Omgevingsvisie Oostzaan	18
3.4.3	Woonvisie 2021-2030	19
4	Milieu- en omgevingsaspecten	21
4.1	Milieueffectrapportage	21
4.1.1	Kader	21
4.1.2	Beoordeling	21
4.1.3	Conclusie.....	22
4.2	Verkeer en parkeren	22
4.2.1	Kader	22
4.2.2	Beoordeling	22
4.2.3	Conclusie.....	23
4.3	Luchtkwaliteit.....	23
4.3.1	Kader	23
4.3.2	Beoordeling	23
4.3.3	Conclusie.....	24
4.4	Geluid.....	24
4.4.1	Kader	24
4.4.2	Beoordeling	25

4.4.3	Conclusie.....	25
4.5	Bodemkwaliteit	25
4.5.1	Kader	25
4.5.2	Beoordeling	25
4.5.3	Conclusie.....	26
4.6	Externe veiligheid.....	26
4.6.1	Kader	26
4.6.2	Beoordeling	27
4.6.3	Conclusie.....	31
4.7	Bedrijven en milieuzonering	31
4.7.1	Kader	31
4.7.2	Beoordeling	31
4.7.3	Conclusie.....	32
4.8	Water.....	32
4.8.1	Kader	32
4.8.2	Beoordeling	33
4.8.3	Conclusie.....	34
4.9	Gebieds- en soortenbescherming.....	34
4.9.1	Kader	34
4.9.2	Beoordeling	35
4.9.3	Conclusie.....	38
4.10	Archeologie en cultuurhistorie.....	38
4.10.1	Kader	38
4.10.2	Beoordeling	39
4.10.3	Conclusie.....	39
5	Juridische planbeschrijving.....	40
5.1	Planvorm	40
5.1.1	Algemeen	40
5.1.2	De verbeelding	40
5.1.3	De regels	40
5.2	Artikelsgewijze toelichting	41
5.2.1	Inleidende regels	41
5.2.2	Bestemmingsregels.....	41
5.2.3	Algemene regels	42
5.2.4	Overgangs- en slotregels	42
6	Uitvoerbaarheid	43
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	43
6.1.1	Grondexploitatie	43
6.1.2	Planschade	43
6.1.3	Conclusie.....	43
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6.2.1	Vooroverleg en participatie	43
6.2.2	Ontwerpfase	44
6.2.3	Vaststellingsfase	45

Bijlagen

- Bijlage I Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling
- Bijlage II Akoestisch onderzoek
- Bijlage III Nader bodemonderzoek
- Bijlage IV Advies veiligheidsregio
- Bijlage V Quickscan flora en fauna (a), aanvullende ecologische onderbouwing (b) en vleermuizenonderzoek (c)
- Bijlage VI Rapportage stikstofberekening
- Bijlage VII Advies GGD

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Stichting Het Zaankwartier is voornemens om op een achterterrein ter plaatse van de Kerkstraat 38 te Oostzaan 12 nieuwbouwwoningen te realiseren. Het gaat om een voormalig bedrijfsterrein dat vrijwel volledig is verhard en voorheen werd gebruikt door een autobedrijf. Na verwijdering van de bestaande terreininrichting is beoogd om in het plangebied 12 halfvrijstaande c.q. twee-onder-één-kapwoningen te realiseren.

In het plangebied geldt het 'Bestemmingsplan Kom' (vastgesteld op 26 januari 2009 en op 22 juni 2011 na een bestuursrechtelijke uitspraak voor onder andere het plangebied onherroepelijk geworden). Het terrein heeft hierin de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming is de beoogde woningbouw niet mogelijk. Wel is in het bestemmingsplan een bevoegdheid opgenomen om de bestemming van het plangebied te wijzigen ten behoeve van een woonfunctie. Met het onderhavige wijzigingsplan op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: wijzigingsplan) wordt invulling gegeven aan de betreffende wijzigingsbevoegdheid.



Figuur 1.1
Luchtfoto met ligging plangebied (rood omlijnd) in Oostzaan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt op een achterterrein ter plaatse van de Kerkstraat 38 te Oostzaan. Het terrein wordt aan de oostzijde begrensd door een watergang met daarachter de A8, aan de zuid- en westzijde wordt het terrein grotendeels begrensd door watergangen met daarachter woningen en daarbij behorende tuinen. Aan de noordzijde ligt een watergang met daarachter een natuurgebied. In figuren 1.1 en 1.2 is de situering van het plangebied in de omgeving weergegeven.

Het plangebied beslaat in totaal circa 4.500 m² en omvat de percelen gemeente Oostzaan, sectie C, nummers 3689 (volledig), 3690 (grotendeels) en 2222 (deels).

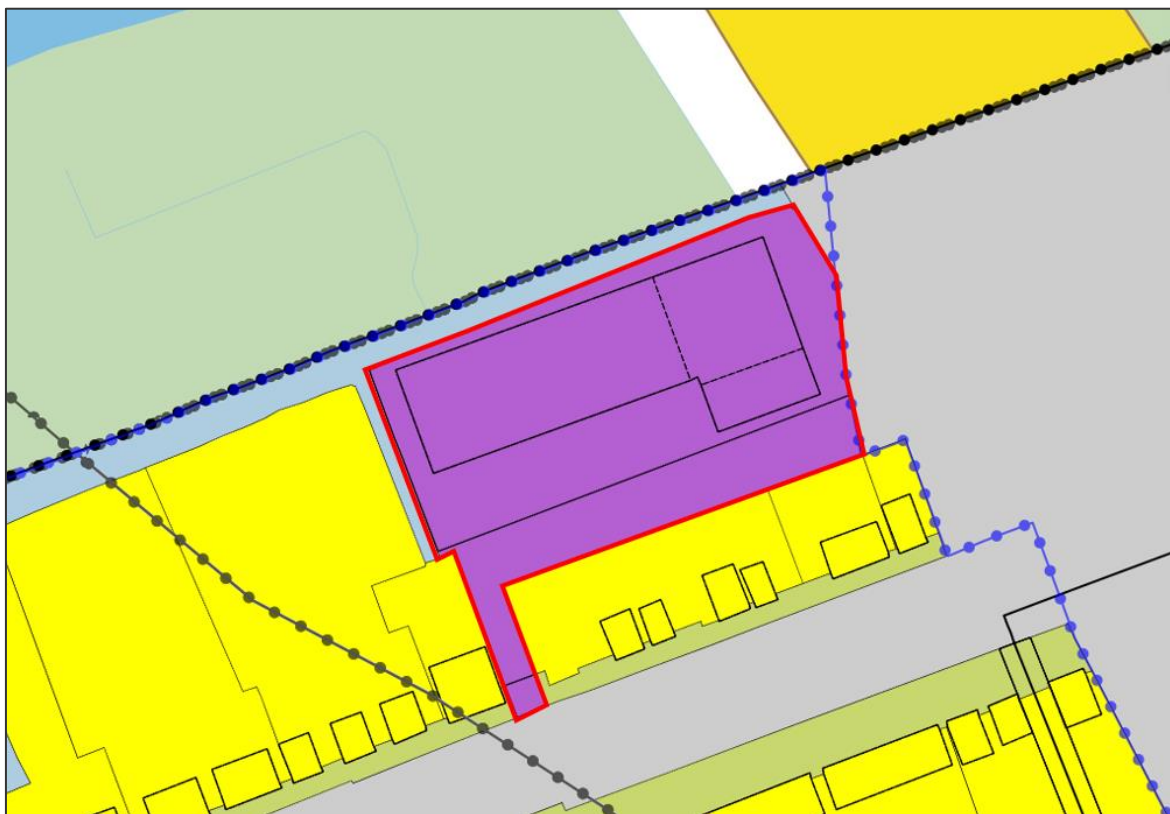


Figuur 1.2

Luchtfoto met ligging plangebied (rood omlijnd) in nabije omgeving.

1.3 Geldend bestemmingsplan

In het plangebied geldt het 'Bestemmingsplan Kom', dat op 26 januari 2009 is vastgesteld en op 22 juni 2011 na een bestuursrechtelijke uitspraak voor onder andere het plangebied onherroepelijk is geworden. De gronden hebben hierin de bestemming 'Bedrijf', waarbij op een deel van de gronden ook een bouwvlak aanwezig is. Binnen dit bouwvlak geldt grotendeels een maximale bouwhoogte van 5 meter, met daarbinnen mogelijkheden voor een hoogteaccent tot maximaal 9 meter.



Figuur 1.3

Uitsnede verbeelding 'Bestemmingsplan Kom' met plangebied omlijnd in rood.

Het woningbouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan is echter de bevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen naar één of meer van de volgende bestemmingen:

1. Tuin;
2. Wonen – Aaneengesloten;
3. Wonen – Gestapeld;
4. Wonen – Twee aaneengesloten;
5. Wonen – Vrijstaand.

Het wijzigingsgebied is daarmee begrensd tot de gronden met de bestemming 'Bedrijf' op het achterterrein ter plaatse van de Kerkstraat 38 te Oostzaan, zoals weergegeven in figuur 1.3.

Deze wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast als het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast. Bovendien mag de geluidsbelasting op de gevels van de geprojecteerde woningen niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

Om de beoogde woningen te realiseren is daarom een wijzigingsplan nodig voor het genoemde wijzigingsgebied. Het onderhavige document voorziet in de hierbij vereiste toelichting.

1.4 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels die daarop betrekking hebben, de in het wijzigingsplan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is voor zover mogelijk opgebouwd conform de SVPB 2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmings- of wijzigingsplannen, die bij de invoering van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als verplichte opbouw is opgenomen.

Het wijzigingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- Een verbeelding: een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0431.WP8561110000-0401.
- Regels: deze regels zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (onder andere de volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling). In dit geval is daarnaast hoofdzakelijk aangesloten bij de regels van het 'Bestemmingsplan Kom'.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het wijzigingsplan begrepen gronden aangegeven, met bijbehorende verklaringen. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. Ook de verbeelding is opgebouwd volgens de richtlijn SVBP 2012.

1.5 Leeswijzer

De toelichting bij dit wijzigingsplan bestaat uit zes hoofdstukken. Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 een korte beschrijving van de huidige en toekomstige situatie gegeven. In hoofdstuk 3 wordt de voorgenomen woningbouw getoetst aan het relevante beleid. De verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op de voorgenomen woningbouw komen aan bod in hoofdstuk 4. Een toelichting op de juridische aspecten en bestemmingen van dit wijzigingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 5. Afgesloten wordt met hoofdstuk 6 waarin de focus op de aspecten economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (de procedure) ligt.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie



Figuur 2.1

Luchtfoto met ligging plangebied (rood omlijnd).

Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt ten westen van het centrum van Oostzaan. De nabije omgeving wordt gevormd door het bebouwingslint langs de Kerkstraat met daarin hoofdzakelijk een mix van grondgebonden woningen met een kap en maximaal twee bouwlagen. Aan de noordzijde van het plangebied ligt een watergang, welke het terrein scheidt van een gebied met een natuurbestemming. Aan de westzijde grenst het plangebied aan het achtererf bij de woning Kerkstraat 36 en aan de zuidzijde aan de achtererven bij de woningen Kerkstraat 42 tot en met 54. Tussen deze achtererven en het plangebied liggen watergangen. Ten oosten van de woning Kerkstraat 38 wordt het plangebied middels een verharde uitrit naar de Kerkstraat ontsloten. Circa 70 meter ten oosten van het perceel ligt de A8. Tussen het plangebied en de A8 liggen een watergang, groenstrook/talud en

geluidsscherm. Het plangebied is in de huidige situatie nog ingericht als bedrijfsterrein voor het voorheen aanwezige autobedrijf. Het terrein is daarom vrijwel volledig verhard, maar onbebouwd (de eerder aanwezige bebouwing is gesloopt). De buitenranden van het plangebied worden hoofdzakelijk begrensd door een groensingel met daarachter een (smalle) watergang, waarbij de watergangen geen onderdeel van het plangebied zijn.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

De beoogde woonbebouwing past binnen de woonfunctie van de buurt. Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt wordt voor de woningen aansluiting gezocht bij de directe omgeving. De woningen krijgen twee bouwlagen en een kap. Daarnaast wordt de bestaande verharding in het plangebied verwijderd. In plaats daarvan worden woningen met tuinen en een ontsluitingsweg aangelegd die langs de nieuw te bouwen woningen voert en aansluit op de Kerkstraat via de al bestaande inrit ten oosten van de woning Kerkstraat 38.



Figuur 2.2

Situatietekening voorgenomen inrichting plangebied, met de 12 algemene parkeerplaatsen globaal rood omlijnd.

2.2.2 Plangebied/programma

De huidige inrichting van het plangebied wordt verwijderd, waarna 12 nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd. Het betreft woningen in de koopsector. De voorziene toekomstige inrichting van het plangebied is weergegeven in figuur 2.2.

Woningen

De 12 halfvrijstaande woningen worden in 6 twee-onder-één-kapblokken voorzien. De woningen worden in een U-vorm op het terrein gesitueerd en krijgen twee bouwlagen en een kap, waarbij de bouw- en goothoogte respectievelijk 9 en 5 meter bedragen. De woningen krijgen elk een voetprint van circa 7 meter breed en 11 meter diep. Daarmee wordt per woning een gebruiksoppervlak van ongeveer 125 m² gerealiseerd. Verder krijgt elke woning een tuin en een eigen berging die aan de woning wordt vast gebouwd. Een impressie van de nieuwe woningen is te vinden in de figuren 2.3 en 2.4.

Parkeerplaatsen

In het plangebied worden 23 parkeerplaatsen voorzien (zie ook figuur 2.2):

- 12 algemene parkeerplaatsen, waarvan 6 langs de inrit nabij de Kerkstraat en 6 aan het einde van de ontsluitingsweg.
- De overige 11 parkeerplaatsen worden elk bij een individuele woning gerealiseerd (1 woning krijgt dus geen eigen parkeerplaats).



Figuur 2.3

Impressie van de beoogde woningen, gezien vanaf de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg.



Figuur 2.4

Impressies van de voorgevels van de beoogde woningen.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving, met als doel in te spelen op de grote uitdagingen die voorliggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI wil de Rijksoverheid een proces in gang zetten waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- a. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- b. Duurzaam economisch groeipotentieel;
- c. Sterke en gezonde steden en regio's;
- d. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de prioriteiten uit de NOVI en waar nodig zijn de hierin opgenomen afwegingsprincipes toegepast. Daarbij is ook van belang dat de ontwikkeling geen nationale belangen zoals verwoord in de NOVI raakt en daarom nadrukkelijk niet in strijd is met deze visie. Het relevante beleidskader wordt in dit geval gevormd door provinciaal en vooral gemeentelijk beleid, zie hiervoor de navolgende paragrafen.

3.1.2 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)

In 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 december 2020 is de meest actuele, geconsolideerde versie van het Barro gepubliceerd.

In het Barro is een aantal projecten die van Rijksbelang zijn opgenomen en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Ten tijde van de inwerkingtreding van het Barro waren zes 'projecten' beschreven: Project Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Na de publicatie van het Barro, is het besluit onder andere per 1 oktober 2012 gewijzigd. Met deze wijziging zijn algemene regels voor bestemmingsplannen aan het besluit toegevoegd. Zo bepaalt het Barro onder meer dat bestemmingsplannen de doorvaart voor schepen niet mogen belemmeren als in het plan zich een vrijwaringzone van een Rijkswaagweg bevindt. Verder staat eveneens in dit besluit dat bestemmingsplannen binnen reserveringsgebieden geen plannen mogen bevatten die uitbreidingen van het spoor belemmeren. Een bestemmingsplanwijziging mag ook geen belemmering bevatten voor het gebruik en geschikt maken van elektriciteitsproductie-installaties, kernenergiecentrales, hoogspanningsverbindingen, buisleidingen, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), primaire waterkeringen (buiten het kustgebied) en het IJsselmeergebied.

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) relevant. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Toetsing

Vanuit het Barro en Rarro is één aangewezen gebied relevant voor het plangebied. Dit betreft de aanwijzing van een strook direct langs de A8 als reserveringsgebied voor het uitbreiden van deze weg met 2 rijstroken. Dit reserveringsgebied ligt over het meest oostelijke deel van het plangebied, met een breedte van circa 18 meter aan de noordzijde en circa 3 meter aan de zuidzijde (en een oppervlakte van circa 600 m²). Het reserveringsgebied betreft een zone van 38 meter vanaf de buitenste kantstrepen¹ van de A8. Op grond van artikel 2.7.4 van het Barro mogen in een bestemmingsplan c.q. wijzigingsplan voor dit reserveringsgebied geen bouwmogelijkheden voor permanente bebouwing worden opgenomen.

Gezien het voorgaande is in dit wijzigingsplan voor het reserveringsgebied de bestemming 'Tuin' voorzien, waarbinnen permanente bebouwing niet is toegestaan. Om die reden wordt de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met het Barro en Rarro geacht.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die inmiddels is vervangen door de NOVI, is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1, lid 1 van het Bro) luidt als volgt:

1 Dit is de markering van de begrenzing van de buitenzijde van de buitenste rijstrook

Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en dient overprogrammering te worden voorkomen. Middels de Ladder voor duurzame verstedelijking vindt een toetsing door de gemeente plaats.

Uit de voornoemde begripsbepaling is op te maken dat de beoogde ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. Op grond van het Bro is een beschrijving van de behoefte aan deze ontwikkeling vereist.

Toetsing

Uit de Monitor Woningbouw 2020 van de provincie Noord-Holland volgt voor de regio Zaanstreek-Waterland, waarvan Oostzaan onderdeel is, onder andere het volgende:

- *Er is voldoende plancapaciteit om tot 2040 in de woningbehoefte te voorzien (ook wanneer de inhaalvraag wordt opgeteld bij de groei van de woningbehoefte). Het is echter van belang dat op korte termijn een gedeelte van de zachte plancapaciteit wordt omgezet in harde plannen, zodat voorzien kan worden in de behoefte tot 2025/2030.*

In kwantitatief opzicht is in deze regio voor de periode 2020-2025 sprake van een behoefte aan 6.500 woningen bij een harde plancapaciteit van 5.700 woningen. Voor de periode 2020-2030 is deze behoefte 11.900 woningen. De in het plangebied beoogde 12 woningen zijn nu nog onderdeel van de zachte plancapaciteit in de regio Zaanstreek-Waterland. Omzetting van het plan in harde plancapaciteit via dit wijzigingsplan kan daarmee zonder meer voorzien in de kwantitatieve woningbehoefte tot 2025/2030.

Deze behoefte is ook nadrukkelijk in lijn met de meest recente, op grond van het provinciaal beleid vereiste, regionale afspraken over woningbouw zoals opgenomen in het Woonakkoord (zie verder paragraaf 3.3.1) en de gemeentelijke woonvisie (zie paragraaf 3.4.4).

Gelet op de voorgaande onderbouwing van de behoefte wordt de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met het Besluit ruimtelijke ordening geacht.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid

De Omgevingsvisie NH2050 is vastgesteld op 28 november 2018. De visie bevat het provinciale ruimtelijke beleid op hoofdlijnen. De hoofdambitie wordt als volgt verwoord:

De provincie streeft naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een economisch vitale provincie draagt bij aan het welzijn, en een leefbare provincie draagt bij aan economische vitaliteit. We staan voor een gezonde en veilige leefomgeving, goed voor mens, plant en dier, en daarmee ook goed voor het economisch vestigingsklimaat binnen de provincie.

Dit evenwicht staat ten dienste van duurzame ontwikkeling: toekomstige generaties moeten ook profiteren van de keuzes die wij maken.

De centrale ambitie is vertaald naar een vijftal 'bewegingen'. Aan deze bewegingen zijn ontwikkelprincipes en randvoorwaarden verbonden. Het gaat om de volgende bewegingen:

- Dynamisch schiereiland;
- Metropool in ontwikkeling;
- Sterke kernen, sterke regio's;
- Nieuwe energie;
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving.

Naast deze bewegingen legt de visie vanuit de gewenste goede balans tussen economische groei en leefbaarheid ook nog nadrukkelijk de focus op leefomgevingskwaliteit.

Toetsing

Om een goede leefomgevingskwaliteit te borgen hanteert de provincie twee basisrandvoorwaarden en vier generieke ontwikkelprincipes die op alle bewegingen van toepassing zijn. De basisrandvoorwaarden gaan over gezondheid, veiligheid en klimaatadaptatie. De vier generieke ontwikkelprincipes gaan over landschap, natuurinclusiviteit, clustering van activiteiten en de samenhang tussen de bovengrond en de ondergrond.

Voor de voorgenomen realisatie van 12 woningen is vooral van belang dat voldaan kan worden aan de basisrandvoorwaarde dat wordt voldaan aan de wettelijke basiskwaliteit voor een gezonde en veilige leefomgeving voor mens, plant en dier. Uit de tweede basisrandvoorwaarde volgt dat aandacht nodig is voor klimaatadaptatie.

Voor wat betreft de bewegingen sluit de voorgenomen realisatie van 12 woningen vooral aan bij de 'Metropool in ontwikkeling'. De Metropoolregio Amsterdam, waarvan Oostzaan onderdeel is, gaat volgens de provincie steeds meer als één stad functioneren en de reikwijdte van de metropool wordt groter. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem wil de provincie de agglomeratiekracht vergroten. Van de ontwikkelprincipes binnen deze beweging is vooral het volgende principe aan de orde: *Wonen en werken worden zoveel mogelijk binnenstedelijk gerealiseerd en geconcentreerd*. De voorgenomen ontwikkeling geeft hieraan nadrukkelijk invulling.

Gezien het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen de basisrandvoorwaarden en relevante ontwikkelprincipes uit de Omgevingsvisie NH2050.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

De provincie Noord-Holland heeft ervoor gekozen zich tijdig voor te bereiden op de verwachte inwerkingtreding van de Omgevingswet, vooruitlopend hierop is daarom al vormgegeven aan de kerninstrumenten van de provincie uit deze wet: de omgevingsvisie en de omgevingsverordening. De Omgevingsvisie NH2050 is daarbij het lange termijn ontwikkelingsbeeld met de strategische keuzes over de noodzakelijke en gewenste ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving van Noord-Holland. In de Omgevingsverordening NH2020 worden de eerste stappen gezet om de ambities, ontwikkelprincipes en sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie NH2050 te vertalen in provinciale regels. Deze omgevingsverordening integreert 21 verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving en heeft als centraal doel om de provinciale regels te vereenvoudigen, harmoniseren en om op onderdelen meer ruimte te bieden voor lokaal en regionaal maatwerk. Door deze integratie loopt de provincie Noord-Holland vooruit op de invoering van de omgevingsverordening als een van de kerninstrumenten van de Omgevingswet, voor zover dat al mogelijk is op basis van de bestaande wetgeving. Na vaststelling van de Omgevingsverordening NH2020 zal deze worden geactualiseerd ten behoeve van de Omgevingswet.

Toetsing

Vanuit de Omgevingsverordening NH2020 is met name artikel 6.3 relevant voor de voorgenomen ontwikkeling. De toetsing aan dit artikel is hierna toegelicht.

Artikel 6.3 (nieuwe stedelijke ontwikkelingen)

Lid 1 van dit artikel luidt als volgt: *Een ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.* In dit geval betekent dit dat voor de voorgenomen realisatie van 12 woningen de vraag moet worden beantwoord in hoeverre deze ontwikkeling past binnen de regionale afspraken over wonen. Voor de inhoudelijke toetsing van dit artikel wordt verwezen naar de paragrafen 3.1.3 en 3.3.1, waaruit volgt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de regionale afspraken over woningbouw.

Gezien het voorgaande wordt de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de Omgevingsverordening NH2020 geacht.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonakkoord Zaanstreek-Waterland

Acht gemeenten in Zaanstreek-Waterland, waaronder Oostzaan, hebben samen met de provincie een woonakkoord gesloten voor de periode 2021-2025. Dit akkoord bevat afspraken over onder andere de woningbouwprogrammering in de betreffende regio. Het woonakkoord geeft mede invulling aan de regionale afspraken over woningbouw die op grond van het provinciaal beleid (zoals opgenomen in achtereenvolgende verordeningen) vereist zijn.

In het woonakkoord zijn onder andere de volgende doelstellingen opgenomen:

- *De regiogemeenten willen bijdragen aan de Woondeal door te bouwen voor de eigen woningbehoefte en voor een deel voor de MRA-woningbehoefte.*
- *Los van de vraag of de hogere of lagere doelstelling met BZK wordt afgesproken in de verstedelijkingsstrategie, is het duidelijk dat er een opgave ligt om tot 2030 zoveel mogelijk woningen te realiseren om het woningtekort in te lopen en middels de bouw van woningen bij te dragen aan de ontwikkeling van de regionale economie.*
- *De focus ligt hierbij op een maximale uitvoering en daarmee de opgave om snel een groot deel van de plancapaciteit van zacht naar hard te brengen.*
- *De vraag naar meer woningen in de regio is acuut en vraagt om versnelling van de productie. De verwachting is dat de woningbehoefte tot 2040 groeit en ook daarna blijft groeien. Gemeenten zullen voortdurend zoeken naar locaties voor toekomstige woningbouw en transformatie.*

In aanvulling daarop zijn ook de volgende beleidsuitspraken nog relevant:

- *Zaanstreek-Waterland is uit eerder onderzoek de plek in de MRA gebleken voor landelijk wonen.*
- *We bouwen zoveel mogelijk binnenstedelijk [...]. Dit met als doel het landschap en de belangrijke natuurwaarden in de regio zoveel mogelijk te sparen.*

Toetsing

De voorgenomen realisatie van 12 woningen op een inbreidingslocatie en in een 'landelijke woonsetting' geeft nadrukkelijk invulling aan de hiervoor genoemde doelstellingen en beleidsuitspraken uit het regionale woonakkoord.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Bestemmingsplan Kom

Zoals in paragraaf 1.3 al is aangegeven, is in het geldende 'Bestemmingsplan Kom' een bevoegdheid opgenomen om de bedrijfsbestemming in het plangebied te wijzigen naar een woonbestemming. Het wijzigingsgebied is daarmee begrensd tot de gronden met de bestemming 'Bedrijf' op het achterterrein ter plaatse van de Kerkstraat 38 te Oostzaan, zoals weergegeven in figuur 1.3. Alleen al om die reden kan de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met het gemeentelijk beleid worden geacht.

Uiteraard is daarbij wel van belang dat voldaan wordt aan de in het bestemmingsplan opgenomen 'wijzigingsregels', die aangeven dat de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast als:

- a. *geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*
- b. *de geluidsbelasting van de gevel van een gebouw waarin een geluidgevoelige functie is (of kan worden) gevestigd, als gevolg van het verkeer niet meer bedraagt dan:*
 1. *de voorkeursgrenswaarde, dan wel;*
 2. *de door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere grenswaarde.*

Toetsing

Inzake de hiervoor genoemde wijzigingsregels kan het volgende worden aangegeven:

- a. De impact van de voorgenomen ontwikkeling op het straat- en bebouwingsbeeld is zeer beperkt, omdat de geprojecteerde woningen grotendeels aan het zicht worden onttrokken door de reeds aanwezige woningen aan de Kerkstraat. Daar komt bij dat de situering en bouwhoogte van de geprojecteerde woningen zodanig is dat deze niet of nauwelijks boven de bestaande woningen uitsteken. Gezien de beoordeling van het aspect verkeer in paragraaf 4.2 valt een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid niet te verwachten. Voor de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden geldt dat deze eerder verbeteren dan verslechteren, met name omdat de nu toegestane bedrijfsfunctie potentieel hinderlijker is dan het voorgenomen gebruik als woongebied. Daar komt nog bij dat in het plangebied een bodemsanering uitgevoerd wordt, waarmee wordt voorkomen dat de nu aanwezige verontreinigingen zich kunnen verspreiden naar aangrenzende gronden.
- b. Voor de voorgenomen woningen worden conform paragraaf 4.4 en het akoestisch onderzoek hogere (grens)waarden aangevraagd, zodat de daarvoor benodigde procedure gelijktijdig met de wijzigingsplanprocedure kan worden doorlopen. Hiermee wordt voldaan aan lid 2 van de betreffende wijzigingsregel.

Gezien het voorgaande wordt de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de wijzigingsregels uit het 'Bestemmingsplan Kom' geacht.

3.4.2 Omgevingsvisie Oostzaan

Op 29 september 2022 is de Omgevingsvisie Oostzaan 2025 door de gemeenteraad van Oostzaan vastgesteld. Met deze omgevingsvisie sluit de gemeente aan bij de nieuwe Omgevingswet. In de omgevingsvisie worden de doelen en ambities voor de lange termijn beschreven.

Op de bijbehorende visiekaart is het plangebied aangemerkt als bebouwingslint in veenpolderlandschap. In dit gebied staat het behoud van een karakteristiek kleinschalig en gevarieerde dorpslint centraal.

Toetsing

Het plangebied ligt grotendeels achter het bestaande bebouwingslint. Om die reden is met name de volgende beleidsuitspraak relevant: *Wonen in de tweede lijn is onder voorwaarde van kwaliteitsverbetering en behoud diversiteit denkbaar, mits passend binnen de provinciale Omgevingsverordening. Zoekgebieden voor herontwikkeling of transformatie zijn in en nabij kernen en bij vrijkomende functies.*

De voorgenomen ontwikkeling voorziet nadrukkelijk in een kwaliteitsverbetering van een verrommeld achterterrein, waar nu nog relatief groot, eenvormig bedrijfsgebouw kan worden gerealiseerd. Het wijzigingsplan maakt een meer diverse, kleinschalige bebouwingswijze van het plangebied mogelijk. Daarbij wordt op basis van paragraaf 3.2.2 geconstateerd dat het wijzigingsplan past in de provinciale omgevingsverordening. Tot slot is sprake van een herontwikkeling nabij de kern Oostzaan op een vrijkomende locatie (vanwege het verdwijnen van de voorheen aanwezige bedrijfsfunctie). Gezien het voorgaande wordt de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de omgevingsvisie geacht.

3.4.3 Woonvisie 2021-2030

De Woonvisie 2021-2030, met als titel 'Dorps wonen tussen stad en natuur' is op 22 maart 2021 door de gemeenteraad van Oostzaan vastgesteld. In deze woonvisie is beschreven wat de gemeente wil op 'het brede terrein van het wonen'. De woonvisie dient daarbij als instrument om woondoelen te realiseren.

Uit de analyse die onderdeel is van de woonvisie komt onder ander het volgende naar voren:

- *Uitgaande van een voorraad van (afgerond) 4.100 woningen per 1 januari 2019 (CBS) is een toevoeging van 230 tot 370 woningen nodig tot 2030. Dit komt neer op een 22 tot 34 woningen per jaar. Hierbij ligt het accent in de behoefte op de komende jaren, tot 2025.*
- *Voor de kwalitatieve vraag geldt dat er op korte termijn, tot medio 2025, vooral behoefte is aan rijtjeswoningen. Op langere termijn verschuift de nieuwbouwbehoefte naar vooral (levensloopbestendige) appartementen met lift. Daarnaast blijft er een zekere vraag naar nieuwbouw van vrijstaande woningen, terwijl er richting 2040 aan rijtjeswoningen een (theoretisch) overschot zou kunnen ontstaan.*
- *Driekwart (75%) van de geraamde behoefte aan netto toevoeging richt zich op koopwoningen met v.o.n.-prijzen van € 285.000,- of meer. Hierin speelt mee dat Oostzaan een relatief welvarende gemeente is.*

Van de ambities in de woonvisie is vervolgens met name de centrale ambitie 'een gezonde woningmarkt met passende woningen, voor nu en later' relevant, waarbij de volgende toelichting is gegeven:

Als gemeente willen we dat alle inwoners van Oostzaan zo passend mogelijk wonen en ons dorp levendig houden. Daarvoor wordt ingezet op een gemiddelde toevoeging van minimaal 30 woningen per jaar tot 2030. Dit is de bovenkant van de bandbreedte in de geraamde behoefte. Om deze woningen te realiseren wordt de plancapaciteit uitgebreid. Dit wordt gerealiseerd door te verdichten, extra capaciteit te zoeken aan de linten van ons dorp en het transformeren van locaties met een andere bestemming dan 'wonen', waar mogelijk in binnenstedelijk gebied.

Bij deze centrale ambitie zijn onder andere de volgende aanvullende overwegingen relevant:

- Er is een jaarlijkse nieuwbouwproductie van ongeveer 35 woningen nodig.
- De gemeente zet in op het versnellen van de ontwikkeling van zachte plannen.
- Het realiseren van 'betaalbare' grondgebonden koopwoningen (< € 285.000,-) in reguliere plannen ziet de gemeente, vanwege de hoge grondprijzen in de gemeente en de prijsontwikkelingen in algemene zin, niet als een realistische optie.
- Qua woningtype streven we naar een mix van eengezinswoningen en appartementen. De komende jaren wil de gemeente nog in een substantiële korte termijnbehoefte aan eengezinswoningen voorzien (ongeveer de helft van de nieuwbouw tot 2025).
- Vrijstaande woningen hebben de meeste toekomstwaarde (naast levensloopbestendige appartementen met lift).

Toetsing

Op basis van de analyse in de woonvisie kan allereerst worden geconstateerd dat de 12 in het plangebied geprojecteerde woningen passen in de kwantitatieve (korte termijn-)behoefte. Dit geldt ook voor de kwalitatieve behoefte ten aanzien van halfvrijstaande woningen in het hogere prijssegment. De 12 woningen passen nadrukkelijk in de grote behoefte aan koopwoningen met v.o.n.-prijzen van € 285.000,- of meer.

Ten aanzien van de hiervoor genoemde centrale ambitie geldt dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een uitbreiding van de plancapaciteit voor woningen door transformatie van een locatie met een bedrijfsbestemming. Dit past vrijwel naadloos in deze centrale ambitie. Daar komt nog bij dat voor de voorgenomen ontwikkeling ook het volgende geldt:

- Een zacht plan wordt middels dit wijzigingsplan een hard plan;
- Voor duurdere grondgebonden koopwoningen worden geen belemmeringen gezien;
- Het plan voorziet in de substantiële korte termijnbehoefte aan eengezinswoningen;
- De halfvrijstaande woningen in het plangebied hebben nadrukkelijk toekomstwaarde.

Gezien het voorgaande geeft de voorgenomen ontwikkeling met 12 grondgebonden, halfvrijstaande eengezinswoningen op een transformatielocatie nadrukkelijk invulling aan de ambities en doelstellingen in de woonvisie.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Kader

De milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) is bedoeld om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over plannen en besluiten. Het maken van een milieueffectrapport (m.e.r.) of m.e.r.-beoordeling is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die (aanzienlijke) nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Dit betekent dat de plannen of activiteiten ook een bepaalde omvang moeten hebben om m.e.r.-(beoordelings)plichtig te zijn.

Aan de hand van de in het Besluit milieueffectrapportage omschreven m.e.r.-plichtige activiteiten met de bijbehorende drempelwaarden, kan worden bepaald of een project m.e.r.-plichtig (C-lijst) dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtig (D-lijst) is. De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn: in bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang ook belangrijke nadelige milieugevolgen hebben. Om te voorkomen dat er bij projecten met een kleinere omvang belangrijke milieugevolgen over het hoofd worden gezien is het voor alle projecten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen verplicht om vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in geval deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of wanneer het gaat om een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

4.1.2 Beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling ligt ruim onder de drempelwaarde waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk is: de oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 0,3 hectare en het initiatief betreft de realisatie van 12 woningen. Gelet hierop is daarom de vraag of sprake is van (de aanleg, wijziging of uitbreiding van) een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r.. Uit de jurisprudentie, te weten (onder andere) de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 15 maart 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:694) en 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348), volgt dat het antwoord op deze vraag afhangt van: *de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen*. Uit deze uitspraken volgt eveneens dat het antwoord op de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject niet afhankelijk is van: *het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan*.

De realisatie van 12 twee-onder-een-kap woningen op een braakliggende (voormalige) bedrijfslocatie is naar aard en omvang naar alle waarschijnlijkheid niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject. Qua aard is sprake van een ontwikkeling op grond die nu een bedrijfsfunctie heeft, maar waarvoor al een wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van woningen is opgenomen in het bestemmingsplan. De omvang is relatief beperkt c.q. kleinschalig, omdat de ontwikkeling 12 nieuwe woningen mogelijk maakt en de planologische mogelijkheden voor bedrijfsbebouwing met een bruto vloeroppervlakte van 2.100 m² 'wegbestemd'. Tot slot is nog van belang dat de milieuimpact van de nu toegestane bedrijfsfunctie op het terrein in beginsel groter is dan de toekomstige situatie met 12 woningen.

Zekerheidshalve is door de gemeente een m.e.r.-beoordeling voor de voorgenomen ontwikkeling toch nodig geacht. Om die reden is door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opgesteld, die tegelijk met dit wijzigingsplan is ingediend bij de gemeente Oostzaan. Deze aanmeldingsnotitie maakt als bijlage I onderdeel uit van deze toelichting. De conclusie van deze notitie is dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uit te sluiten, waardoor een m.e.r. niet noodzakelijk is. Op grond van het Besluit m.e.r. is de conclusie van deze notitie door het bevoegd gezag, te weten burgemeester en wethouders van Oostzaan, overgenomen en in een collegebesluit vastgelegd. Het betreffende besluit wordt tegelijk met het ontwerp wijzigingsplan bekend gemaakt.

4.1.3 Conclusie

Op basis van het voorgaande zijn belangrijke nadelige milieugevolgen niet aan de orde en is daarom geen milieueffectrapport (m.e.r.) nodig voor de voorgenomen ontwikkeling van 12 woningen in het plangebied.

4.2 Verkeer en parkeren

4.2.1 Kader

Omdat een ruimtelijk plan gevolgen kan hebben voor de verkeer- en parkeersituatie in en rondom een plangebied, worden beide aspecten beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Voor het beoordelen van de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de CROW-kencijfers. Uitgangspunt is daarbij dat de gemeente Oostzaan een sterk stedelijk gebied betreft, waarbij het plangebied qua locatie tot de rest van de bebouwde kom wordt gerekend. Op basis daarvan is voor het verkeersaspect een vergelijking gemaakt tussen de huidige en toekomstige situatie:

- Voor de huidige situatie is uitgegaan van een arbeidsintensief/bezoekersextensief bedrijf met een bruto vloeroppervlakte van circa 2.100 m² (op basis van de huidige planologische mogelijkheden).
- Voor de toekomstige situatie is uitgegaan van 12 twee-onder-één-kapwoningen in de koopsector.

Qua parkeren is alleen de toekomstige situatie beoordeeld.

4.2.2 Beoordeling

Verkeer

Uit de hiervoor beschreven uitgangspunten volgt voor de huidige situatie een verkeersgeneratie van circa 174 verkeersbewegingen per weekdag voor de toegestane bedrijfsfuncties (uitgaande van een verkeersgeneratie van 8,3 bewegingen per 100 m² bruto vloeroppervlakte per etmaal). Een significant deel van deze bewegingen kan (zwaar) vrachtverkeer betreffen.

Uit het hiervoor beschreven uitgangspunt volgt voor de toekomstige situatie een totale verkeersgeneratie van circa 89 verkeersbewegingen per weekdag voor de 12 beoogde woningen in het plangebied (uitgaande van een verkeersgeneratie van 7,4 bewegingen per twee-onder-één-kapwoning per etmaal). Deze bewegingen betreffen vrijwel uitsluitend licht verkeer.

Op basis van het voorgaande is de conclusie dat de verkeersgeneratie per saldo met circa 85 bewegingen per weekdag afneemt. Daar komt nog bij dat vanuit het plangebied geen bewegingen van (zwaar) vrachtverkeer meer plaatsvinden. Als gevolg hiervan zijn vanwege de voorgenomen ontwikkeling geen verkeerskundige problemen te verwachten.

Parkeren

Uit het hiervoor beschreven uitgangspunt volgt voor de toekomstige situatie een totale parkeerbehoefte van 20 parkeerplaatsen voor de 12 beoogde woningen in het plangebied (uitgaande van een parkeerbehoefte van 1,6 parkeerplaatsen per twee-onder-één-kapwoning). In het plangebied zijn 12 algemene parkeerplaatsen voorzien en daarnaast beschikken 11 van de 12 woningen over een eigen oprit waar geparkeerd kan worden (die bij een minimale diepte van 5 meter als 0,8 parkeerplaats telt). In totaal komt het aantal parkeerplaatsen daarmee op 23, waarmee voldoende ruimte aanwezig is om in de parkeerbehoefte te voorzien.

Op basis van het voorgaande is de conclusie dat in de parkeerbehoefte vanwege de voorgenomen ontwikkeling op eigen terrein kan worden voorzien.

4.2.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van 12 woningen in het plangebied.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Kader

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. In artikel 5.16 van de Wm is vastgelegd dat voor een plan dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen onderzoek inzake luchtkwaliteit hoeft te worden uitgevoerd en dat in dit geval het plan doorgang kan vinden. Het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een bepaald project wel of niet als 'in betekenende mate' moet worden beschouwd. NIBM-projecten kunnen - juridisch gezien - zonder toetsing aan de grenswaarden voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is in artikel 5 een zogenaamde anticumulatiebepaling opgenomen. Hiermee wordt de verplichting opgelegd om nieuwe plannen die van dezelfde ontsluitingswegen gebruikmaken en individueel als NIBM aan te merken zijn, ook als één geheel te beschouwen. Hiermee wordt voorkomen dat een groot plan met een grote invloed op de luchtkwaliteit opgedeeld wordt in kleinere deelplannen die 'niet in betekenende mate' bijdragen.

4.3.2 Beoordeling

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen zijn een aantal activiteiten opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Hieronder vallen woningbouwlocaties die, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvatten. De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 12 woningen. Hiermee blijft het initiatief

ruimschoots onder de grens voor niet in betekenende mate. Daar komt nog bij dat de ontwikkeling in beginsel leidt tot een afname van het aantal verkeersbewegingen (zie verder paragraaf 4.2.2).

Toetsing aan grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijnstof (PM_{2,5}) is gezien het voorgaande niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt hierna kort ingegaan op de huidige luchtkwaliteit in het plangebied, in relatie tot de geldende grenswaarden. Ter hoogte van het plangebied was in 2020 (conform de NSL-kaarten voor 2020 van het RIVM) sprake van generieke achtergrondconcentraties van 23,8 µg/m³ voor NO₂, 18,8 µg/m³ voor PM₁₀ en 10,7 µg/m³ voor PM_{2,5}.

Voor stikstofdioxide, fijnstof en zeer fijnstof zijn voor het jaargemiddelde respectievelijk de volgende grenswaarden van toepassing: 40 µg/m³ (NO₂), 40 µg/m³ (PM₁₀) en 25 µg/m³ (PM_{2,5}). Aan deze grenswaarden wordt in het plangebied ruimschoots voldaan.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van 12 woningen in het plangebied.

4.4 Geluid

4.4.1 Kader

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidbelaste object – hiervoor kent de wet ‘geluidsgevoelige bestemmingen’ zoals wonen, zorg en onderwijs.

De regels en normen van de Wet geluidhinder zijn in de volgende gevallen van toepassing bij het vaststellen van een bestemmingsplan:

- bestemmen van gronden voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen een zone;
- bestemmen van gronden voor aanleg van nieuwe gezoneerde (spoor) wegen (niet zijnde Rijkswegen of hoofdspoorwegen vallend onder de Wet milieubeheer);
- reconstructie van gezoneerde wegen (niet zijnde Rijkswegen);
- bestemmen van gronden voor gezoneerde industrieterreinen;
- wijzigen van de grenzen van gezoneerde industrieterreinen of bijbehorende zones.

De Wet geluidhinder kent voorkeursgrenswaarden waarbinnen een geluidsgevoelige bestemming altijd kan worden gerealiseerd. Onder voorwaarden kan er een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden verleend ('hogere waarde') tot aan een zekere maximale ontheffingswaarde. Bij een geluidsbelasting boven de maximale ontheffingswaarde zijn geluidsgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt indien er gebruik wordt gemaakt van 'dove gevels'. De grenswaarden zijn voor wegverkeer 48-53 dB voor Rijkswegen en 48-63 dB voor lokale wegen, voor spoorweglawaai 55-68 dB en voor gezoneerde industrieterreinen 50-55 dB(A).

4.4.2 Beoordeling

De beoogde woningen betreffen geluidgevoelige bestemmingen. In de (directe) nabijheid van het plangebied bevinden zich geen gezoneerde industrieterreinen en bedrijven of spoorwegen. Wel bevinden zich nabij het plangebied de volgende relevante wegen:

- De 50 km/u-weg de Kerkstraat;
- De Rijksweg A8.

In het kader van de Wet geluidhinder en een goede ruimtelijke ordening is een beoordeling van het aspect geluid c.q. wegverkeerslawaai aan de orde. Vanwege de Kerkstraat en A8 is daarom een akoestisch onderzoek inzake verkeerslawaai uitgevoerd, op basis waarvan het volgende is geconcludeerd:

- *Geluidbelasting tgv. Rijksweg A8: De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer over Rijksweg A8 op de woningen bedraagt maximaal 53 dB L_{den} na wettelijke aftrek artikel 110g Wgh. De voorkeurgrenswaarde van 48 dB L_{den} wordt bij alle woningen overschreden. Er wordt overal voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 53 dB L_{den}*
- *Geluidbelasting tgv. de Kerkstraat: Er wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarde.*
- *De gecumuleerde geluidbelasting van het wegverkeer op de gevels van de woningen bedraagt tussen de 47 en 56 dB L_{den} (zonder aftrek ex artikel 110g Wgh). Overeenkomstig de classificering volgens de 'kwaliteitsindicatie geluid' van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) is er sprake van een "goed" tot "matig" woon- en leefklimaat.*

Uit het voorgaande volgt dat voor alle 12 woningen een hogere waarde op basis van de Wet geluidhinder nodig is. In het akoestisch onderzoek is dit nader beoordeeld en is geadviseerd om voor de 12 woningen een hogere waarde aan te vragen bij het bevoegd gezag (college van B&W van de gemeente). Daarbij is voor 4 woningen een hogere waarde van 53 dB L_{den} nodig, voor 5 woningen van 52 dB L_{den} en voor 3 woningen van 51 dB L_{den} .

Het volledige akoestische onderzoek maakt als bijlage II onderdeel uit van deze toelichting.

4.4.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt, met inachtneming van de aan te vragen hogere waarden, geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van 12 woningen in het plangebied.

4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Kader

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' is het van belang om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in kaart te brengen. Duidelijk moet zijn of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit door aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

4.5.2 Beoordeling

Wonen is vanuit bodemoogpunt een gevoelige functie en om die reden is (onder andere) een nader bodemonderzoek uitgevoerd. De belangrijkste conclusies van dit onderzoek luiden als volgt:

- *Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat op locatie meerdere spots met bodemverontreiniging met minerale olie aanwezig zijn. Op deellocatie A (vml. 20.000 l dieseltank achterterrein) en B (1.000 l afgewerkte olietank) is naar verwachting een geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie in de grond en/of het grondwater aanwezig. Bij deellocatie C (vml 6.000 l diesel/afgewerkte olietank voor pand) is een sterke restverontreiniging met minerale olie in de grond aanwezig.*
- *De puinlaag op het achterterrein (deellocatie D) bestaat grotendeels uit (grof) betonpuin, metselpuin met resten hout, glas en plastic. De puinlaag is tot 1,5 m –mv aangetroffen.*
- *Op basis van de onderzoeksresultaten wordt verwacht dat de ophooglaag heterogeen verontreinigd is met minerale olie en asbest. De onderliggende bodem is sterk verontreinigd met zware metalen, waarbij moet worden opgemerkt dat door de puinlaag maar in zeer beperkte mate kon worden bemonsterd.*

Deze conclusies leiden tot het volgende advies:

- *In verband met de ontwikkeling van de locatie voor woningbouw wordt geadviseerd een saneringsonderzoek uit te voeren waarbij de insteek van het onderzoek is gebaseerd op de mogelijke saneringsmethoden in relatie tot de inrichtingsplannen.*
- *Aan de hand van het saneringsonderzoek kan dan een verantwoorde keuze worden gemaakt voor de aanpak van de bodemverontreiniging om de ontwikkeling mogelijk te maken.*

Het volledige nader bodemonderzoek maakt als bijlage III onderdeel uit van deze toelichting. Vanwege de aangetroffen (ernstige) bodemverontreinigingen en de verwachte werkzaamheden in de sterk verontreinigde bodem is het nodig om bij de Omgevingsdienst IJmond een saneringsplan in te dienen, voordat in het plangebied daadwerkelijk een woonfunctie gerealiseerd kan worden.

4.5.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van 12 woningen in het plangebied, uitgaande van een sanering van de in c.q. onder het plangebied aanwezige verontreinigingen conform de Wet bodembescherming op basis van een goedgekeurd saneringsplan.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Kader

Voor bestemmingsplannen is wet- en regelgeving inzake veiligheidsrisico's aan de orde. Dit kunnen risico's zijn die zware bedrijven kunnen veroorzaken maar ook door transport van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water en door buisleidingen). Kwetsbare bestemmingen zoals bijvoorbeeld woningen moeten voldoende afstand houden tot dergelijke bedrijven en transportroutes. Ook kunnen er beperkingen aan de bebouwingsdichtheid gewenst zijn. De normen en richtlijnen voor risico's komen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Voor externe veiligheid bestaan twee normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

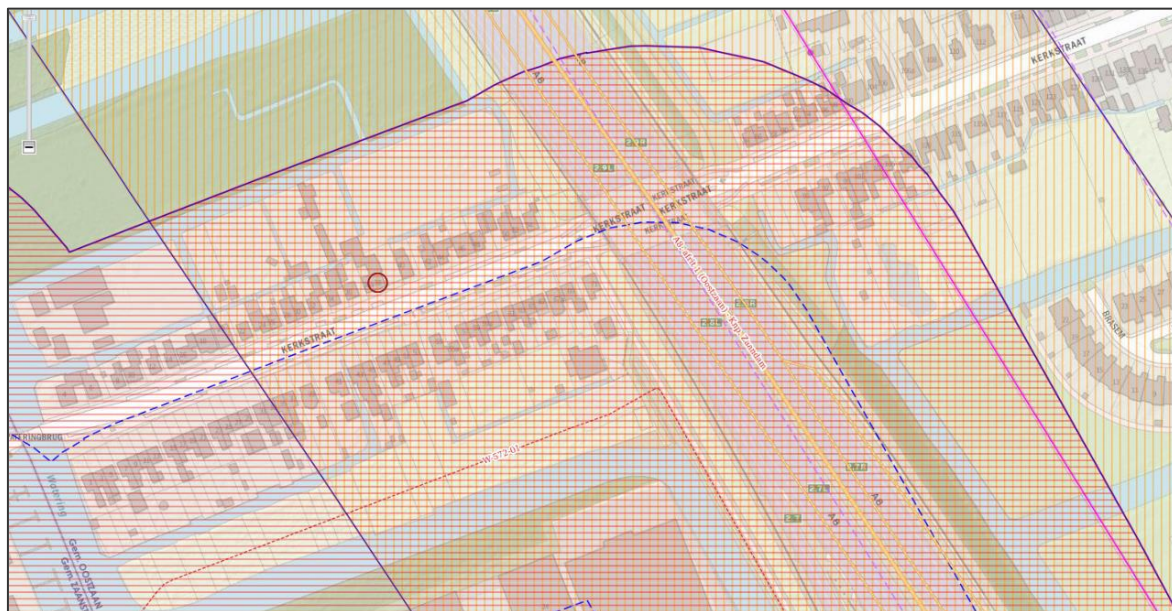
- Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een persoon die zich altijd op een bepaalde plaats bevindt overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het plaatsgebonden risico geldt voor kwetsbare objecten een grenswaarde van 10^{-6} per jaar (kans op één dode per jaar, mag maximaal één op de miljoen zijn). Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

- Het groepsrisico beschrijft de kans dat groepen personen gelijktijdig het slachtoffer worden van een ongeval. Deze kans wordt mede bepaald door het aantal personen dat zich bevindt in het invloedgebied van een risicobron (het gebied waar dodelijke effecten van ongevalsscenario's optreden). Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde: het bevoegd gezag dient het geaccepteerde niveau van het groepsrisico te verantwoorden door bij besluitvorming in te gaan op de mogelijkheden voor het terugbrengen van de risico's en optredende effecten, de zelfredzaamheid van personen en de mogelijkheden voor bestrijding en hulpverlening.

4.6.2 Beoordeling

Er zijn geen externe veiligheidsrisico's verbonden aan de voor het plangebied beoogde woonfunctie. Uit door de Omgevingsdienst IJmond verstrekte informatie (zie ook figuur 4.1) blijkt dat het plangebied is gelegen in:

- het invloedgebied van de hogedruk aardgastransportleiding W-572;
- de 355 m-zone en het invloedgebied van de transportroute voor gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A8.



Figuur 4.1

Uitsnede EV-signaleringskaart Omgevingsdienst IJmond met ligging plangebied ten opzichte van relevante risicobronnen.

Voor beide risicobronnen afzonderlijk wordt hierna achtereenvolgens ingegaan op het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Transport gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A8

Plasbrandaandachtsgebied

Over een aantal basisnetroutes, waaronder Rijksweg A8 (wegvak N31), kunnen grote hoeveelheden brandbare vloeistoffen worden vervoerd. Voor deze transportroutes is een plasbrandaandachtsgebied (PAG) opgenomen in het basisnet: een zone van 30 meter vanaf de

buitenste kantstrepen² van de A8, waarin op grond van paragraaf 2.3 van de Regeling Bouwbesluit 2012 aanvullende bouweisen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden. Aangezien vanwege het in het Rarro opgenomen reserveringsgebied al binnen een zone van 38 meter vanaf de buitenste kantstrepen geen bebouwing is toegestaan, is derhalve geen bebouwing binnen het PAG voorzien.

Plaatsgebonden risico

Onder een autosnelweg wordt verstaan een weg waarop bij normale verkeersafwikkeling een maximum snelheid geldt van 100 km/uur of hoger. Dit is van toepassing op de A8.

Toetsing plaatsgebonden risico

Vuistregel 1: Een autosnelweg heeft geen 10^{-5} -contour.

Vuistregel 2: Wanneer het aantal GF3 transporten per jaar lager is dan 4000 heeft een autosnelweg geen 10^{-6} -contour.

Uit de Regeling basisnet blijkt het aantal GF3 transporten voor de A8 te zijn begrensd op 4.000 per jaar. De route heeft daarmee geen 10^{-6} contour. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling geen knelpunt.



Figuur 4.2

Invloedsgebied 355 m van de A8 binnen 1 km aan weerszijden van het plangebied.

Groepsrisico

Voor de navolgende kwalitatieve toets van het groepsrisico is gebruik gemaakt te worden van de vuistregels als vermeld in de bijlagen van de Handleiding Risicoberekeningen Transport (HART).

2 Dit is de markering van de begrenzing van de buitenzijde van de buitenste rijstrook

De kleinste afstand van het plangebied tot de as van de A8 is 40 meter. Het gebied verhoudt zich in de zone van het invloedsgebied (355 m) wat betreft bebouwingsdichtheid tussen rustige woonwijk en incidentele bebouwing, gezien vanuit 1 kilometer aan weerszijden van het plangebied, zie figuur 4.2.

Uitgaande van het hoogste kengetal voor personendichtheden van deze twee³ komt dit overeen met 25 personen/ha.

Toetsing oriëntatiewaarde

Vuistregel 2: Wanneer het aantal GF3 transporten minder is dan 10 maal de drempelwaarde in Tabel 1-5 van de Handleiding Risicoanalyse Transport (2-zijdige bebouwing) wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico zeker niet overschreden.

Toetsing 10% van de oriëntatiewaarde

Vuistregel 2: Wanneer het aantal GF3 transporten minder is dan de drempelwaarde in Tabel 1-5 van de Handleiding Risicoanalyse Transport (2-zijdige bebouwing) wordt 10% van de oriëntatiewaarde niet overschreden.

Uitgaande van een dichtheid van 25/ha moet om aan deze vuistregel te voldoen het aantal GF3 transporten maximaal 13.690 per jaar zijn. Omdat het aantal transporten op de A8 begrensd is op 4.000 per jaar, wordt ruimschoots aan deze vuistregel voldaan.

Transport gevaarlijke stoffen door buisleiding

Plaatsgebonden risico

Ten zuiden van het plangebied is een hogedruk aardgastransportleiding aanwezig. Het betreft een leiding met een diameter van 16 inch (406 mm) en een werkdruk tot 40 bar. Voor de aardgastransportleiding is een risicoanalyse opgesteld die is opgenomen in de risicokaart (Risicoberekening gastransportleiding W-572-01-KR-039 t/m 047, Gasunie, DEI 2008.M.0809). Uit deze risicoanalyse blijkt dat de 10^{-6} -risicocontour op 0 meter van de leiding ligt. Er wordt daarmee voldaan aan het criterium van plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Uit de genoemde risicoanalyse blijkt dat de effectafstand van de gasleiding 170 meter is. Binnen deze afstand maakt het wijzigingsplan geen functies met verminderd zelfredzame personen mogelijk. Het plangebied ligt op circa 130 meter afstand van de buisleiding. Vanwege deze afstand, en omdat er slechts maximaal 29 aanwezigen in het plangebied worden toegevoegd, zal het plangebied een verwaarloosbare bijdrage hebben aan het groepsrisico.

De hoogte van het groepsrisico is voor dit gebied niet bekend. Wel blijkt uit een onderzoek externe veiligheid voor het bestemmingsplan 'Poelenburg - Oost fase 1', dat een nabijgelegen gebied in de gemeente Zaanstad betreft, dat hier de hoogte van het groepsrisico voor de betreffende gasleiding minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde is. Daarbij kan nog worden opgemerkt dat in het betreffende gebied rondom de gasleiding sprake is van een hogere bebouwings- c.q. personendichtheid dan in het plangebied.

3 Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico en Handleiding BAG Populatieservice 1.0

Beperkte verantwoording groepsrisico

Gezien de voorgaande beoordeling van het groepsrisico voor beide risicobronnen is een nadere, kwantitatieve verantwoording van het groepsrisico niet nodig geacht. Wel is een beperkte verantwoording van het groepsrisico aan de orde, waarvoor ten aanzien van de aspecten bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid een advies van de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland (VrZW) is ingewonnen. Dit VrZW-advies maakt als bijlage IV onderdeel uit van deze toelichting en de samenvatting is hierna weergegeven.

VrZW adviseert gemeente Oostzaan om bij de besluitvorming over het plan de volgende aspecten mee te wegen:

1. *de gevaren en gevolgen van een mogelijk ongeval met gevaarlijke stoffen;*
2. *het handelingsperspectief dat de aanwezige personen hebben om zichzelf en anderen in veiligheid te brengen door te schuilen in een gebouw;*
3. *de hulpdiensten kunnen een ongeval niet voorkomen en richten zich op het helpen van slachtoffers en het veiligstellen van het gebied;*
4. *bij de uitwerking van het plangebied in overleg te treden met het team Risicobeheersing over de verdere inrichting van een primaire bluswatervoorziening en de bereikbaarheid.*

Voor adviespunt 1, 2 en 3 geldt dat deze in het VrZW-advies nader zijn uitgewerkt en toegelicht. Adviespunt 4 komt aan de orde in het kader van de omgevingsvergunningen die nog nodig zijn om de woningen in het plangebied daadwerkelijk te kunnen bouwen.

In het VrZW-advies is verder ook nog geadviseerd om maatregelen in de volgende denkrichtingen te overwegen:

- a. *de woningen te situeren op (grotere) afstand van de A8;*
- b. *bouwkundige maatregelen te treffen, waaronder een centraal afschakelbare ventilatie;*
- c. *de bereikbaarheid verbeteren zodat de hulpdiensten ongehinderd, bijvoorbeeld door vluchtende mensen, bij de toekomstige woningen komen;*
- d. *voldoende vluchtmogelijkheden/-routes, van de risicobronnen af, te realiseren;*
- e. *gerichte risicocommunicatie aan de bewoners, leiding, bestuur over externe calamiteiten en bijbehorende handelingsperspectieven.*

Hierover kan het volgende worden aangegeven:

- a. Aan de VrZW is een eerdere versie van het plan voorgelegd, waarbij 4 woningen op relatief korte afstand van de A8 waren gesitueerd. Dit is in het actuele plan aangepast, de woningen worden hierin op grotere afstand van de A8 gesitueerd.
- b. De woningen worden voorzien van centraal afschakelbare ventilatie (een WTW-unit met mechanische toe- en afvoer die in de entreehal uitgezet kan worden).
- c. De woningen zijn voor hulpdiensten bereikbaar via de relatief brede (6 meter) ontsluitingsweg.
- d. Via de ontsluitingsweg kan van de A8 c.q. primaire risicobron af gevlucht worden.
- e. Risicocommunicatie wordt als aandachtspunt meegenomen bij de verdere planuitwerking.

Het voorgaande is in samenhang met het bijgevoegde VrZW-advies nadrukkelijk te beschouwen als de benodigde beperkte verantwoording van het groepsrisico.

4.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van 12 woningen in het plangebied.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Kader

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven) en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen).

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Met milieuzonering kan ervoor worden gezorgd dat nieuwe bedrijven op een verantwoorde afstand van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Deze publicatie hanteert een tweetal verschillende omgevingstypen voor de richtafstanden: het omgevingstype 'gemengd gebied' en het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en in rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van een rustig woongebied. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. In de navolgende figuur zijn de richtafstanden weergegeven.

milieucategorie	richtafstand (in meters)	
	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Figuur 4.3

Overzicht richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009).

4.7.2 Beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft een hindergevoelige functie en voorziet tevens in het 'wegbestemmen' van de planologische mogelijkheden voor een bedrijfsfunctie die mogelijk hinder voor de omgeving kan veroorzaken. Beoordeeld dient te worden of voor de beoogde woningen geen hinder van omliggende functies valt te verwachten en of deze functies niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd door de ontwikkeling.

In de directe omgeving van het plangebied zijn met name woningen aanwezig. De omgeving van het plangebied is daarom te typeren als een rustige woonwijk. Nabij het plangebied zijn de volgende, vanuit milieuzonering relevante, functies aanwezig:

- Op circa 90 meter van het plangebied bevindt zich een bedrijfsperceel, waar een bedrijf is gevestigd dat kan worden getypeerd als een constructiewerkplaats in een gesloten gebouw, met een productieoppervlak van minder dan 200 m². Hiervoor is de milieucategorie 3.1 van toepassing, waarvoor een richtafstand van 50 meter geldt. Hieraan wordt ten opzichte van het plangebied voldaan. Het bestemmingsplan staat op dit bedrijfsperceel geen hogere milieucategorie toe.
- Op meer dan 150 meter van het plangebied bevindt zich het bedrijventerrein De Ambacht. Hier zijn bedrijven toegestaan met maximaal milieucategorie 3.2, waarvoor een richtafstand van 100 meter geldt. Hieraan wordt ten opzichte van het plangebied voldaan.

4.7.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van 12 woningen in het plangebied.

4.8 Water

4.8.1 Kader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie uiteengezet (de watertoets). De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze plannen/besluiten. De waterhuishouding wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater moeten dus (in samenhang) in beschouwing worden genomen. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van de waterhuishouding betekent ook dat de waterhuishouding moet worden benaderd in samenhang met andere beleidsvelden.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels inzake de Keur.

4.8.2 Beoordeling

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is op 19 juli 2021 een digitale watertoets uitgevoerd. Op basis van de ingevoerde gegevens is de conclusie dat het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier voor dit project de korte procedure hanteert. Dit houdt in dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen. In de uitkomst van de digitale watertoets heeft het Hoogheemraadschap daarbij aangegeven welke aspecten en standaard maatregelen relevant zijn bij het opstellen van de navolgende beoordeling van het aspect water c.q. de waterparagraaf. In onderstaande waterparagraaf zijn deze onderwerpen toegelicht.



Figuur 4.4

Uitsnede leggerkaart met ligging secundaire watergangen en beschermingszones (blauwe arcering).

Verharding en compenserende maatregelen

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een toename van de verharding. Omdat dit geen gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden. Daarbij is van belang dat het plangebied in de huidige situatie volledig verhard is en in de toekomstige situatie voor een aanzienlijk deel groen wordt ingericht. Dit groen komt met name in de tuinen bij de woningen. Daarmee is ten opzichte van de huidige situatie sprake van een aanzienlijke verbetering.

Beheer en onderhoud waterlopen

Zoals hiervoor al is aangegeven wordt het plangebied grotendeels omringd door watergangen. Het betreffen secundaire watergangen, waarbij het onderhoud in de meeste gevallen bij de aanliggende eigenaren ligt. Uitzondering hierop is de watergang aan de oostzijde, parallel aan de A8, hiervoor ligt het onderhoud grotendeels bij Rijkswaterstaat. Aan beide zijden van de secundaire watergangen rondom het plangebied is op de oever een beschermingszone van 5 meter aangewezen. Alle werkzaamheden binnen deze zone zijn vergunningplichtig, omdat deze invloed kunnen hebben op de water aan- en afvoer, waterberging of het onderhoud. Voorkomen dient te worden dat waterlopen niet meer goed bereikbaar zijn voor zowel regulier als periodiek onderhoud (maaien en baggeren), omdat deze worden ingesloten door de nieuwe ontwikkeling/bebouwing. Dit geldt met name in het stedelijk gebied, waar het hoogheemraadschap de ambitie heeft om het onderhoud van gemeenten over te nemen. Indien er ter plaatse geen varend onderhoud wordt uitgevoerd, dient een obstakelvrije zone van tenminste 5 meter aangehouden te worden.

Waterkwaliteit en riolering

In het plangebied wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

Binnen het plangebied is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI). Dit betekent dat voor de voorgenomen ontwikkeling aanleg van een gescheiden stelsel wordt geadviseerd.

Met het oog op de waterkwaliteit adviseert het hoogheemraadschap om het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

4.8.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van 12 woningen in het plangebied.

4.9 Gebieds- en soortenbescherming

4.9.1 Kader

De bescherming van natuur in Nederland is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Gebiedsbescherming is vastgelegd in hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De NNN is een netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Soortenbescherming is geregeld in hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming. Op grond van deze wet is het verboden projecten of andere handelingen te

realiseren of te verrichten die, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitaten van soorten kunnen verslechteren, of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

Een andere vorm van gebiedsbescherming komt voort uit aanwijzing van een gebied als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot frustratie van de natuurdoelen. Anders dan bij gebieds- en soortenbescherming is de status als Natuurnetwerk Nederland niet verankerd in de Wet natuurbescherming, maar dient het belang in de planologische afweging een rol te spelen. Dit valt onder de verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming bepalend. Soortenbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Er wordt onderscheid gemaakt tussen internationaal beschermde soorten en nationaal beschermde soorten. Van de nationaal beschermde soorten kan de beschermde status per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen aan (algemeen voorkomende) soorten. Het beschermingsregime is verschillend voor zowel de internationaal beschermde soorten (Vogel- en Habitatrichtlijn soorten) als de nationaal beschermde soorten. Tevens kent de Wet natuurbescherming een zorgplicht, zowel voor soorten als hun (beschermde) leefgebied.

4.9.2 Beoordeling

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn een quickscan flora en fauna, een aanvullende onderbouwing ecologie, een vleermuizenonderzoek en een stikstofberekening uitgevoerd. De belangrijkste conclusies hiervan zijn in de navolgende tekst overgenomen. De quickscan, aanvullende onderbouwing ecologie en het vleermuizenonderzoek maken als bijlage V onderdeel uit van deze toelichting en de stikstofberekening als bijlage VI.

Gebiedsbescherming: quickscan

Doordat het plangebied buiten Natura 2000-gebied ligt, kunnen alleen effecten optreden als gevolg van externe werking. De afstand tot het Natura 2000-gebied 'Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske' is met circa 580 meter vrij beperkt. Gezien de aard en relatief beperkte omvang van de ingrepen en er een directe relatie/verbinding ontbreekt, is het redelijkerwijs uit te sluiten dat er negatieve effecten kunnen ontstaan op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden. Vervolgstappen zijn voor deze gebieden daarom niet noodzakelijk. Enige uitzondering hierop vormen eventuele effecten qua stikstofdepositie. Dit aspect is aanvullend beoordeeld (zie hierna).

Er is gezien de afstand en de aard van de werkzaamheden geen negatieve invloed te verwachten op NNN-gebieden in de omgeving van het projectgebied. Vervolgstappen zijn voor deze gebieden daarom niet noodzakelijk.

Gebiedsbescherming: stikstofdepositie

In aanvulling op het voorgaande is van belang dat de bouw en het voorgenomen gebruik van 12 nieuwe woningen in het plangebied uitstoot van stikstof tot gevolg hebben, met name vanwege de inzet van materieel en bouwverkeer gedurende de bouwfase en de extra verkeersbewegingen in de gebruiksfase. Een relevante toename van stikstofdepositie c.q. negatief effect op de

stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden is daarom niet op voorhand uit te sluiten. Om die reden is met het rekenprogramma AERIUS een stikstofberekening voor zowel de bouw- als gebruiksfase uitgevoerd. De conclusies in het bijbehorende rapport luiden als volgt:

- *De totale stikstofemissie van de bouwfase bedraagt 18,7 kg NO_x en 0,5 kg NH₃ per jaar en voor de gebruiksfase 1,1 kg NO_x per jaar en 41 g NH₃ per jaar. Beide [...] zijn doorgerekend met als uitkomst dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.*
- *De bouwwerkzaamheden hebben vanwege de inzet van mobiele werktuigen, vervoersmiddelen en de logistieke activiteiten stikstofemissies tot gevolg. De gebruiksfase heeft vanwege wegverkeer stikstofemissies tot gevolg. Uit het voorliggende onderzoek blijkt dat deze stikstofemissies niet leiden tot stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden hoger dan 0,00 mol per hectare per jaar.*
- *Hierdoor zijn aan de hand van deze voortoets op voorhand significant negatieve gevolgen ten aanzien van vermessing en verzuring van stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden uitgesloten. Dit betekent tevens dat een vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming niet aan de orde is.*

Soortenbescherming: quickscan

In het kader van de Wet natuurbescherming - hoofdstuk 3 moet worden getoetst of ter plaatse van de ruimtelijke ingrepen sprake is of kan zijn van negatieve effecten op beschermde planten en dieren. De voorgenomen ontwikkeling kan biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Ten aanzien van de soortenbescherming is in de quickscan het volgende geconcludeerd:

- *Flora: In het plangebied is geen beschermde flora aangetroffen. Ten aanzien van flora zijn er derhalve geen specifieke maatregelen noodzakelijk.*
- *Vlinders, libellen, kevers, slakken en vissen: Bevindingen uit het veldbezoek en de NDFF data tonen aan dat in het plangebied geen beschermde vlinders, libellen, kevers, slakken en vissen voorkomen of in relatie tot beoogde werkzaamheden worden geschaad. Ten aanzien van deze diergroepen zijn er geen specifieke maatregelen noodzakelijk.*
- *Amfibieën en reptielen: Uit het veldbezoek en de bureaustudie blijkt dat de aanwezigheid van kritische en zwaarder beschermde soorten amfibieën en reptielen van §3.3 en §3.2 WN niet aannemelijk is binnen de grenzen van het plangebied. Voorkomen dient te worden dat eventuele overwinterende amfibieën (ongeacht het beschermingsregime) verstoord worden. Geadviseerd wordt om ook in de toekomstige situatie ruimte te reserveren voor ruime takken-/composthoppen. Het afval/behandelde houten palen/anorganisch materiaal kan worden afgevoerd.*
- *Vogels: Het plangebied is geschikt als foerageer- en broedgebied voor diverse algemene vogelsoorten. In het plangebied zijn geen jaarrond beschermde nesten waargenomen. Op het terrein zijn naar verwachting jaarlijks wel enkele algemene broedende vogels aanwezig. Voor de beschermde vogels welke hier voorkomen zoals boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, ooievaar, ransuil, slechtvalk, sperwer en wespandief biedt het projectgebied zelf momenteel alleen foerageergebied en geen nestgelegenheid. In de nabije omgeving en met name direct ten noorden blijft ook na de ontwikkeling voldoende foerageermogelijkheid beschikbaar voor deze soorten.*
- *Vleermuizen: In de afgelopen vijf jaar zijn de onderstaande vijf soorten op of zeer nabij de locatie aangetroffen: gewone-, kleine- en ruige dwergvleermuis, laatvlieger en watervleermuis. Mogelijk is in het kader van de plannen een ontheffing ten aanzien van vleermuizen nodig. Het groen binnen het plangebied wordt naar verwachting alleen gebruikt als foerageergebied. Het*

is aannemelijk dat er regelmatig vliegactiviteit van bovengenoemde vleermuissoorten in het plangebied is. In de potentieel te kappen bomen op het terrein (in de tuin) zijn geen geschikte holten aangetroffen voor verblijf van vleermuizen. De aanwezigheid van vleermuizen wordt hier ook niet verwacht. In de te slopen oude gebouwen zijn mogelijk wel frequent één of meer soorten vleermuizen aanwezig. Het is derhalve van belang om hierover meer zekerheid te verkrijgen door middel van nader onderzoek.

- *Egel: De voorgenomen ontwikkeling kan een negatief effect hebben op de functie van het plangebied als rust en foerageergebied. Zorgvuldig handelen is verplicht. Doorzoeken van het terrein op de aanwezigheid van egel is onder andere in de volgende situaties van belang: maaien van kruidige vegetaties, het snoeien van hagen en het snoeien of rooien van struiken en kreupelhout. Bij dergelijke werkzaamheden dient het terrein op de aanwezigheid van egels te worden gecontroleerd.*

Soortenbescherming: aanvullende ecologische onderbouwing

Vanwege de bevindingen in de quickscan is op basis van een veldbezoek eind 2022 een aanvullende ecologische onderbouwing voor de soorten ringslang en grondgebonden zoogdieren opgesteld. De conclusies van deze aanvullende ecologische onderbouwing luiden als volgt:

- *De aanwezigheid van hermelijn, boommarter, bunzing, damhert, eekhoorn, ringslang, rosse woelmuis, steenmarter, waterspitsmuis en wezel op het terrein achter Kerkstraat 40 t/m 54 kan worden uitgesloten.*
- *De aanwezigheid van egel kan niet worden uitgesloten. De verdere ontwikkeling van het initiatief kan leiden tot het overtreden van één of meerdere van de verbodsbepalingen. In Noord Holland valt de egel momenteel onder de provinciale vrijstelling. Voor deze mogelijke overtredingen hoeft daarom geen ontheffing te worden aangevraagd.*

Soortenbescherming: vleermuizenonderzoek

Vanwege de bevindingen in de quickscan is in 2023 een vleermuizenonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de bestaande woning Kerkstraat 38 met de daarbij behorende aanbouwen. Deze woning en aanbouwen zijn gelegen buiten het plangebied van dit wijzigingsplan. In het vleermuizenonderzoek is echter ook de mogelijke relatie met omliggende gebouwen en groenstructuren, waaronder het plangebied, meegenomen, om die reden is het vleermuizenonderzoek volledigheidshalve ook in deze toelichting opgenomen. De conclusies van het vleermuizenonderzoek luiden als volgt:

- *Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een vliegroute en/of essentieel foerageergebied.*
- *De woning aan Kerkstraat 38 te Oostzaan biedt geen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen voor vleermuizen en de directe omgeving van de woning maakt geen deel uit van een vliegroute en/of foerageergebied.*

Soortenbescherming: zorgplicht

Tot slot geldt dat een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Wet natuurbescherming - hoofdstuk 3 altijd van toepassing is:

1. In het broedseizoen van vogels mogen, zonder controle voorafgaand door een ecooloog, de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. De start van werkzaamheden tijdens deze periode zouden kunnen leiden tot verstoring, beschadiging of vernieling van nesten, rustplaatsen en eieren. Alle vogels zijn beschermd. Storing van nesten is onder artikel 3.1 (Vogelrichtlijn) toegestaan mits niet van wezenlijke invloed is op de staat

van instandhouding van de betreffende vogelsoort. Voor vogels die ook staan vermeld onder artikel 3.5 (Habitatrichtlijn, inclusief Verdragen van Bern en Bonn) is verstoren niet toegestaan.

2. Op basis van de zorgplicht volgens artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Daarnaast moeten dieren de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - Voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
 - Het beperken van verlichting tijdens de avonduren in voorjaar, zomer en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
 - Het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen.

4.9.3 Conclusie

Het aspect gebieds- en soortenbescherming vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van 12 woningen in het plangebied.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Kader

Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt de daarvoor bestaande wet- en regelgeving (6 wetten en regelingen) voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Het is een integrale wet die betrekking heeft op de museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Om het archeologisch erfgoed beter te beschermen, dient de gemeente bij het vaststellen van een ruimtelijk plan rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachte monumenten.

Als behoud in de bodem geen optie is, dan worden archeologische resten opgegraven. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dat bodemverstoring tot gevolg heeft, is verantwoordelijk voor de planologische en financiële inpassing van het archeologisch onderzoek. Een bouwplan dient te voorzien in maatregelen om archeologische overblijfselen volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie te documenteren en de informatie en vondsten te behouden.

Cultuurhistorie

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Cultuurhistorie omvat vele aspecten zoals het archeologisch erfgoed, (archeologische) monumenten, landschappelijke elementen en structuren, stedenbouwkundige structuren en delen van de infrastructuur. Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is om het binnen een gebied aanwezige cultuurhistorische erfgoed te behouden.

4.10.2 Beoordeling

Archeologie

In het geldende bestemmingsplan is geen archeologische dubbelbestemming voor het plangebied opgenomen. Wel is de gemeentelijke archeologienota uit 2011 aan de orde. Op basis van de kaart bij deze nota ligt het plangebied grotendeels in een 'gebied waarin zich archeologische vindplaatsen kunnen bevinden'. Deze categorie is vooral van toepassing op het buitengebied van Oostzaan, waar de archeologische vindplaatsen, zoals middeleeuwse ontginningsboerderijen en molenplaatsen, wijd verspreid liggen. De kans dat bij een bodemingreep een vindplaats wordt verstoord is in de archeologienota daarom niet bijzonder groot geacht. Om die reden wordt voor de betreffende gebiedscategorie een minimumoppervlakte van 2.000 m² gehanteerd. In het buitengebied is het normale grondgebruik vaak wel minder verstorend geweest dan in de bewoonde gebieden. Daarom wordt voor de betreffende gebiedscategorie een dieptemaat van 30 centimeter gehanteerd, waarboven de grond verstoord mag worden zonder de verplichting maatregelen met betrekking tot archeologie te nemen. Het voorgaande betreft een 'of-bepaling', wanneer een bodemverstoring enkel binnen de minimumoppervlakte óf alleen binnen de minimum dieptemaat valt, hoeft er geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Specifiek voor het plangebied geldt allereerst dat de bodem naar verwachting al grotendeels verstoord is door het voorheen aanwezige gebruik als bedrijfslocatie. Daar komt bij dat de 12 beoogde woningen *worst case* een gezamenlijke voetprint van (12 x 100m²) 1.200 m² hebben, waarbij naar verwachting verder nog een kabel- en leidingstrook met een totale lengte van circa 250 meter nodig is. Bij een *worst case*-breedte van 1 meter resulteert dit voor het plangebied in een totale bodemverstoring van circa 1.450 m². Daarmee blijft de voorgenomen ontwikkeling nog ruimschoots binnen de minimumoppervlakte van 2.000 m² en is archeologisch onderzoek niet nodig.

Cultuurhistorie

Uit de historische topografische kaarten vanaf circa 1850 valt af te leiden dat in het plangebied geen bebouwing aanwezig was voor de aanleg van het nu aanwezige bedrijfsterrein in de jaren '80. De huidige terreininrichting heeft geen monumentale of beschermde status. Uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland valt af te leiden dat in en rondom het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle ensembles en structuren bekend zijn. Gezien het voorgaande vallen in het plangebied geen cultuurhistorische waarden te verwachten.

4.10.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van 12 woningen in het plangebied.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planvorm

5.1.1 Algemeen

Doel van dit wijzigingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling voor de voorgenomen ontwikkeling van 12 nieuwbouwwoningen op een achterterrein ter plaatse van de Kerkstraat 38 in Oostzaan. Een wijzigingsplan is een regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding moeten als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de toekenning van bestemmingen heeft geleid.

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de voorkomende functies in het wijzigingsplan worden geregeld. Voor de planopzet is hoofdzakelijk aansluiting gezocht bij het 'Bestemmingsplan Kom'.

5.1.2 De verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, bouwvlakken en aanduidingen opgenomen.

5.1.3 De regels

De planregels geven inhoud aan de op de verbeelding toegekende bestemmingen. Ze geven aan waarvoor gronden en opstellen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is het aantal regels zo beperkt mogelijk gehouden. Alleen datgene wat werkelijk noodzakelijk is, is geregeld. Toch kan het in een concrete situatie voorkomen dat een afwijking van de planregels gewenst is. Daarom zijn er in het wijzigingsplan afwijkingsmogelijkheden opgenomen. De bevoegdheid om middels een omgevingsvergunning een afwijking van bepaalde regels te verlenen, is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De uitvoering hiervan berust bij burgemeester en wethouders. Deze bevoegdheid maakt kleine afwijkingen mogelijk binnen de aan de grond toegekende bestemming. In dit wijzigingsplan zijn, gelet op het specifieke karakter van deze planvorm, alle relevante regels uit het 'Bestemmingsplan kom' zoveel mogelijk integraal overgenomen.

De bij dit wijzigingsplan behorende planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 worden de in de planregels gehanteerde begrippen nader gedefinieerd, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden. In hoofdstuk 2 zijn specifieke regels opgenomen voor de op de verbeelding gegeven bestemmingen. De artikelen bestaan uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels, en zo nodig uit regels voor afwijkingen en specifieke gebruiksregels. De bestemmingsomschrijving is bepalend voor het (toegestane) gebruik van de betreffende gronden.

De hoofdstukken 3 en 4 bevatten respectievelijk regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen en overgangs- en slotregels.

5.2 Artikelsgewijze toelichting

5.2.1 Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In het eerste artikel zijn definities opgenomen van de belangrijkste begrippen die in de planregels voorkomen. Door het opnemen van begrippen wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de planregels verkleind, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2: Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de in het plan voorgeschreven maten dienen te worden gemeten of berekend. Door het opnemen van aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de planregels verkleind, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot.

5.2.2 Bestemmingsregels

Artikel 3: Tuin

De bestemming Tuin is van toepassing voor het naar de ontsluitingsweg gerichte deel van het bij de woningen behorende perceel. Verder is deze bestemming over het meest oostelijke deel van het plangebied gelegd, ter plaatse van het reserveringsgebied dat in de Rarro is opgenomen (zie verder paragraaf 3.1.2). Voor dit artikel zijn in beginsel de regels voor 'Tuin' uit het 'Bestemmingsplan Kom' integraal overgenomen, waarbij wel alle niet (meer) relevante bepalingen zijn geschrapt. Binnen deze bestemming is de bouw van gebouwen, andere bouwwerken en andere werken niet toegestaan.

Artikel 4: Wonen - Twee aaneengesloten

Binnen deze bestemming zijn alleen grondgebonden, halfvrijstaande woningen toegestaan, waarbij de bouwhoogte is gereguleerd door de goothoogte en bouwhoogte van woningen specifiek vast te leggen. In deze artikelen zijn ook bepalingen opgenomen over de wijze waarop het erf (dit is de achtertuin en in het grootste deel van de zijtuin) bebouwd mag worden. De omvang van de bestemming is bepaald door de scheiding tussen de bestemming 'Tuin' en de woonbestemmingen buiten de bouwvlakken in beginsel op 1 meter achter de voorgevel te situeren. Voor dit artikel zijn in beginsel de regels voor de betreffende woonbestemming uit het 'Bestemmingsplan Kom' integraal overgenomen, waarbij wel alle niet (meer) relevante bepalingen zijn geschrapt.

Artikel 5: Wonen - Vrijstaand

Het perceel gemeente Oostzaan, sectie C, nummers 3689 is in gebruik als achtererf bij de woning Kerkstraat 46, maar heeft in het 'Bestemmingsplan Kom' nog de bestemming 'Bedrijf'. Doel van dit wijzigingsplan is het volledig 'wegbestemmen' van deze bestemming. Om die reden krijgt het genoemde kadastrale perceel in dit wijzigingsplan de bestemming 'Wonen - Vrijstaand', aangezien aan de Kerkstraat 46 een vrijstaande woning aanwezig is. Gezien de beperkte omvang van dit perceel en het ontbreken van een bouwvlak is voor de regels volstaan met een verwijzing naar de bijbehorende bestemmingsplanregels uit het 'Bestemmingsplan Kom'.

5.2.3 Algemene regels

Artikel 6: Anti-dubbeltelregel

In dit plan zijn sommige bouwregels gerelateerd aan de oppervlakte van gronden. Indien dezelfde gronden meerdere keren in aanmerking worden genomen bij het verlenen van (verschillende) omgevingsvergunningen, zouden de bebouwingsmogelijkheden daardoor onbedoeld verruimd kunnen worden. De anti-dubbeltelregel voorkomt dit.

Artikel 7: Algemene bouwregels

In dit artikel zijn de algemene bepalingen opgenomen die van toepassing zijn bij bouwwerkzaamheden. Dit artikel bevat onder andere regels voor ondergeschikte bouwdelen.

Artikel 8: Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft voor dit plan een beperking met betrekking tot het toegestane gebruik van gronden. Het gaat hierbij om ongewenst gebruik of gebruik dat enige vorm van hinder kan veroorzaken, waardoor het woon- en leefklimaat onevenredig wordt aangetast.

Artikel 9: Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de regels voor afwijkingen uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, die middels een omgevingsvergunning kunnen worden toegestaan. De onderhavige regeling voorziet, in verband met de gewenste duidelijkheid, in een objectieve begrenzing van het toepassingsbereik van deze afwijkingen.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10: Overgangsrecht

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het bestemmingsplan, maar dat strijdig is met de hierin opgenomen regels. Onder bepaalde voorwaarden mogen deze strijdigheden qua bebouwing en/of gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Artikel 11: Slotregel

In dit artikel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de toelichting van een wijzigingsplan dient op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Tevens volgt uit de Wro de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) en/of plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer.

6.1.1 Grondexploitatie

De beoogde ontwikkeling betreft een initiatief van Stichting Het Zaankwartier. De kosten voor de planontwikkeling en de daadwerkelijke realisatie van de voorgenomen ontwikkeling, waaronder het bouw- en woonrijp maken van het plangebied (inclusief openbare ruimte), zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels een met de initiatiefnemer te sluiten anterieure exploitatieovereenkomst en door het heffen van leges.

6.1.2 Planschade

Eigenaren van omliggende percelen kunnen in beginsel een zogenaamd 'planschadeverzoek' indienen, als zij menen dat het wijzigingsplan een waardevermindering van hun eigendom tot gevolg heeft. Een dergelijk verzoek kan tot de toekenning van een financiële tegemoetkoming in planschade leiden. Artikel 6.1 van de Wro biedt hiervoor de grondslag. In de anterieure exploitatieovereenkomst wordt daarom opgenomen dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer is. Hiermee is het risico op planschade voor de gemeente afgedekt.

6.1.3 Conclusie

Gezien het voorgaande wordt de voorgenomen ontwikkeling economisch uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg en participatie

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan of wijzigingsplan overleg plaatsvinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in geding zijn. Geconstateerd is dat bij de voorgenomen ontwikkeling in ieder geval de belangen van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland (VrZW) mogelijk in het geding zijn. Aan het vooroverleg met het waterschap is invulling gegeven door een watertoets uit te voeren. De resultaten hiervan zijn verwerkt in paragraaf 4.8 van deze toelichting. De VrZW heeft in het kader van vooroverleg een advies aan de gemeente uitgebracht, dit is verwerkt in paragraaf 4.6 van deze toelichting.

Naast het hiervoor genoemde vooroverleg heeft voor de voorgenomen ontwikkeling ook nog afstemming met Rijkswaterstaat plaatsgevonden en is advies ingewonnen bij de GGD Zaanstreek-Waterland. De afstemming met Rijkswaterstaat spitste zich toe op het reserveringsgebied voor de verbreding van de A8 (zie verder paragraaf 3.1.2) en heeft er mede toe geleid dat binnen dit

gebied geen woningen zijn geprojecteerd. Het GGD-advies maakt als bijlage VII onderdeel uit van deze toelichting en bevat enkele algemene en specifieke aanbevelingen. De algemene aanbevelingen betreffen de aspecten bodem en externe veiligheid, waarbij het belang van respectievelijk een goed bodemonderzoek en advies van de veiligheidsregio is benadrukt. Hieraan is blijkens de paragrafen 4.5 en 4.6 zonder meer invulling gegeven. Vanwege de ligging van de woningen nabij de A8 heeft de GGD verder nog specifieke, voor de gezondheid relevante aandachtspunten en adviezen over de aspecten luchtkwaliteit en geluid gegeven. Voor beide aspecten geldt dat de nabijheid van de A8 nadrukkelijk is meegewogen bij de inhoudelijke beoordeling in respectievelijk de paragrafen 4.3 en 4.4. Beide aspecten vormen, met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving, geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van 12 woningen in het plangebied.

Participatie

Begin 2022 zijn de omwonenden door de initiatiefnemer per brief geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. In deze brief is verwezen naar een website met (meer) informatie over de voorgenomen ontwikkeling, waarop tevens een reactiemogelijkheid werd geboden. Via deze reactiemogelijkheid zijn tot op heden enkele tientallen reacties ontvangen. Deze reacties betreffen hoofdzakelijk vragen over onder andere de voorgenomen woningen (van woningzoekenden) en mogelijke (bouw)overlast. Er zijn vooralsnog geen reacties binnengekomen die aanleiding geven voor planaanpassingen.

Naast de brief en informatiewebsite heeft op 19 september 2022 een inloopbijeenkomst voor omwonenden plaatsgevonden. Door het merendeel van de omwonenden is daarbij positief of neutraal op de voorgenomen ontwikkeling gereageerd. Met één omwonende heeft na de bijeenkomst nog nadere afstemming plaatsgevonden, waarbij de tijdens de bijeenkomst geuite zorgen konden worden weggenomen. Ook de inloopbijeenkomst heeft geen aanleiding gegeven voor planaanpassingen.

6.2.2 Ontwerpfase

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. Conform het voorgaande heeft het ontwerp wijzigingsplan 'Kom, Wijzigingsplan Kerkstraat 38 Oostzaan' met de daarop betrekking hebbende stukken met ingang van 22 december gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze over het ontwerp wijzigingsplan naar voren te brengen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

6.2.3 Vaststellingsfase

Met inbegrip van twee ambtshalve wijzigingen (de toevoeging van het begrip ‘aanbouw’ en de bijbehorende definitie in artikel 1 van de regels en de vervanging van de stikstofberekening in bijlage VI bij de toelichting door een berekening met de meest actuele versie van AERIUS) is het wijzigingsplan vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Hierna wordt het vastgestelde wijzigingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tegen het vastgestelde wijzigingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na deze periode treedt het wijzigingsplan in werking, behalve wanneer ook om een schorsing van de inwerkingtreding wordt gevraagd (voorlopige voorziening).

Bijlage I

Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling

Bijlage II

Akoestisch onderzoek

Bijlage III

Nader bodemonderzoek

Bijlage IV

Advies veiligheidsregio

Bijlage V

**Quickscan flora en fauna (a), aanvullende ecologische onderbouwing (b) en
vleermuizenonderzoek (c)**

Bijlage VI

Rapportage stikstofberekening

Bijlage VII

Advies GGD