

Gemeente Oostzaan

Bestemmingsplan Kom

Toelichting en voorschriften

Vastgesteld 26 januari 2009

Kenmerk 0431-01-T07

Projectnummer 0431-01

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3.	Vigerende planologisch-juridische regelingen	4
2.	Beleidskader	5
2.1.	Inleiding	5
2.2.	Rijksbeleid	5
2.2.1.	Nota Ruimte	5
2.2.2.	Vierde Nota Waterhuishouding	6
2.2.3.	Nota Belvédère	6
2.2.4.	Nota Nuchter Omgaan met Risico's (NOR)	7
2.3.	Provinciaal beleid	8
2.3.1.	Streekplan Noord-Holland-Zuid	8
2.3.2.	Streekplanuitwerking Waterlands Wonen	10
2.3.3.	Toetsingskader groepsrisico bij ruimtelijke ontwikkelingen	10
2.3.4.	Waterplan 2006 -2010	10
2.4.	Gemeentelijk beleid	11
2.4.1.	Structuurvisie Buitengebied-Zuid	11
2.4.2.	Visie op wonen in Oostzaan	12
2.4.3.	Notitie Bed and breakfast	13
3.	Huidige situatie	15
3.1.	Ruimtelijke opbouw	15
3.1.1.	Bebouwing	15
3.1.2.	Verkeer en vervoer	15
3.1.3.	Water- en groenstructuur	15
3.2.	Milieuaspecten	16
3.2.1.	Verkeerslawaaï	16
3.2.2.	Luchtkwaliteit	17
3.2.3.	Flora en Fauna	18
3.2.4.	Archeologie	18
3.2.5.	Hoogspanningsleiding	21
3.2.6.	Aardgastransportleiding	21
3.2.7.	Rioolpersleiding	21
3.2.8.	Straalpad	21
3.2.9.	Externe Veiligheid	21
3.2.10.	Bodem	23
4.	Toekomstige situatie	28
4.1.	Algemeen	28

4.2.	De locaties	29
4.2.1.	Locatie Meijn	29
4.2.2.	Locatie Rabobank	30
4.2.3.	Locatie Noordeinde/Jollenmakersweg;	30
4.2.4.	Locatie Gemeentewerf	31
4.2.5.	Locatie De Lishof	31
4.2.6.	Locatie Bibliotheek;	31
4.2.7.	Hoogspanningsverbinding	31
4.3.	Locatie Hannie Schaftplein	32
4.4.	Locatie De Korenaar	35
5.	Watertoets	40
5.1.	Algemeen	40
5.2.	De Waterbeheerder van het plangebied	40
5.3.	Beleidskader Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	40
5.3.1.	Keur	40
5.3.2.	Waterbeheersplan 3	41
5.4.	Wateraspecten plangebied	41
5.5.	Overleg waterbeheerders	42
6.	Juridische planbeschrijving	43
6.1.	Planvorm	43
6.2.	Voorschriften	43
6.2.1.	Hoofdstuk I: Inleidende bepalingen;	43
6.2.2.	Hoofdstuk II: Bestemmingsbepalingen;	44
6.2.3.	Hoofdstuk III: Algemene bepalingen:	54
6.2.4.	Hoofdstuk IV: Overgangs-, straf- en slotbepalingen.	54
6.3.	Plankaart	54
7.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	55
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
8.	Overleg ex artikel 10 Bro	56

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Voor de bebouwde kom van Oostzaan vigeert een groot aantal bestemmingsplannen. Enkele daarvan, zoals het Uitbreidingsplan in hoofdzaken 1955, dateren van voor de totstandkoming van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het vigeren van verschillende bestemmingsplannen, die alle verschillende planologische regelingen voor de gebouwde omgeving bevatten, geeft complicaties bij bouwplantoetsing door de afdeling Bouw- en woningtoezicht van de gemeente Oostzaan. Daarnaast is nieuwe bouwregelgeving in werking getreden (Bouwbesluit, vergunningvrije bouwwerken, e.d.). Afstemming van de planologische regelingen van de bestemmingsplannen op de nieuwste bouwregels is gewenst. Meer eenduidigheid zal bijvoorbeeld een beperking van ambtelijke en bestuurlijke inzet betekenen en zal een betere communicatie met de inwoners van Oostzaan bewerkstelligen.

Het voorliggende bestemmingsplan zorgt voor een eenduidige juridische regeling voor de bebouwde kom, rekening houdend met de wetgeving ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van het bestemmingsplan en zo veel mogelijk in lijn met de wetgeving die na de vaststelling van het bestemmingsplan van kracht is (zoals de nieuwe Wet en het Besluit ruimtelijke ordening).

Tot slot voorziet het gemeentebestuur enkele functiewijzigingen binnen de bebouwde kom. Deze functiewijzigingen komen vooral voort uit het beleid dat gericht is op het uitplaatsen van hinderlijke bedrijvigheid uit de bebouwde kom naar speciaal daarvoor ingerichte bedrijfsterreinen. Het nu voorliggende plan maakt de functiewijzigingen mogelijk die daarmee op termijn samenhangen.

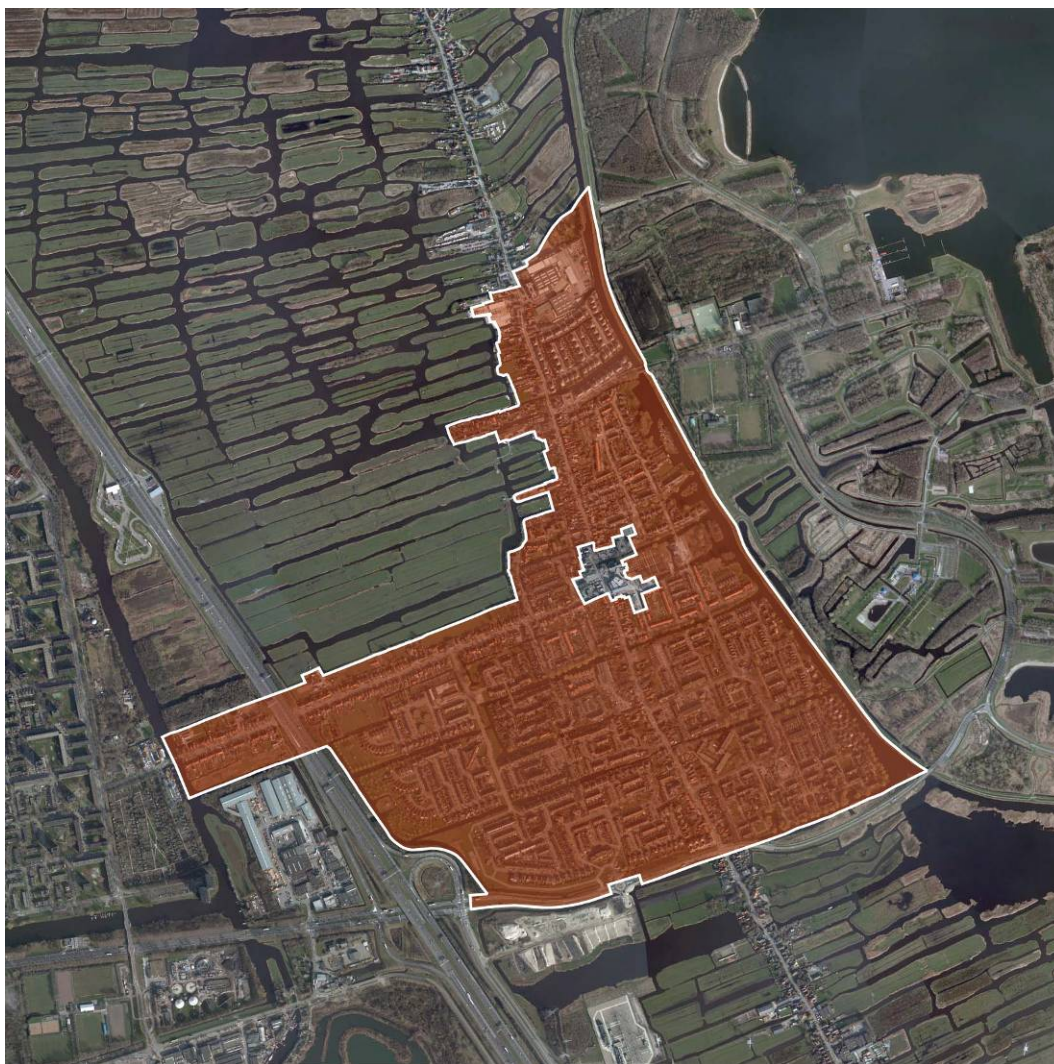
1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Oostzaan maakt onderdeel uit van het Waterlandse landschap. Voor het noordelijke Buitengebied, alsmede voor Het Twiske is in de zeventiger jaren van de vorige eeuw een bestemmingsplan vastgesteld. Voor het buitengebied zal dat in de nabije toekomst eveneens het geval zijn. Het plangebied waarvoor nu een bestemmingsplan wordt vervaardigd, wordt aan de zuidzijde begrensd door de Kolkweg en aan de oostzijde door recreatiegebied Het Twiske. De westelijke begrenzing wordt ten zuiden van de Kerkstraat gevormd door de perceelgrenzen van de bebouwing en de rijksweg A8. Ten noorden van de Kerkstraat vormen de perceelgrenzen van de bebouwing aan Kerkstraat, de Burgemeester Teerstraat, de Kerkbuurt en het Noordeinde de plangrens. Het voormalige perceel van Rep-Roozendaal, de percelen Noordeinde 37/39 en het perceel van Meijn vormen tot slot de noordelijke begrenzing van het plangebied.

Binnen dit gebied vormt het centrum van Oostzaan een enclave die niet tot het voorliggende plan behoort. Ten behoeve van het centrumplan is immers recent een bestemmingsplan vervaardigd. Kleine afwijkingen van de plangrens zijn hier aangebracht om huidige bebouwingsvoorstellen binnen het voorliggende plan te laten vallen.

Alle gronden binnen dit bestemmingsplan vallen binnen de door de provincie vastgestelde rode contour. De plangrens van het bestemmingsplan Kom is voor het gedeelte ten noorden van de Kerkstraat, alsmede de noordelijke-, oostelijke- en zuidelijke begrenzing de nadere uitwerking van die rode contour. Onderstaande afbeelding toont de begrenzing van het plangebied van het bestemmingsplan Kom.

Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband.



Relatie rode contour

Met het opstellen van het bestemmingsplan Kom geeft de gemeente Oostzaan onder meer gevolg aan de opdracht om de door de provincie Noord-Holland aangegeven rode contour uit het streekplan te vertalen in een bestemmingsplan. Daarom is er voor gekozen om de rode contour van het gebied ten noorden van de Kolkweg/Zuiderlaaik vast te leggen via de begrenzing van het bestemmingsplan Kom. Dit betekent onder meer dat de westelijke zijde van (een deel van) de Kerkbuurt en (een deel van) het Noordeinde, alsmede het westelijke en noordelijke deel van de Kerkstraat in het bestemmingsplan Kom zijn opgenomen, terwijl deze delen voorheen waren opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied-Noord uit 1997. Daarmee wordt een duidelijke scheiding aangebracht tussen het ruimtelijke beleid voor de bebouwde kom en het buitengebied.

Afbeelding 2: Begrenzing plangebied (rode contour) in relatie tot begrenzing voorontwerp-bestemmingsplan.



In het voorontwerp-bestemmingsplan was de begrenzing nog een vrij letterlijke vertaling op perceelsniveau van de door de provincie aangegeven rode contour. Het door insprekers op het voorontwerp (en vervolgens indieners van een zienswijze) geconstateerde gevolg dat daardoor bij elkaar horende percelen of perceelsdelen in verschillende bestemmingsplannen komen te liggen is op zich niet ongewoon, maar in sommige gevallen wel ongewenst. Daarom zijn de betreffende percelen of perceelsdelen die in het bestemmingsplan Buitengebied vallen en die daarin de betreffende bestemming Wonen of Agrarisch bouwvlak (of een andere stedelijke functie) hebben, in het nieuwe bestemmingsplan voor de bebouwde kom opgenomen. De rode contour heeft ter plaatse een ander beloop gekregen (zie bovenstaande afbeelding). Op deze wijze wordende bestaande bouwrechten in het nieuwe bestemmingsplan vastgelegd. De percelen (of delen daarvan) met een landelijke functie worden niet in het bestemmingsplan Kom opgenomen en zullen te zijner tijd worden meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied-Noord.

1.3. Vigerende planologisch-juridische regelingen

Voor het plangebied zijn 9 bestemmingsplannen van kracht. In onderstaande tabel is aangegeven welke bestemmingsplannen van kracht zijn.

Afbeelding 3: Vigerende bestemmingsplannen.

Naam bestemmingsplan
Uitbreidingsplan in hoofdzaken 1955
Uitbreidingsplan in onderdelen Kom 1965
Bestemmingsplan Veenbraak 1970
Bestemmingsplan Herziening Komplan 1977
Bestemmingsplan Herziening Veenbraak 1984
Bestemmingsplan Kolkslot 1987
Bestemmingsplan Roemersloot
Bestemmingsplan Buitengebied-Noord
Bestemmingsplan Centrum

De bovengenoemde bestemmingsplannen worden (deels) vervangen door het voorliggende bestemmingsplan. Voor de gronden die buiten het plangebied liggen, blijven de vigerende bestemmingsplannen van kracht.

2. Beleidskader

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een overzicht geboden van het ruimtelijk relevante beleid van de gemeente Oostzaan en specifiek voor het plangebied. Dit beleidskader vormt de basis voor eventuele ontwikkelingen in het plangebied en is een onderbouwing van de beleidskeuzes die zijn gemaakt. Omdat het voorliggende bestemmingsplan overwegend een consoliderend karakter heeft, is het beleid van hogere overheden (Rijk en provincie) minder relevant. Doorwerking van dit beleid zal derhalve via andere kanalen dan het bestemmingsplan plaatsvinden.

2.2. Rijksbeleid

2.2.1. Nota Ruimte

De Nota Ruimte geeft de hoofdlijnen aan van het nationaal ruimtelijke beleid voor de komende decennia. Uitgegaan wordt van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen het rijk en de decentrale overheden. Hiermee keert het beleid terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid en verschuift het accent van 'ordening' naar 'ontwikkeling'.

De Nota Ruimte is een integrale nota en brengt zo veel mogelijk rijksbeleid voor ruimtelijke onderwerpen in één nota en vervangt hiermee diverse Planologische Kernbeslissingen en ruimtelijk relevante rijksnota's. De hierin vervatte ruimtelijke strategie wordt wat betreft verkeer en vervoer uitgewerkt in de separate PKB Nota Mobiliteit. De economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten worden nader uitgewerkt in respectievelijk de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven en het Actieplan Bedrijventerreinen, de Agenda Vitaal Platteland en het daarbij behorende Meerjarenprogramma Groene Ruimte en het actieprogramma voor ruimte en cultuur.

In het nationaal ruimtelijk beleid richt het kabinet zich op:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van de veiligheid.

In de Nota Ruimte wordt meer verantwoordelijkheid gegeven aan de decentrale overheden. Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het Rijk een nadrukkelijke rol vervullen.

Met betrekking tot de uitbreidingsruimte van de hoofdinfrastructuur (waartoe de snelweg A8 behoort) dient er voldoende ruimte voor uitbreiding beschikbaar te blijven. Toekomstige verbredingen van de hoofdinfrastructuur mogen financieel en fysiek niet worden belemmerd. Het rijk

zorgt daarbij ten minste voor de basiskwaliteit op het gebied van milieu en externe veiligheid langs de hoofdinfrastructuur. Het rijksbeleid is gericht op het oplossen van bestaande knelpunten en het voorkomen van nieuwe knelpunten.

2.2.2. Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding zet de strategie door van integraal waterbeheer die is ingezet in de Derde Nota Waterhuishouding. De wateroverlast die in de negentiger jaren is ontstaan heeft echter tot het inzicht geleid dat maatregelen, die herhaling moeten voorkomen, meer inhouden dan het verhogen van dijken. De Vierde Nota Waterhuishouding pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte scheppend voor gebiedsgericht maatwerk. Het beleid is gericht op het tot stand brengen en het in stand houden van duurzame en veilige watersystemen.

Nota mobiliteit

Deze nota heeft samengevat de volgende beleidsdoelen:

- het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
- het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
- een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen;
- het inzetten op proces- en technologie-innovatie ter realisering van de beleidsdoelen.

De uitgangspunten bij het realiseren van deze beleidsdoelen zijn betrouwbare reistijden, vlotte en veilige verkeersafwikkeling binnen de (inter)nationale wettelijke en beleidsmatige kaders van milieu en leefomgeving.

Deze nota bevat ook beleid met betrekking tot verkeer, vervoer en verkeersveiligheid voor de decentrale overheden en is daarom in dit kader van belang. Oostzaan heeft immers directe verbindingen met de A8 en de A10. Daaruit kan niet worden geconcludeerd dat het plan gebied goed bereikbaar is. De bereikbaarheid is afhankelijk van de verkeersafwikkeling op deze wegen en die is verre van optimaal.

2.2.3. Nota Belvédère

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

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

2.2.4. Nota Nuchter Omgaan met Risico's (NOR)

Bij het beheersen van milieurisico's zal de politiek regelmatig een afweging moeten maken tussen rechtvaardigheid en betaalbaarheid (doelmatigheid). Hiervoor is door het RIVM een systematiek ontwikkeld. Dit staat in het rapport 'Nuchter omgaan met risico's' dat op verzoek van de toenmalige staatssecretaris Van Geel is geschreven. De systematiek biedt handvatten om op een transparante en te verantwoorden manier tot beschermingsniveaus te komen, afhankelijk van de beleving van risico's door de burger en de kosten van risicovermindering. Centraal in de gepresenteerde aanpak staat een zogenaamde 'risicoladder' om verschillende soorten risico's te typeren. Hiermee kan de overheid bewuste keuzen maken tussen de kosten van een mogelijke ingreep (doelmatigheid) en het oorspronkelijke uitgangspunt van het recht op risicoscherming voor iedereen.

Hoogspanningsleidingen

In zijn brief van 24 december 2004 schrijft de toenmalige staatssecretaris Van Geel dat het in de nota Nuchter Omgaan met Risico's (NOR) vastgelegde beleidsdoel is dat er zo weinig mogelijk nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen. Hierbij zullen maatschappelijke kosten en baten moeten worden meegewogen. Juist vanwege de doorgaans zeer hoge kosten van maatregelen in bestaande situaties en de huidige onzekerheden over de mogelijke gezondheidsrisico's heeft de staatssecretaris daarbij aangegeven dat het in bestaande situaties in het algemeen niet in de rede ligt om maatregelen te treffen.

Uit het aan de nota NOR ten grondslag liggende onderzoek blijkt dat er sprake is van een grote mate van consistentie en consensus in de respons van de verschillende geraadpleegde partijen. In zijn brief noemt de staatssecretaris vervolgens een aantal aanbevelingen waarbij in het kader van het voorliggende bestemmingsplan Kom er enkele worden genoemd die van belang zijn. Kort samengevat komt het volgende beeld en komen de volgende aanbevelingen naar voren:

- Er is behoefte aan het voorgestelde beleid dat zich richt op nieuwe situaties. Een referentiewaarde van 0,4 μ T (microtesla) wordt door alle partijen als politieke keuze van het rijk geaccepteerd
- Als “nieuwe situaties” worden aangemerkt:
 - Nieuwe bestemmingsplannen (dan wel wijzigingen in bestaande) waardoor meergevoelige bestemmingen nabij bestaande hoogspanningslijnen mogelijk worden,
 - Nieuwe bovengrondse hoogspanningslijnen nabij bestaande gevoelige bestemmingen.
- Woningen, scholen, crèches e.d. worden aangemerkt als gevoelige bestemmingen waar kinderen langdurig verblijven.
- Zonering wordt als de meest effectieve manier gezien om dit beleid te realiseren.
- Voor het bepalen van de omvang van de zone is een eenduidig berekeningsvoorschrift nodig en een referentiewaarde voor het magneetveld.
- Aanbevolen wordt om een “atlas” met zones van alle bestaande lijnen samen te stellen ten behoeve van de uitvoerende overheden.

Van belang is dat de staatsecretaris met betrekking tot de resultaten van het onderzoek en de zonering aangaf dat hij voornemens was om het beleid op basis van de hierboven vermelde aanbevelingen uit te werken in de vorm van een advies aan de gemeenten, provincies en de beheerders van het hoogspanningsnet (EnergieNed). Hij gaf daarbij tot slot het volgende aan: “Voordat een dergelijk advies geformuleerd kan worden zullen echter nog enkele zaken zoals het berekeningsvoorschrift en de “atlas” nader uitgewerkt moeten worden.”

Op 3 oktober 2005 heeft de staatssecretaris geadviseerd aan overheden en maatschappelijke partijen. In het advies wordt geconcludeerd dat: “Voor de hoogspanningslijnen blijkt dat de referentiewaarden die de Europese Commissie aanbeveelt doorgaans niet worden overschreden op voor het publiek toegankelijke plaatsen. Zij zijn dus niet bepalend voor het ruimtelijk beleid.” Aangaande de vraag of in de Oostzaanse situatie sprake is van een nieuwe leiding, dan wel een bestaande leiding, kan op basis van het voorgaande geen andere conclusie worden getrokken dan dat er sprake is van een bestaande leiding¹.

2.3. Provinciaal beleid

2.3.1. Streekplan Noord-Holland-Zuid

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in het Streekplan Noord-Holland-Zuid, dat op 17 februari 2003 door Provinciale Staten is vastgesteld. In dit streekplan wordt het door het kabinet aangegeven beleid (besluit Deltametropool, november 2001), verwoord en uitgewerkt in de ruimtelijke structuur van Noord-Holland-Zuid. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het hoogdynamische stedelijke gebied en het laagdynamische grootschalige landschap. Om de grootschalige landschappen te beschermen, dient het contrast tussen stad en landschap behouden te blijven en zo mogelijk versterkt.

De belangrijkste ruimtelijke opgaven voor Waterland zijn:

- Ruimte voor water;
- Behoud van de veen(weide)gebieden, met daarbij een adequaat (agrarisch) beheer van het cultuurlandschap;
- Intensiveren, Combineren en Transformeren binnen bestaande kernen;
- Ruimte voor de vestiging van bedrijven ten behoeve van het handhaven en versterken van de sociale en economische dynamiek en woningen voor de regionale behoefte;
- Voor delen van Waterland staat de landbouw centraal, in andere delen is het een middel voor het instandhouden van het landschap (verbrede landbouw);
- Handhaven en versterken van de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten.

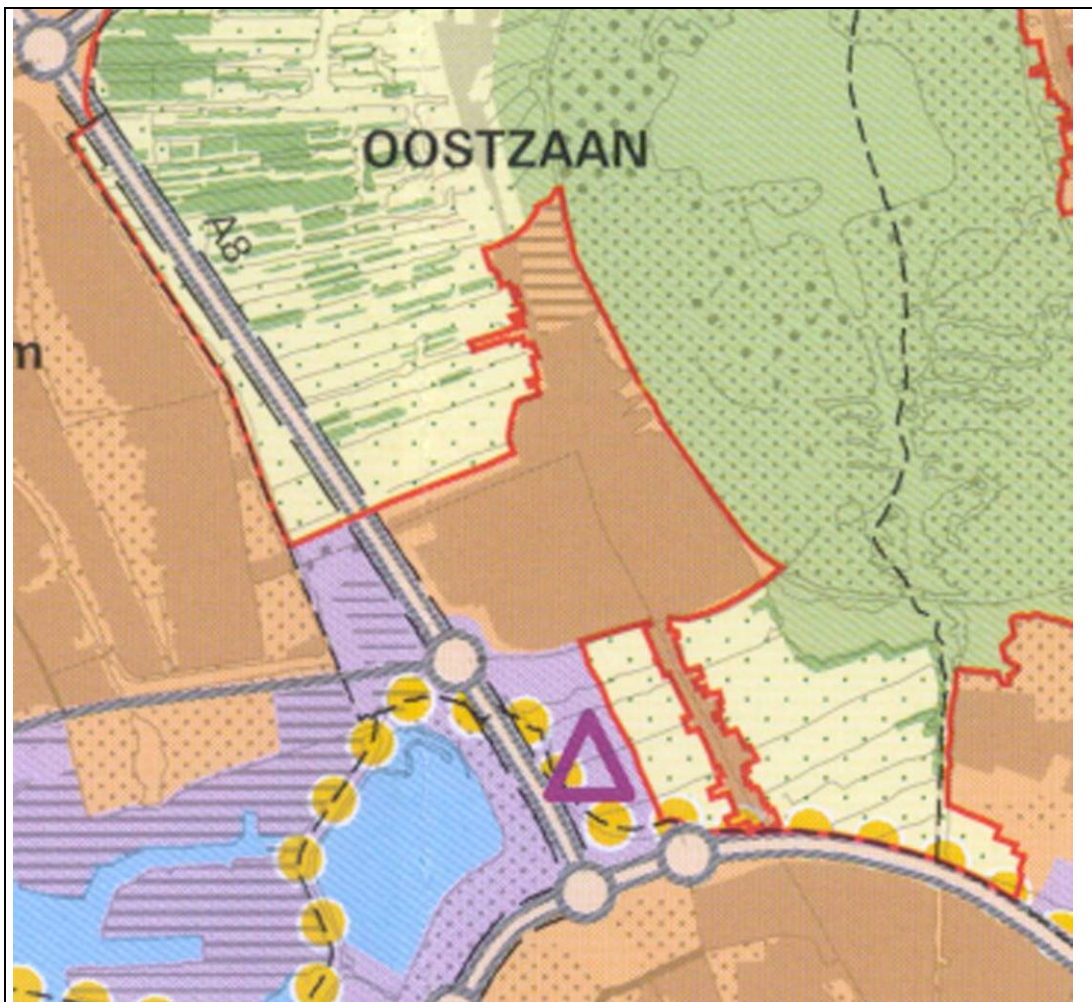
Voor Oostzaan, dat onderdeel uitmaakt van het grootschalige landschap, betekent dit dat het ruimtelijk beleid voor de bebouwde kom kan worden gekenmerkt door de trits Intensiveren,

¹ Deze conclusie wordt door het Directoraat-Generaal Milieu van het ministerie VROM onderschreven getuige de brief van 21 september 2007 (zie Commentaarnota inspraak en vooroverleg onder 2.2 sub 4).

Combineren en Transformeren. Vrij vertaald betekent dit dat de nadruk zal komen te liggen op het zo veel mogelijk open houden van het landschap en het hergebruiken van binnenstedelijke terreinen. Het streekplan noemt een aantal van 160 woningen, dat binnen de bebouwde kom kan worden gerealiseerd door middel van bedrijfsverplaatsing.

In de langs de Verlengde Stellingweg gesitueerde strook bevinden zich het bedrijfsterrein Kolkweg-Zuid en het hoogspanningsstation die beide inmiddels worden, c.q. zijn ontwikkeld. Ten zuiden van het hoogspanningsstation is een bedrijfslocatie op de streekplankaart opgenomen ten behoeve van de verplaatsing van het bedrijf Meijn (en het voormalige bedrijf Rep/Roozendaal).

Afbeelding 4: Streekplan Noord-Holland-Zuid.



Bij het streekplan wordt ingezet op een ruimtelijke ontwikkeling die de cultuurhistorie zichtbaar houdt en beter tot zijn recht laat komen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen de archeologische terreinen waar mogelijk behouden te blijven en ingepast worden in de nieuwe structuur. Omdat niet alle archeologische waarden bekend zijn, dient eerst een archeologisch vooronderzoek te worden uitgevoerd. Waardevolle vindplaatsen die niet behouden kunnen blijven moeten voorafgaand aan de planuitvoering worden opgegraven.

2.3.2. Streekplanuitwerking Waterlands Wonen

Om een zorgvuldige afweging te kunnen maken heeft gedeputeerde staten de opdracht gekregen om het streekplan nader uit te werken voor de verdeling van woningen over de regio. Op 28 februari 2006 heeft Gedeputeerde Staten van Noord-Holland de streekplanuitwerking Waterlands Wonen vastgesteld. De uitwerking is uitgewerkt op basis van een woningbouwprogramma voor de regio Waterland dat in samenwerking met het Intergemeentelijk samenwerkingsverband Waterland en de gemeente Oostzaan is opgesteld.

Concrete afspraken over de woningen die binnen bestaand stedelijk gebied worden gebouwd, zijn vastgelegd in een convenant tussen de provincie en de acht betrokken gemeenten (Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Oostzaan, Purmerend, Waterland, Wormerland en Zeevang). Voor Oostzaan geldt een inspanningsverplichting om 100 woningen te realiseren op locaties binnen de in het streekplan aangegeven rode contour².

2.3.3. Toetsingskader groepsrisico bij ruimtelijke ontwikkelingen

In oktober 2005 heeft de provincie Noord-Holland het "Toetsingskader groepsrisico bij ruimtelijke ontwikkelingen voor gemeente en provincie" gepubliceerd. Met dit toetsingskader geeft de provincie aan hoe de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico doorlopen kan worden. Tevens maakt dit kader duidelijk op welke wijze de provincie bij haar ingediende plannen zal toetsen aan het groepsrisico. Het toetsingskader kent een stappenplan om te bepalen in hoeverre het groepsrisico moet worden verantwoord.

2.3.4. Waterplan 2006 -2010

Het waterplan is op 30 januari 2006 vastgesteld door Provinciale Staten. Het beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren. Het opstellen van een waterplan is een wettelijke taak van de provincie.

Met het vaststellen van het waterplan vervallen de zoekgebieden voor waterberging uit het streekplan Noord-Holland Zuid. Het waterplan biedt geen starre blauwdruk voor waterberging, maar beschrijft aan welke eisen het watersysteem moet voldoen om pieken in neerslaghoeveelheden op te kunnen vangen. De provincie heeft de voorkeur voor kleinschalige oplossingen om aan deze normen te voldoen. Voor het noordelijk deel van Noord-Holland is dit uitgangspunt al vastgelegd in het nieuwe streekplan. Ook voor het zuiden ziet de provincie graag fijnmazige

² Convenant Binnenstedelijke Opgave (ICT) Waterlands Wonen, 2 maart 2007.

oplossingen zoals het verbreden van sloten. Door de sterke verstedelijking van dit gebied biedt dit echter niet voor de hele bergingsopgave een oplossing.

2.4. Gemeentelijk beleid

2.4.1. Structuurvisie Buitengebied-Zuid

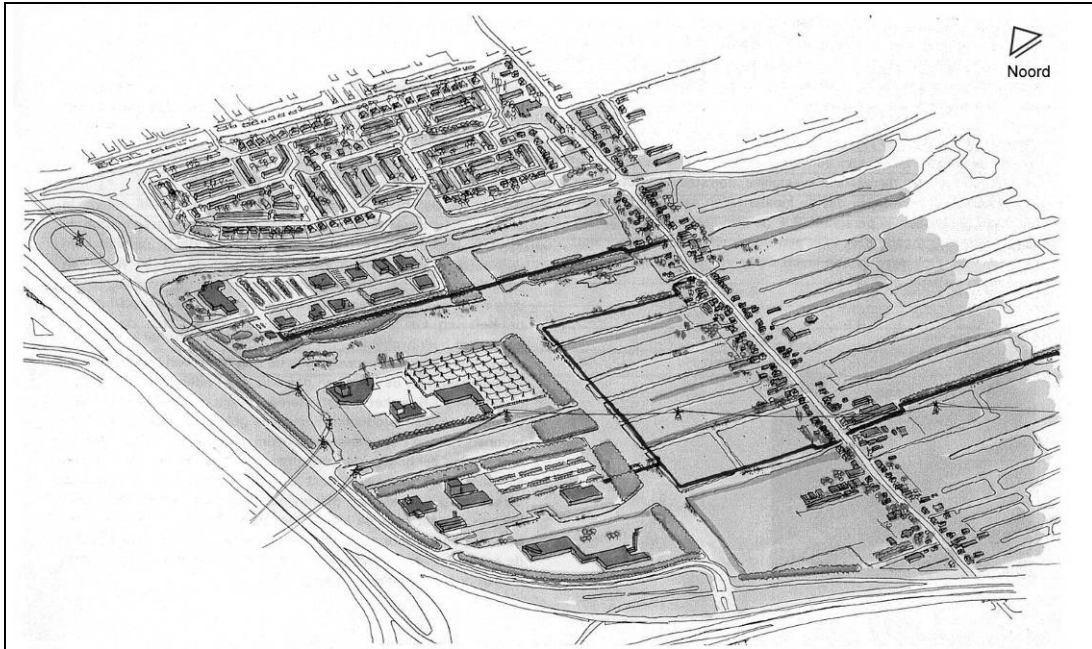
Het vervaardigen van een bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Oostzaan heeft relaties met andere, meer specifieke soorten gemeentelijk beleid. Te noemen zijn: het bedrijfsvestigingsbeleid, het verplaatsingsbeleid voor milieuhinderlijke bedrijven, het beleid ten aanzien van landschap en agrarisch gebruik, alsmede het ruimtelijk beleid.

Het bovengenoemde beleid is het meest recent verwoord in de (niet door de gemeenteraad vastgestelde) Structuurvisie Buitengebied-Zuid (juli 1999). Hoewel niet formeel vastgesteld heeft de structuurvisie sindsdien wel als leidraad gediend voor het feitelijk handelen. Voor het gebied ten zuiden van de Kolkweg geeft de structuurvisie een integraal beeld van de gewenste toekomstige inrichting. Het ruimtelijk beleid van de gemeente Oostzaan, zoals verwoord in de Structuurvisie Buitengebied-Zuid steunt op een viertal pijlers:

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

Met name de twee laatstgenoemde beleidslijnen zijn van invloed op het bestemmingsplan Kom. Binnen de bebouwde kom van Oostzaan is bijvoorbeeld een aantal bedrijven dat, onder andere vanwege milieuhygiënische gevolgen, de ontwikkeling van een goed woon- en leefklimaat beïnvloedt. Hierdoor komen deze bedrijven in aanmerking voor verplaatsing naar een bedrijfsterrein buiten het dorp.

Afbeelding 5: Structuurvisie Buitengebied-Zuid.



2.4.2. Visie op wonen in Oostzaan

De nota "Visie op wonen in Oostzaan", bekend onder de naam "Woonvisie"³, legt de basis voor vele beslissingen die de gemeente moet nemen op het gebied van wonen. De uitbreidingsmogelijkheden in Oostzaan zijn beperkt en moeten voor een belangrijk deel een plek krijgen op kleinschalige locaties in en direct grenzend aan bestaande bebouwing. Inspelen op veranderende woonwensen kan ook via het versterken van de kwaliteit van de bestaande voorraad. De koers die daarvoor is uitgezet wordt gekenmerkt door:

- uitbreiden woningvoorraad voor het realiseren van een beheerste groei en een evenwichtige bevolkingssamenstelling;
- versterken kwaliteit bestaande voorraad om in de pas te lopen met de veranderende woonwensen;
- versterken identiteit van de verschillende buurten in Oostzaan en benutten specifieke kwaliteiten voor het realiseren van aantrekkelijke woonplekken voor verschillende doelgroepen;
- behoud landelijke karakter.

De hierboven genoemde kenmerken van het beleid leiden tot uitgangspunten voor het ruimtelijk beleid, zoals:

- Vergroten van de mogelijkheden door de huidige woning aan te passen of uit te breiden;
- Vergroten mogelijkheden voor kleinschalige inbreiding.

³ Visie op wonen in Oostzaan, RIGO Research en Advies BV, november 2004, rapport 85690.

De kwaliteit van de woningvoorraad moet goed aansluiten bij de woonwensen van de bevolking. De huidige kwaliteit voldoet niet altijd aan de vraag. Dit blijkt ook uit de tekorten in de dure één-gezinshuurwoning, de luxe koop en de gestapelde koop. Het vergroten van de mogelijkheden om de huidige woning aan te passen of uit te breiden is een middel om een deel van de kwaliteitsvraag op te vangen. De gemeente Oostzaan beziet in dit kader de bestemmingsplanvoorschriften en kijkt waar en onder welke voorwaarden versoepeling mogelijk is. Te denken valt bijvoorbeeld aan ligging van de woning, kenmerken van de woonomgeving etc. Daarbij wordt ook afstemming gezocht met het welstandsbeleid.

In de gemeente Oostzaan is een aantal kleinschalige inbreilocaties aangewezen. Wanneer woningen worden toegevoegd dient men rekening te houden met het behoud van het dorps karakter. Naast concrete inbreilocaties zijn er ook mogelijkheden om woningen of kavels te splitsen, te bouwen op nieuwe (gesplitste) kavels of opstellen tot zelfstandige woning om te bouwen. Deze kleinschalige uitbreidingen moeten wel passen binnen de bestemmingsplanvoorschriften. De gemeente beziet voorschriften op het verruimen van de mogelijkheden voor dit soort kleinschalige inbreiding. Daarbij moet gelet worden op locatie, ruimtelijke kenmerken met voorwaarden t.a.v. maximale oppervlakte, volume etc. In dit bestemmingsplan wordt uitdrukking gegeven aan het in de Woonvisie aangegeven beleid (zie hiervoor paragraaf 6.2).

2.4.3. Notitie Bed and breakfast

Algemeen voorkomende beschrijvingen maken duidelijk dat (ondanks een “grootste gemene deler”) een eenduidige definitie voor B&B niet te geven is. Het lijkt echter vanuit ruimtelijk oogpunt belangrijk om onderscheid te maken tussen het bieden van kleinschalige overnachtingsmogelijkheden binnen de “bebouwde kom” en in “agrarische bedrijfsgebouwen”. Aan beide situaties ligt immers een ander doel ten grondslag en bovendien zijn de ruimtelijke omstandigheden verschillend.

De omvang van de B&B-functie wordt soms uitgedrukt in het aantal kamers, soms is het aantal personen/bedden van belang. De omvang varieert daarbij van maximaal 2 kamers tot maximaal 7 kamers. Wanneer de omvang in personen wordt weergegeven bedraagt het maximum 8 personen (hetgeen 8 kamers zou kunnen betekenen indien het om éénpersoons-kamers gaat). Dit blijkt het absolute maximum voor een persoonlijke benadering van de recreant. Teneinde B&B ondergeschikt te laten blijven aan de woonfunctie is soms bovendien een maximum oppervlaktepercentage opgenomen. Wanneer de invloed op de directe omgeving een maatgevend criterium is dan zal de omvang van een B&B in de bebouwde kom tot strengere eisen leiden dan dat in het buitengebied het geval zal zijn. Dit heeft niet alleen betrekking op het aantal kamers maar ook op de parkeermogelijkheden.

Voor het toestaan van B&B in de Oostzaanse bestemmingsplannen worden de volgende criteria voorgesteld:

Buitengebied (buiten rode contour):

- De agrarische woonfunctie van (een deel van) het pand blijkt gehandhaafd
- B&B zowel toegestaan in het hoofdgebouw als in bijgebouwen
- Geen afzonderlijke keukenfaciliteiten voor de B&B-kamers
- Maximaal 7 kamers
- Parkeernorm van 1 parkeerplaats per B&B-kamer op eigen erf realiseren
- Bovenstaand gebruik en bouwmogelijkheden via een vrijstellingsbevoegdheid toestaan in het bestemmingsplan. Op deze wijze blijft controle door de gemeente mogelijk.

Kom (binnen rode contour):

- De woonfunctie blijft de belangrijkste functie
- B&B alleen toestaan in het hoofdgebouw
- Geen afzonderlijke keukenfaciliteiten voor de B&B-kamers
- Maximaal 2 kamers met een maximum vloeroppervlak van 45% van het vloeroppervlak van de woning (hierdoor blijft de kleinschaligheid gewaarborgd en zullen er geen extra parkeervoorzieningen nodig zijn omdat de activiteit overeenkomt met “gewoon” logeren.
- Aangezien het gebruik moeilijk te controleren is (want immers nauwelijks te onderscheiden van logeren) lijkt het verstandig B&B in de voorgestelde omvang bij recht toe te staan in het bestemmingsplan. Hierbij kan aansluiting worden gezocht bij de “aan huis verbonden beroepen”. Om misstanden te voorkomen dient het uitoefenen van B&B in grotere omvang als strijdig gebruik te worden opgenomen.

Voor het bestemmingsplan Kom zijn voorgaande voorstellen vertaald in de voorschriften. Voor de twee agrarische bouwvlakken (Kerkbuurt 59/61 en 89) in het bestemmingsplan Kom worden dezelfde mogelijkheden voor Bed and breakfast toegekend als voor agrariërs in het buitengebied (via vrijstelling).

3. Huidige situatie

3.1. Ruimtelijke opbouw

3.1.1. Bebouwing

De oudste bebouwing van Oostzaan heeft zich ontwikkeld langs het dorpslint dat gevormd wordt door het Zuideinde, de Kerkbuurt, het Noordeinde, de Heul en de Haal. Dwars op dit lint ontstonden straatjes en paadjes, zoals het Westerstijfelmakerspad, de Stationsstraat en later de Kerkstraat. Ongeveer ter plaatse van de kruising Zuideinde/Kerkstraat heeft zich het centrum ontwikkeld. Hier bevinden zich de kerk en het gemeentehuis, alsmede een grote winkelconcentratie. Van recentere datum zijn de woonbuurten die zich rond het centrum ontwikkelden.

Door het gehele plangebied vindt men bedrijvigheid en andere functies. Veel bedrijven zijn ontstaan als kleinschalige activiteiten die goed pasten binnen de omgeving. Voor een groot aantal bedrijven is dit nog steeds het geval. Voor enkele bedrijven geldt dit niet meer en moet worden geconstateerd dat verplaatsing naar een bedrijfsterein in feite de best denkbare oplossing is. Op deze wijze zouden zowel het bedrijfsklimaat als de woon- en leefomgeving hiervan profiteren.

3.1.2. Verkeer en vervoer

Oostzaan is goed bereikbaar vanaf het landelijke wegennet. Via de Kolkweg en de Verlengde Stellingweg heeft Oostzaan directe aansluiting op de A8 en de A10 (ringweg Amsterdam).

Naast deze ontsluitingsmogelijkheden is Oostzaan bereikbaar in de richting van Zaanstad via de Kolkweg/Thorbeckeweg en de Kerkstraat. Den IJp is te bereiken via De Haal en het fietspad door het recreatiegebied Het Twiske. Tot slot leidt het Zuideinde naar Landsmeer en Amsterdam-Noord.

Voor het overgrote deel van de wegen binnen de bebouwde kom geldt een maximale rijsnelheid van 30 km/uur. De doorgaande wegen hebben een maximale rijsnelheid van 50 km/uur en een relatief hoge verkeerintensiteit. De intensiteiten bedragen:

Zuideinde: 9.879 mvt/etmaal;

Kerkstraat: 5.100 mvt/etmaal;

Kerkbuurt: 4.797 mvt/etmaal.

Via buslijn 92 heeft Oostzaan verbinding met het station van Zaanstad en met Amsterdam-Centraal Station.

3.1.3. Water- en groenstructuur

Binnen de bebouwde kom van Oostzaan wordt de water- en groenstructuur gevormd door restanten van de oorspronkelijke kavelstructuur van het veenweidelandschap. In hoofdzaak loopt deze structuur (globaal) in oost-west-richting door het plangebied. Voorbeelden zijn ondermeer de Weeshuissloot, de Sloot van Pronk, de Polderhuissloot, de Kerksloot en de Roemersloot.

Kabels en leidingen

Aan de oostzijde van de snelweg A8 loopt een 380 kV hoogspanningsverbinding (TenneT). Daarnaast is op een agrarisch perceel ten westen van de snelweg A8 en ten zuiden van de Kerkstraat een aardgastransportleiding van de Gasunie gesitueerd. In de nabijheid van deze laatste leiding ligt ook een rioolpersleiding die in beheer is bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

3.2. Milieuaspecten

3.2.1. Verkeerslawaaï

In 1998 heeft de gemeente Oostzaan een Verkeersveiligheidsplan vastgesteld. Voor de gemeente blijft een maximum snelheid van 30 km/uur in de wijken uitgangspunt van beleid. Dat betekent dat binnen de woonwijken geen rekening behoeft te worden gehouden met wegverkeerslawaaï. Langs de ontsluitingswegen is in beginsel sprake van een bestaande situatie. In het bestemmingsplan zijn (buiten de wijzingsbevoegdheden) slechts enkele nieuwbouwmogelijkheden door middel van bouwvlakjes opgenomen. In de gevallen Zuideinde 37/39 en Zuideinde 5 gaat het om vervangende nieuwbouw. Alleen de mogelijke nieuwbouw op Noordeinde 5 is in dit opzicht planologisch relevant.

De optredende gevelbelastingen langs de ontsluitingswegen zijn berekend met Standaardrekenmethode I (zie de bijlagen bij dit plan). Uitgangspunt is een autonome toename van het verkeer tot het jaar 2018 van gemiddeld 1% per jaar, alsmede de verkeersintensiteiten als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte bouwlocaties. Op basis van artikel 110 Wgh mag een aftrek plaatsvinden van 5 dB.

De optredende gevelbelastingen (Lden) bedragen –na aftrek- ter plaatse van de gemiddelde rooilijn:

Zuideinde	62 dB;
Kerkstraat	57 dB;
Kerkbuurt	59 dB.

Voor het Noordeinde kan in beginsel de zelfde uitkomst worden gehanteerd als voor de Kerkbuurt.

Hogere waarden:

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat ten behoeve van het bestemmen van Noordeinde 5, de locaties Meijn, Schaft en het bouwplan aan het Hannie Schaftplein een hogere waarde is vereist van 59 dB. Deze waarde is nodig voor in totaal 29 woningen. Voor in totaal 30 woningen binnen de locaties rabobank en bibliotheek is een hogere waarde van 62 dB vereist. Het ontwerp-ontheffingsbesluit is tegelijkertijd met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. De hogere waarde dient vervolgens te worden verleend voordat het bestemmingsplan door de gemeenteraad zal worden vastgesteld.

3.2.2. Luchtkwaliteit

De provincie Noord-Holland heeft recentelijk de Luchtkwaliteitstoets voor ruimtelijke plannen gepresenteerd⁴. Voor consoliderende bestemmingsplannen wordt daarin aangegeven dat er geen luchtkwaliteitsonderzoek behoeft te worden verricht. Voor kleinschalige herontwikkelingslocaties zal ten tijde van het opstellen van de uitwerkings- of wijzigingsplannen inzicht moeten worden gegeven in de gevolgen voor de luchtkwaliteit.

In opdracht van de gemeente Oostzaan heeft de Milieudienst Waterland een Jaarrapportage Luchtkwaliteit 2006 opgesteld⁵. De berekening van de concentraties van luchtvervuilende stoffen is uitgevoerd met behulp van CAR 2, versie 6.1.1 (Calculations of Airpollution from Road-traffic) rekenmethode. Met het CAR-model kan met behulp van verkeersgegevens en omgevingsvariabelen de concentraties van luchtvervuilende stoffen langs verkeerswegen worden berekend. Dit model is gebaseerd op gemiddelde klimatologische omstandigheden in 2006 zoals die in de verschillende regio's in Nederland voorkomen. In het model is het effect van uitlaatgaskatalysatoren opgenomen. Conform het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit zijn de berekening voor stikstofdioxide uitgevoerd voor afstanden vanaf 5 meter tot wegrand en voor PM₁₀ vanaf 10 meter tot de wegrand. De verkeersgegevens zijn afkomstig van door Consulmij verrichte verkeerstellingen in februari/maart 2006. Vervolgens zijn deze tellingen omgerekend naar weekdaggemiddelden

Resultaten:

- De grenswaarden voor lood, benzeen, koolstofmonoxide en zwaveldioxide worden langs geen enkel wegvak overschreden.
- Langs de gemeentelijke wegen zijn de jaargemiddelde concentraties van fijn stof lager dan de wettelijke grenswaarde (40 g/m³), de hoogste berekende concentratie is 27,2 g/m³ (na aftrek van 6 g/m³ vanwege zeezout) op de Kolkweg. De fijn stof norm voor het 24 uren gemiddelde wordt overschreden op de wegen Kolkweg, Zuideinde en Kerkstraat respectievelijk 3, 2 en 2 dagen (na aftrek van zes dagen vanwege zeezout).
- Langs de drukste doorgaande gemeentelijke wegen zijn de jaargemiddelde concentraties van stikstofdioxide niet hoger dan de wettelijke grenswaarde (40 g/m³), de hoogste berekende concentratie is 37,6 g/m³ (Kolkweg).

Uit het onderzoek blijkt dat in 2006 de plandrempel voor stikstofdioxide niet is overschreden. Voor fijn stof wordt nog wel de 24 uren norm overschreden met maximaal 3 dagen. Omdat na verwachting in 2007 de 24 uren norm voor fijn stof niet meer wordt overschreden heeft het geen toegevoegde waarde om een plan op te stellen om op korte termijn aan de wettelijke grenswaarden te voldoen. In 2008 zal opnieuw voor de provincie een jaarrapportage worden opgesteld over de luchtkwaliteit van 2007.

⁴ Luchtkwaliteitstoets voor ruimtelijke plannen, oktober 2007, provincie Noord-Holland.

⁵ Jaarrapportage Luchtkwaliteit 2006 gemeente Oostzaan, Milieudienst Waterland, augustus 2007.

3.2.3. Flora en Fauna

De gemeente heeft zich georiënteerd op de mogelijk in de omgeving van het plangebied voorkomende beschermde soorten. Onder andere op grond van de provinciale nota "Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Holland" kan worden aangenomen dat de Rugstreeppad en de Noordse woelmuis in de omgeving van het plangebied voor (kunnen) komen. Bovendien kan worden aangenomen dat in de omgeving van de zuidelijke begrenzing van het plangebied een zomerkolonie vleermuizen voorkomt.

Ten aanzien van de vrij algemeen voorkomende Noordse woelmuis en Rugstreeppad kan worden opgemerkt dat deze soorten voornamelijk in een vochtige tot natte omgeving leven. De Rugstreeppad heeft een voorkeur voor ondiepe wateren, zoals drassig grasland met plassen, in combinatie met drogere delen. De Noordse woelmuis is voornamelijk gebonden aan rietlanden en met name aan overgangen van ruig riet- en biesenland naar extensief grasland. De vleermuis is voornamelijk gebonden aan insectenrijke open of halfopen landschappen, in combinatie met voldoende rust-/slaapplaatsen. In die zin is het Waterlandse veenweidegebied een uitstekende verblijfplaats voor deze soorten. Wel moet daarbij worden opgemerkt dat deze dieren met name zijn gebonden aan kenmerkende structuren langs de randen van de kavels (houtwallen, oevers, bermen e.d.), waar relatief grote biotoopgradiënten voorkomen, de voedselrijkdom (insecten) het grootst is en de bodem relatief ongestoord is.

Aangezien in het plangebied, met uitzondering van de (eventueel) te herontwikkelen percelen, geen ingrijpende veranderingen mogelijk worden gemaakt, zullen er geen negatieve effecten optreden voor de eventuele voorkomende Noordse woelmuis en de Rugstreeppad. Wat betreft het perceel van Meijn wordt verwacht dat zich daar geen beschermingswaardige plant- en/of diersoorten bevinden. De kavel is intensief bebouwd en intensief gebruikt. Nader onderzoek (ten tijde van het vast te stellen wijzigingsplan ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) moet dit echter nog bevestigen. Bij de (eventuele) herontwikkeling van percelen kunnen natuurvriendelijke oevers en een natuurvriendelijke inrichting van de onverharde delen ertoe bijdragen, dat de habitat van de betrokken soorten wordt versterkt.

3.2.4. Archeologie

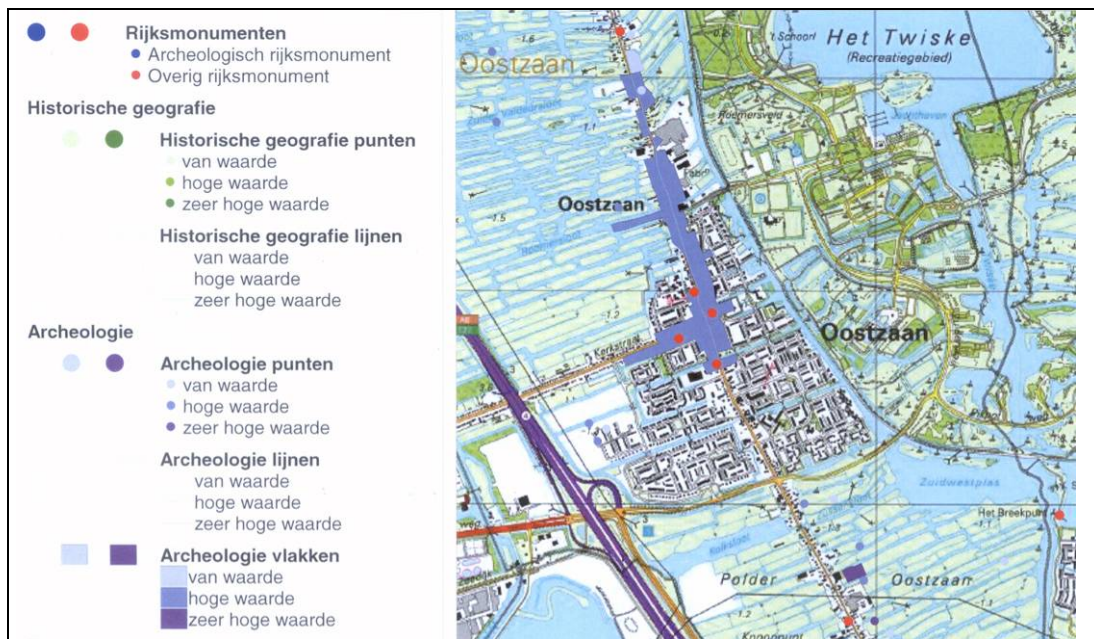
De Wet op de archeologische monumentenzorg is in werking getreden op 1 september 2007, ondermeer als wijziging op de Monumentenwet 1988. Hierin is geregeld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de cultuurhistorische en archeologische waarden een onlosmakelijk onderdeel van de belangenafweging dienen te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

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland (CHW-kaart) geeft voor het plangebied aan dat het oude bebouwingslint ten noorden van de Polderhuissloot, evenals het deel van de Kerkstraat tot aan De Dors, een hoge archeologische waarde heeft. Bovendien bevinden zich binnen het plangebied 4 rijksmonumenten (gebouwen). Volgens het verdrag van Malta van 1992 dient bij nieuwe bodemverstorende werkzaamheden vooraf archeologisch booronderzoek te worden uitgevoerd.

Een belangrijk instrument bij het voeren van archeologisch beleid is een overzichtskaart waarop de archeologische waarde van het gemeentelijk grondgebied staat aangegeven. Zonder een

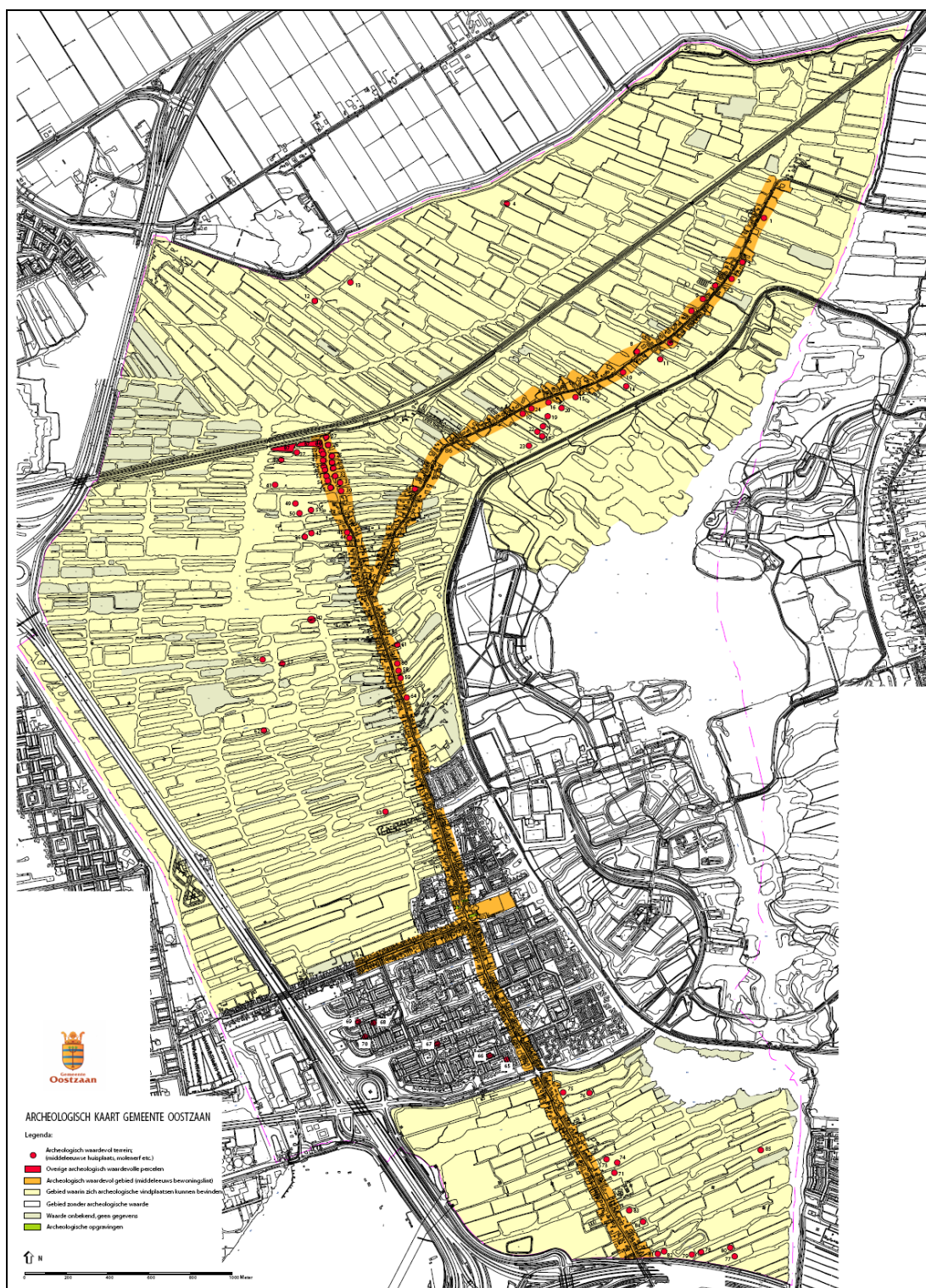
duidelijk overzicht van welke delen van de gemeente archeologisch waardevol zijn, kan immers geen archeologisch beleid worden gevoerd. De gemeente Oostzaan heeft een dergelijke kaart vervaardigd. Dit heeft plaatsgevonden in de zomer en het najaar van 2003 en de in afbeelding 6 opgenomen kaart is hiervan het resultaat. Het bebouwingslint is daarop aangegeven als “archeologisch waardevol gebied”.

Afbeelding 6: Cultuurhistorische waardenkaart.



De archeologische waardenkaart van Oostzaan kan overigens ook gebruikt worden op andere beleidsterreinen. Zo kan de kaart in het kader van de Nota-Belvedere als hulpmiddel dienen bij het opstellen van cultuur-historische projecten, kan hij worden opgenomen in een bredere, cultuur historische kaart, is hij bruikbaar voor het opzetten van toeristische routes en kan hij ook in het onderwijs worden ingezet.

Afbeelding 7: Archeologische waardenkaart Oostzaan.



3.2.5. Hoogspanningsleiding

TenneT is op grond van de elektriciteitswet de beheerder van de parallel aan de A8 gesitueerde 380 kV hoogspanningsleiding. De leiding heeft een zakelijk rechtstrook van 36 meter uit de as van de leiding, waarbinnen belemmeringen gelden voor het gebruik en de bebouwing.

Omdat de leiding als bestaande situatie wordt aangemerkt (zie paragraaf 2.2 – Nota Nuchter Omgaan met Risico's) en er geen nieuwe gevoelige ontwikkelingen in het gebied worden toegestaan, heeft de leiding geen gevolgen voor de in het plangebied opgenomen bestemmingen.

3.2.6. Aardgastransportleiding

Ten zuiden van de Kerkstraat en ten westen van de rijksweg A8 is een aardgastransportleiding gesitueerd. De leiding heeft een diameter van 16" en een werkdruk van 40 bar. De aan te houden vrijwaringszone bedraagt 4 meter ter weerszijde van de leiding.

3.2.7. Riolpersleiding

In de directe nabijheid van de aardgastransportleiding is een rioolpersleiding van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gesitueerd.

3.2.8. Straalpad

Over het plangebied loopt een straalpad van KPN (51 meter boven NAP). De hoogte van het straalpad is zodanig dat er geen reële beperkingen voor het uitoefenen van de onderliggende functies en de bebouwingsmogelijkheden door ontstaan.

3.2.9. Externe Veiligheid

Op de door de provincie opgestelde Risicokaart Noord-Holland staan voor de gemeente Oostzaan, behoudens de rijksweg A8, geen risicobronnen aangegeven. De enig denkbare bron is een nog te realiseren LPG-tankstation op het in aanleg zijnde bedrijfsterrein Kolkweg-Zuid. Bij het opstellen van het bestemmingsplan voor dit terrein is er een onderzoek gedaan naar de Externe Veiligheid.

LPG-tankstation

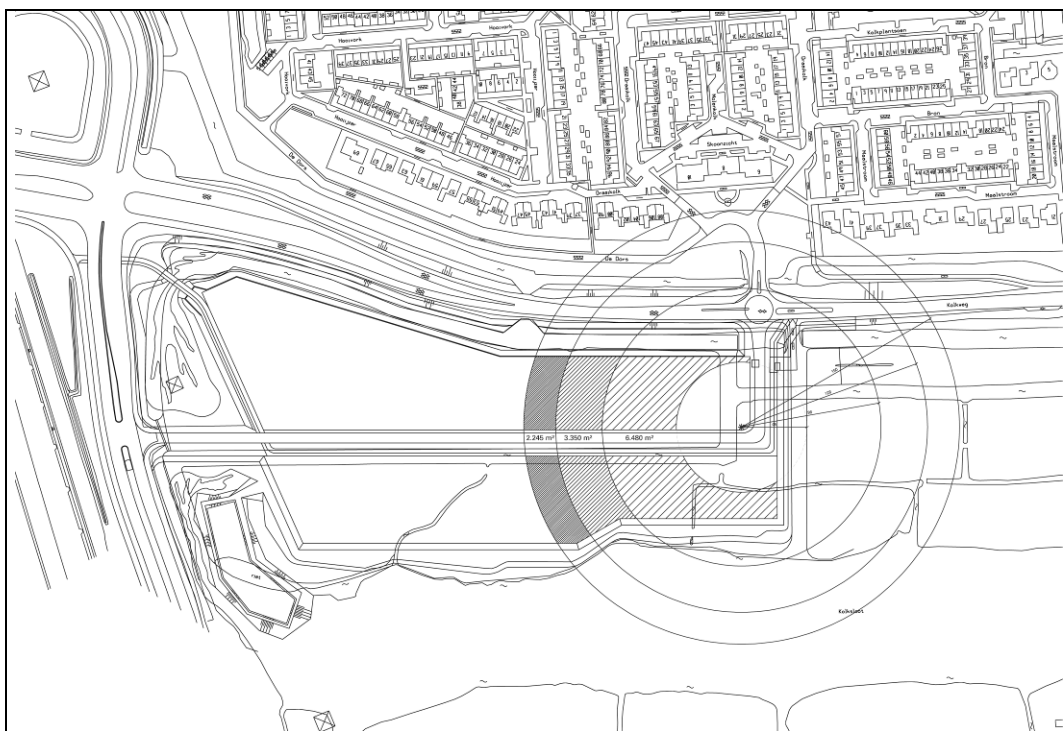
De bedrijven uit de bebouwde kom van Oostzaan kunnen niet worden beschouwd als inrichtingen bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Uitzondering hierop vormt het benzinestation met LPG. Het LPG tankstation is een zogenaamde categoriale inrichting. De normstelling hiervoor is opgenomen in de ministeriële Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) die valt onder het Bevi. Voor het plaatsgebonden risico zijn in het Revi afstanden opgenomen (als functie van de doorzet) die moeten worden aangehouden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en het vulpunt, het reservoir en de afleverzuilen. Voor een LPG-tankstation met een doorzet kleiner dan 1000 m³/jaar zijn volgens het Revi de aan te houden afstand tot al dan niet geprojecteerde kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde 10⁻⁶ per jaar, onderscheidenlijk de richtwaarde 10⁻⁶ per jaar:

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

Voor een doorzet groter dan 1000 maar kleiner dan 1500 m³/jaar is de afstand vanaf het vulpunt 110 m. Bij een grotere doorzet dient een volledige risicoanalyse te worden uitgevoerd.

Voor het groepsrisico is een oriëntatiewaarde en een verantwoordingsplicht voorgeschreven. De oriëntatiewaarde is gelijk aan $10^{-3}/N^2$, dat wil zeggen een frequentie van 10^{-5} /jaar voor 10 slachtoffers, 10^{-7} /jaar voor 100 slachtoffers, etc. en geldt vanaf het punt met 10 slachtoffers. Tevens is aangegeven dat het invloedsgebied voor het groepsrisico bestaat uit een cirkelvormig gebied met een straal van 150 m rond het vulpunt. Binnen dit gebied dienen veranderingen in de omgeving te worden beschouwd bij het vaststellen van de grootte van het groepsrisico en bij de verantwoording.

Afbeelding 8: Het invloedsgebied voor het groepsrisico in relatie tot de dichtstbij gesitueerde woningen.



De gemeente acht een doorzet van meer dan 1000 m³ LPG per jaar niet aanvaardbaar in verband met de beperkingen die dat zou opleveren voor de inrichting van het bedrijfsterrein. Binnen de risicoafstanden genoemd in het Revi voor deze doorzet wordt geen bebouwing (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) geprojecteerd. Het groepsrisico is berekend voor de standaard en specifieke BLEVE-frequentie van een lossende LPG-tankauto. Voor beide frequenties is het groepsrisico kleiner dan de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico is voor de specifieke frequentie meer dan een factor tien kleiner dan de oriëntatiewaarde.

Rijksweg A8

Langs het de bebouwde kom van Oostzaan ligt de A8. Voor de berekening van het groepsrisico werd in het kader van het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein het kilometervak 1.9 tot 2.9 gebruikt, omdat hier de meeste bebouwing langs de weg is gesitueerd. Voor de risicoberekening met RBM II werd de standaard uitstromingsfrequentie voor een autosnelweg gebruikt. De verkeersintensiteitgegevens zijn overgenomen uit het rapport 'Update routing gevaarlijke stoffen A10 Zuidas' uitgevoerd in 2004⁶. De huidige situatie is de situatie zoals waargenomen in opdracht van de provincie Noord-Holland in 2001. De toekomstige situatie is gebaseerd op een prognose opgesteld door Rijkswaterstaat AVV.

De uitkomsten van het onderzoek worden hieronder gerelateerd aan de bestaande situatie die in dit bestemmingsplan wordt geconsolideerd.

Uit de berekeningen bleek dat er geen contour aanwezig is voor de grenswaarde (het plaatsgebonden risico langs de weg is overal kleiner dan $1.0 \cdot 10^{-6}$ /jr). Het plaatsgebonden risico vormt daarom (net als bij het bedrijfsterrain) geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

Het groepsrisico was voor het bedrijfsterrain meer dan twee ordegrottes kleiner dan de oriëntatiewaarde en veranderde niet door de voorgenomen bouw van een bedrijfsverzamelgebouw binnen 200 m afstand van de as van de weg. Ook in de voorliggende bestaande situatie zal derhalve geen overschrijding van de oriëntatiewaarde plaatsvinden (de berekening ging immers uit van het ongunstigste kilometervak). Geconcludeerd wordt derhalve dat het bestemmingsplan niet leidt tot een toename van het groepsrisico, zodat een verantwoording conform de circulaire niet hoeft te worden opgesteld.

3.2.10. Bodem

Het bestemmingsplan Kom consolideert in hoofdzaak de bestaande toestand. In het plan worden enkele toekomstige ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor enkele van die ontwikkelingen is reeds een bodemonderzoek verricht., voor andere geldt dat dit dient te gebeuren op het tijdstip dat van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden gebruik wordt gemaakt. Hieronder zijn de resultaten van het verrichte onderzoek opgenomen.

Locatie Hannie Schaftplein:

Op de locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁷. Het doel van het verkennend bodemonderzoek was het vaststellen van de huidige bodemkwaliteit op de locatie in verband met het bouwplan.

Voorafgaand aan de veldwerkzaamheden is een vooronderzoek uitgevoerd, gebaseerd op de NVN 5725. Op basis van voorgaand onderzoek en de bodemkwaliteitskaart (BKK) mag worden

⁶ AVIV 2004, Update routing gevaarlijke stoffen A10 zuidas, rapport 04677.

⁷ BK Ingenieurs bv, Verkennend bodemonderzoek Kerkbuurt 28-32 te Oostzaan, 30 augustus 2007.

verwacht dat de boven- en ondergrond sterk verontreinigd zijn met zware metalen en/of PAK. In het grondwater kan een lichte verontreiniging met minerale olie worden verwacht.

Ondanks de verdenking van een bodemverontreiniging is gekozen voor de onderzoeksstrategie 'onverdachte locatie' gebaseerd op de Nederlandse Norm 5740. Hiervoor is gekozen om enerzijds een locatiedekkend beeld te verkrijgen en anderzijds de resultaten van voorgaand onderzoek te kunnen verifiëren. Door het verrichten van handboringen zijn de bodemlagen visueel onderzocht en bemonsterd. Eén boring is afgewerkt met een peilbuis voor onderzoek naar de kwaliteit van het grondwater.

Met dit bodemonderzoek is de huidige bodemkwaliteit vastgelegd. De hypothese 'onverdacht' is niet juist gebleken. In de bovengrond (0,0 - 0,5 m beneden maaiveld) zijn licht verhoogde gehalten aan koper, kwik en lood aangetoond. In de ondergrond (0,6 - 2,0 m beneden maaiveld) zijn matig tot sterk verhoogde gehalten aan lood en zink aangetoond. Verder zijn er licht verhoogde gehalten aan cadmium, koper, kwik, nikkel, minerale olie en PAK aangetoond.

Op basis van de onderzoeksresultaten (en de bodemkwaliteitskaart) blijkt dat op de gehele onderzoekslocatie sprake is van een heterogene verontreiniging, die een geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen vormt. De verontreiniging dient te worden gemeld bij het bevoegd gezag.

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient op de gehele locatie, afhankelijk van de geplande werkzaamheden, een saneringsplan of BUS-melding (beknopt saneringsplan) te worden opgesteld.

Locatie Meijn:

Door Tauw zijn op het terrein in 1997⁸ en 1999⁹ onderzoeken verricht. Hieruit blijkt dat op 4 locaties sprake is van verontreiniging:

- Spot 1: voormalige tanks op noordelijk deel; minerale olie, chroom;
- Spot 2: inpandig; verontreiniging met minerale olie en aromaten (BTEXN);
- Spot 3: oostelijk buitenterrein, middengedeelte; metalen zink, lood en koper;
- Spot 4: zuidoostelijk buitenterrein nabij locatie tank; metalen zink, lood en koper.

Uit de resultaten zijn door Tauw de volgende conclusies getrokken:

- Op het terrein is een viertal spotverontreinigingen aanwezig met een relatief geringe omvang en met in de kern sterk verhoogde gehalten.
- Lokaal worden uitzonderlijk hoge gehalten aan metalen aangetoond in de orde van grootte van tienduizenden mg/kg d.s. Mogelijk is sprake van bijmengingen met metaaldeeltjes. Deze zijn echter niet waargenomen.
- De overige aangetoonde gehalten aan verontreinigingen zijn toe te schrijven aan de aanwezigheid van ophooglagen op de locatie.
- In verband met de sterk wisselende gehalten in de onder- en bovengrond kan geen duidelijke afperking gedaan worden.

⁸ Verkennend bodemonderzoek Noordeinde 68 te Oostzaan, concept, , Tauw Milieu bv, maart 1997.

⁹ Nader bodemonderzoek Noordeinde te Oostzaan, projectnummer, 3765261, Tauw Milieu bv, juni 1999.

- Ten aanzien van de verontreinigingen met chroom, minerale olie en benzeen (spot 1 en 2) wordt geen geval van ernstige verontreiniging verwacht.
- Ten aanzien van spot 3 en 4 (metalen) is gezien de historie, de bodemopbouw, de sterk wisselende plaats van voorkomen en de diversiteit in gehalten geen duidelijke uitspraak te doen over de ernst van de verontreiniging.

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat op de locatie in minimaal de eerste 2 m veel bijmenging in de vorm van puin en slakken aanwezig is. Een groot aantal boringen is daardoor gestaakt.

Uit de quick-scan die is uitgevoerd naar de aanwezigheid van asbest in de opstallen blijkt dat op meerdere plaatsen asbesthoudende materialen aanwezig zijn (vloerbedekking, lambrisering, inpandige dakafwerking). Op basis hiervan is niet uitgesloten dat als gevolg van de aanvoer van asbesthoudend ophoogmateriaal en/of sloop- en bouwactiviteiten in het verleden asbest in de bodem is terechtgekomen.

In 2006 is vervolgens een beperkt aanvullend en actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd¹⁰. Het veldwerk en de chemische analyses zijn uitgevoerd volgens de geldende normen. Het veldwerk is uitgevoerd op 2, 3 en 10 augustus 2006.

Uit de resultaten van de onderzoeken die tot op heden zijn uitgevoerd blijkt:

- Vanwege de demping van voormalige watergangen alsmede de ophoging van het terrein als gevolg van de zetting van de aanwezige slappe veenbodem, is een ophoog laag aanwezig met een dikte variërend van 1 tot ruim 2 m. In deze ophoog laag is doorgaans een sterke bijmenging van beton, puin, grind, sintels, glas en/of kool aanwezig.
- Op de meeste plaatsen waar deze ophooglaag is toegepast zijn de gehalten aan zware metalen sterk verhoogd aanwezig. Het gaat met name om koper, lood en zink. Aangezien op grote delen van de locatie dergelijk materiaal is toegepast, zullen ook op grote delen van de locatie dergelijke gehalten kunnen worden aangetroffen. Vanwege het heterogene karakter van de verontreiniging is een exacte omvang van de verontreiniging niet vast te stellen.
- Op drie plaatsen op het terrein is een verontreiniging met minerale olie en/of vluchtige aromatische koolwaterstoffen aangetroffen. Het betreft doorgaans licht tot matig verhoogde gehalten aan genoemde componenten. De totale omvang van deze verontreiniging met brandstofproducten in de grond wordt geschat op globaal 1400 m³.
- Op één van deze plaatsen (onder de bedrijfshal) is een sterke verontreiniging met xylenen in het grondwater aangetroffen. Hoewel deze verontreiniging nog niet geheel is begrensd wordt de omvang van de grondwaterverontreiniging geschat op globaal 1000 m³.
- Op het terrein zijn lokaal sterk verhoogde gehalten aan asbest aanwezig. Op andere delen van het terrein worden geen of gehalten aan asbest beneden de interventiewaarde gemeten. Het gaat in alle gevallen om niet hecht gebonden asbest (chrysotiel en/of amosiet). De ver-

¹⁰ Beperkt aanvullend en actualiserend bodemonderzoek, Infrasoil, september 2006.

wachting is dat overal waar ophoog/dempingsmateriaal is gebruikt er een gerede kans is op (sterk) verhoogde gehalten aan asbest.

Vanwege het deels indicatieve karakter van het onderzoek zal aanvullend bodemonderzoek plaats moeten vinden wanneer het terrein vrij komt voor herinrichting. Een dergelijk onderzoek kan dan onderdeel zijn van het saneringsonderzoek dat ter bepaling van de definitieve saneringsaanpak en het opstellen van het saneringsplan moet worden uitgevoerd.

Locatie De Korenaar:

In 2001 is door Omegam een NEN 5740-onderzoek op het terrein uitgevoerd¹¹. Hieruit bleek dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogde gehalten aan EOX, PAK-totaal en/of zware metalen bevatte. In de ondergrond zijn destijds geen verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen gemeten. Het grondwater bevatte een licht verhoogd gehalte aan chroom. Het slib betrof klasse 2-specie.

De Milieudienst Waterland heeft aangegeven dat er in het verleden geen milieubedreigende activiteiten op het onderzoeksterrein hebben plaatsgevonden. Er zijn eveneens geen verdere gegevens bekend over eerder ter plaatse uitgevoerde bodemonderzoeken en -saneringen op of in de omgeving van de locatie.

In april en mei 2007 een verkennend bodem- en waterbodemonderzoek uitgevoerd ten behoeve van het bouwproject. Het doel van het onderzoek was:

- Het door middel van vooronderzoek vaststellen of er op de onderzoekslocatie sprake is van verdachte deellocaties ten aanzien van het voorkomen van bodemverontreiniging;
- Het vaststellen van de bodemopbouw (land- en waterbodem) tot een diepte van maximaal 2,0 à 3,0 m beneden maaiveld;
- Het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de grond, het grondwater en de baggerspecie.

Het bodemonderzoek is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN 5740, waarbij de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie is gehanteerd. Het waterbodemonderzoek is gebaseerd op de richtlijnen uit de NVN 5720 van maart 2000, waarbij tevens de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie is gehanteerd.

De onderzoeksresultaten kunnen als volgt worden samengevat:

- De bodem op het zuidwestelijk deel van het terrein bestaat vanaf het maaiveld tot 1,0 à 2,0 m beneden maaiveld uit zand gevolgd door veen tot de maximale boordiepte van 3,0 m beneden maaiveld. Op het noordwestelijk deel van het terrein bestaat de bodem vanaf het maaiveld tot de maximale boordiepte van 3,0 m beneden maaiveld. Uit veen met een zandlaag van circa 0,3 tot 3,5 m beneden maaiveld. De bodem op het oostelijk terreindeel be-

¹¹ Omegam, rapport 1104869, 2001.

staat vanaf het maaiveld tot de maximale boordiepte van 3,0 m beneden maaiveld uit veen. De bovengrond is plaatselijk zwak tot matig puinhoudend. De dikte van de sliblaag varieert van circa 15 tot 100 cm. De vaste waterbodem bestaat uit veen.

- In de zwak puinhoudende bovengrond op het oostelijk deel van het terrein zijn licht tot sterk verhoogde gehalten aan lood en licht verhoogde gehalten aan koper, kwik, link, PAK-totaal en EOX aangetroffen. De zwak tot matig puinhoudende bovengrond op het zuidwestelijk terreindeel bevat licht verhoogde gehalten aan PAK-totaal en minerale olie. Op het noordwestelijk deel van het terrein zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan zink en EOX gemeten. De venige ondergrond bevat licht verhoogde gehalten aan EOX en minerale olie. In de zandige ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen gemeten.
- Uit de indicatieve toetsing aan het Bouwstoffenbesluit blijkt dat de matig tot sterk met lood verontreinigde bovengrond indicatief als niet toepasbaar wordt beschouwd. De overige bovengrond betreft indicatief categorie 1 en plaatselijk mogelijk schone grond. De ondergrond betreft volgens de indicatieve toetsing aan het Bouwstoffenbesluit schone grond.
- In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan naftaleen, xylenen en minerale olie gemeten. De gehalten aan overige onderzochte stoffen zijn lager dan de betreffende streefwaarden en/of de detectiegrenzen.
- Het slib in de sloten is beoordeeld als klasse 2 baggerspecie.

Uit resultaten van het onderzoek (veldwerk- en analyseresultaten) kan worden geconcludeerd dat de puinhoudende bovengrond op het oostelijk terreindeel licht tot sterk verhoogde gehalten aan lood bevat. In de overige bovengrond, de ondergrond en in het grondwater zijn geen tot licht verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen gemeten. De bovengrond betreft op basis van een *indicatieve* toetsing aan het Bouwstoffenbesluit deels niet toepasbare grond en deels categorie 1 grond. De ondergrond betreft *indicatief* schone grond. Het slib in de sloten betreft klasse 2 baggerspecie.

Het voorkomen van de licht tot sterk verhoogde gehalten aan lood in de bovengrond op het oostelijk terreindeel kan naar alle waarschijnlijkheid worden gerelateerd aan de bijmengingen met puin.

Het onderzoek is niet geschikt om een uitspraak te doen over de hergebruiksmogelijkheden van de grond. Hiervoor dient een onderzoek te worden uitgevoerd zoals omschreven in het Bouwstoffenbesluit. Hergebruik van de vrijkomende grond (zonder bijmengingen) op het onderzoeks-terrein is wel mogelijk zonder verder bodemonderzoek uit te voeren.

4. Toekomstige situatie

4.1. Algemeen

In grote lijnen komt de systematiek van het bestemmingsplan neer op het bestemmen van de huidige situatie. In afwijking van, of misschien is het beter te spreken van "in aanvulling op", het bestemmen van de bestaande situatie worden toekomstige ontwikkelingen in drie categorieën mogelijk gemaakt. Hierna worden deze besproken (in volgorde aflopend in de mate van zekerheid):

Categorie A - ontwikkelingen: Dit zijn ontwikkelingen die naar de mening van de gemeente voldoende concreet zijn. Dit zijn ontwikkelingen waarover besluitvorming heeft plaatsgevonden en/of waarvoor concrete plannen aan de gemeente zijn overlegd (hetzij via een formele aanvraag, hetzij via vooroverleg met wethouder en/of ambtelijke dienst). Van een concreet plan is sprake wanneer er een ontwerp kan worden overlegd en noodzakelijk onderzoek is verricht. Voorbeeld is bijvoorbeeld het bouwplan voor de locatie Hannie Schaftplein. Dit project is definitief bestemd in het bestemmingsplan. Voor de locatie is inmiddels ook een aparte procedures gevoerd op basis van artikel 19, lid WRO.

In het ontwerp-bestemmingsplan was ook de locatie De Korenaar op basis van dezelfde overwegingen direct bestemd. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan heeft de gemeenteraad evenwel overwogen dat dit te weinig speelruimte zou laten voor een eventuele bijstelling van het bouwplan als gevolg van de beroepsprocedure tegen dat bouwplan. In het nu voorliggende vastgestelde bestemmingsplan is de locatie opgenomen als een uit te werken bestemming ex artikel 11 WRO.

De locaties Hannie Schaftplein en De Korenaar worden afzonderlijk behandeld in de paragrafen 4.3 en 4.4.

Soms gaat het echter ook om kleine bouwplannen die reeds zijn vergund op basis van het vigerende bestemmingsplan of reeds in vergevorderd stadium van voorbereiding zijn, zoals:

- bouwplan Kerkstraat 38
- bouwplan Zuideinde 5
- de uitbreiding op Zuideinde 11;
- de uitbreiding op Zuideinde 48;
- bouwplannen Zuideinde 62/64;
- aanpassing bouwvlak Zuideinde 95
- bouwplan Westerstijfselemakerspad 2;
- bouwplan Westerstijfselemakerspad 5;
- bouwplan Westerstijfselemakerspad 6;
- opbouw in plan Roemersloot (plus vergelijkbare locaties binnen dat plan);
- bouwplan Bartel Jacobszstraat 39.

Categorie B - ontwikkelingen: Sommige ontwikkelingen zijn mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. In dergelijke gevallen is er gerede zekerheid met betrekking tot de wenselijkheid van die ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat uitsluitend het uitspreken van een wens tot

ontwikkeling niet genoeg is om tot deze categorie te behoren. Voorbeeld is bijvoorbeeld de locatie Meijn waar stedenbouwkundige studies zijn vervaardigd, economische verkenningen zijn gemaakt en langdurig overleg heeft plaatsgevonden met diverse partijen, waaronder de provincie. Ook zijn afspraken met betrekking tot kostenverhaal vastgelegd in een exploitatie-overeenkomst. Vooralsnog is voor deze locaties de huidige functie in de bestemming vastgelegd.

De hier bedoelde ontwikkelingen komen deels voort uit het bestaande beleid om bedrijvigheid uit de bebouwde kom te verplaatsen naar speciale bedrijfsterreinen, deels uit maatschappelijke ontwikkelingen in het plangebied. De hieronder beschreven ontwikkelingen passen in het door de provincie geformuleerde beleid met betrekking tot Intensiveren, Combineren en Transformeren. In de volgende paragrafen worden de ontwikkelingen op de te (her)ontwikkelen locaties beschreven. Deze locaties, die in paragraaf 4.2 worden beschreven, zijn:

- Locatie Meijn;
- Locatie Rabobank;
- Locatie Noordeinde/Jollenmakersweg;
- Locatie Gemeentewerf;
- Locatie De Lishof;
- Locatie Bibliotheek;
- Hoogspanningsverbinding.

Categorie C - ontwikkelingen: Deze laatste categorie is met teveel onzekerheden omgeven om het in het bestemmingsplan te kunnen worden opgenomen. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer wordt verzocht om “woningen mogelijk te maken”. Het Besluit op de ruimtelijk ordening vereist van het gemeentebestuur een goede afweging van belangen en onderzoek naar de milieuhygiënische inpassing. Zolang er geen indicatie is omtrent het aantal woningen, de situering daarvan en de inpasbaarheid kan de gemeente die ontwikkeling niet in het bestemmingsplan opnemen.

4.2. De locaties

4.2.1. Locatie Meijn

In het kader van het uitplaatsingsbeleid van bedrijven naar speciaal daarvoor ingerichte bedrijfsterreinen is de gemeente al enige jaren bezig de juridisch-planologische voorwaarden te scheppen om het bedrijf Meijn te verplaatsen naar een terrein langs de Verlengde Stellingweg. Dat houdt in dat op de huidige locatie een nieuwe ontwikkeling toegestaan zal worden in de vorm van woningbouw. Op deze wijze worden de negatieve effecten van bedrijvigheid in de bebouwde kom bestreden en komt er ruimte vrij voor woningbouw voor de inwoners van Oostzaan. Voor het gebied is een aantal indicatieve ontwikkelingsmodellen vervaardigd op basis waarvan een raming gemaakt kan worden van de capaciteit van het gebied. Mede op basis van deze modellen konden stedenbouwkundige uitgangspunten worden bepaald.

Gelet op het belang van deze locatie voor het woningbouwprogramma van de gemeente zal het uiteindelijke wijzigingsplan door de gemeenteraad worden vastgesteld, in plaats van de gebruikelijke vaststelling door het college van burgemeester en wethouders (zie hoofdstuk 6 bij de behandeling van artikel 22).

De uitgangspunten voor ontwikkeling zijn:

- het aantal woningen bedraagt minimaal 90 en maximaal 120;
- er mogen zowel eengezinshuizen als meergezinshuizen worden gerealiseerd;
- de hoogte van eengezinshuizen mag niet meer bedragen dan 10 meter en van meergezins-huizen niet meer dan 12 meter;
- binnen het gebied dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte;
- ten behoeve van voldoende oppervlaktewater dienen waterpartijen te worden gerealiseerd die haaks op de Ringvaart worden geprojecteerd. Mede hierdoor zal het historische kavelpa-troon van het veenweidelandschap in ere wordt hersteld;
- de woningen dienen zodanig gesitueerd te worden dat de gevelbelasting als gevolg van weg-verkeerslawaaï de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, dan wel de door burgemeester en wet-houders vastgestelde hogere grenswaarde, niet overschrijdt;
- de woningen langs het Noordeinde dienen zoveel mogelijk in de oorspronkelijke rooilijn van het oude bebouwingslint te worden gerealiseerd.

4.2.2. Locatie Rabobank

De locatie van de Rabobank wordt niet geschikt geacht voor een stedenbouwkundig accent in de vorm van hogere bebouwing. Het accent dient te worden bereikt door een bijzondere archi-tectuur. De geformuleerde uitgangspunten voor deze locatie zijn:

- het aantal woningen bedraagt maximaal 15;
- er mogen meergezinshuizen worden gerealiseerd;
- de hoogte van meergezinshuizen mag niet meer bedragen dan 2 bouwlagen met kap (9 me-ter), waarbij de kap een volledige woonfunctie kan krijgen;
- binnen het gebied dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte;
- de woningen dienen zodanig gesitueerd te worden dat de gevelbelasting als gevolg van weg-verkeerslawaaï de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, dan wel de door burgemeester en wet-houders vastgestelde hogere grenswaarde, niet overschrijdt.

4.2.3. Locatie Noordeinde/Jollenmakersweg;

Ingesloten tussen de locatie Meijn, het plan Roemersloot en het Noordeinde bevindt zich ook een bedrijfslocatie. Aan het Noordeinde zijn nog enkele woningen gesitueerd. Bij het bepalen van de randvoorwaarden van de locatie Meijn is tevens nagedacht over een mogelijke heront-wikkeling van deze locatie. De situatie aan de Jollenmakersweg zou een belangrijke kwaliteits-impuls kunnen krijgen door de nieuwe bebouwing aan te laten sluiten op deze weg. Op deze wijze zou een aaneengesloten hoogwaardig modern woonmilieu ontstaan dat zich uitstrekt van de Twiskeweg tot aan het perceel Noordeinde 72. Indien de ontwikkeling van deze locatie zou plaatsvinden, dienen de volgende uitgangspunten te worden gehanteerd:

- het aantal woningen bedraagt maximaal 10;
- er mogen uitsluitend eengezinshuizen worden gerealiseerd;
- de hoogte van eengezinshuizen mag niet meer bedragen dan 2 bouwlagen met een kap;
- binnen het gebied dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte;

- de woningen dienen zodanig gesitueerd te worden dat de gevelbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaai de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, dan wel de door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere grenswaarde, niet overschrijdt;
- de woningen langs het Noordeinde dienen zoveel mogelijk in de oorspronkelijke rooilijn van het oude bebouwingslint te worden gerealiseerd.

4.2.4. Locatie Gemeentewerf

Momenteel is de gemeentewerf gesitueerd aan de Wakerstraat. Het is de bedoeling deze werf te zijner tijd te verplaatsen naar het toekomstige bedrijfsterrein ten zuiden van de Kolkweg. Dat betekent dat ook op deze locatie ruimte vrijkomt voor woningbouw, waardoor het woon- en leefmilieu van de directe omgeving een behoorlijke impuls krijgt. De vastgestelde uitgangspunten voor ontwikkeling zijn:

- er mogen zowel eengezinshuizen als meergezinshuizen worden gerealiseerd, met dien verstande dat er niet meer dan 25 woningen mogen worden gerealiseerd;
- de hoogte mag niet meer bedragen dan 2 lagen eventueel uitgebreid met kap of terugliggende laag (circa 10 meter);
- binnen het gebied dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte;
- de woningen dienen zodanig gesitueerd te worden dat de gevelbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaai de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, dan wel de door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere grenswaarde, niet overschrijdt.

4.2.5. Locatie De Lishof

Om tegemoet te kunnen komen aan allerlei ontwikkelingen in de zorg, heeft het bestuur van de Lishof aangegeven de huidige voorziening te willen aanpassen aan de huidige inzichten en regelgeving. De volgende uitgangspunten dienen bij de aanpassing te worden nagestreefd:

- er mag een intramuraal gebouw (verzorgingshuis, verpleeghuis en jeugdgezondheidszorg) worden gerealiseerd met bijbehorende voorzieningen;
- er mogen voorts niet meer dan 50 woningen mogen worden gerealiseerd;
- de hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 bouwlagen (eventueel 3 bouwlagen plus een kap, circa 12 meter);
- binnen het gebied dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte;
- de woningen en wooneenheden dienen zodanig gesitueerd te worden dat de gevelbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaai de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, dan wel de door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere grenswaarde, niet overschrijdt.

4.2.6. Locatie Bibliotheek;

Voor deze locatie gelden dezelfde uitgangspunten en randvoorwaarden als voor de locatie Rabobank.

4.2.7. Hoogspanningsverbinding

De bestaande bovengrondse hoogspanningsverbinding zou volgens de wens van de gemeente in de toekomst omgezet kunnen worden in een ondergrondse hoogspanningsverbinding. Mo-

menteel worden in overleg met TenneT en het ministerie van Economische Zaken de mogelijkheden daartoe onderzocht.

4.3. Locatie Hannie Schaftplein

Bouwplan

De locatie Hannie Schaftplein betreft het realiseren van een gebouw met op de begane grond detailhandel en op de eerste en tweede verdieping in totaal 13 appartementen. Het bouwplan wordt ook wel aangeduid als “Kerkbuurt 28-32” of “plan Honig”. De in deze paragraaf opgenomen gegevens zijn grotendeels ontleend aan de voor het bouwplan opgestelde ruimtelijke onderbouwing¹².

Nieuwe stedenbouwkundige structuur

Het ontwerp is stedenbouwkundig inpasbaar in zijn omgeving. Het stedenbouwkundige volume en de bouwhoogte, gesitueerd aan het Hannie Schaftplein, sluiten aan bij de voornoemde bebouwing. Met het bouwvolume van de kerk krijgt het bestaande – en nieuw in te richten - openbare gebied meer het karakter van een kleinschalig plein, dat geen afbreuk doet aan het dorps karakter.

Door het geveldeel aan de Kerkbuurt wordt de bestaande lintbebouwing gewaarborgd. Gekozen is voor een naar het Hannie Schaftplein toe opbouwende massa, waarbij het lint overgaat in een pleinwand. Door de bestaande gevarieerde bouwvolumes aan de Kerkbuurt doet ook dit geen afbreuk aan het bestaande karakter.

Cultuurhistorie/archeologie

De locatie is op basis van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarde (IKAW) aangemerkt als een gebied van archeologische waarde. Op de Cultuur Historische Waardenkaart Noord Holland (CHW N-H) is de locatie gelegen in een gebied met een archeologisch zeer hoge waarde. Het gebied betreft de oude historische kern van Oostzaan. De archeologische waarde van historische kernen bestaat uit de al aangetroffen of te verwachten aanwezigheid, boven of onder de grond, van bouwhistorische resten en archeologische sporen en voorwerpen.

Op de locatie en in de directe omgeving bevinden zich geen archeologische monumenten en zijn geen meldingen bekend van archeologische vondsten.

De IKAW en de CHW N-H geven een hoge trefkans op het aantreffen van archeologische waarden op de locatie. De omgeving buiten de oude dorpskern geeft een lage trefkans.

Aangezien uit het bureauonderzoek is gebleken dat zich mogelijk archeologische resten in het plangebied bevinden, is aanvullend een veldonderzoek uitgevoerd. Het betreft hier een karterend onderzoek, onderdeel van het Inventariserend Veldonderzoek (IVO; conform KNA 3.1). Het doel van het karterend booronderzoek is het toetsen van het verwachtingsmodel en het in kaart brengen van eventueel binnen het plangebied aanwezige archeologische resten.

¹² Ruimtelijke onderbouwing Kerkbuurt 28-32 te Oostzaan, BK Ruimte & Milieu bv, 28 september 2007.

In het plangebied zijn in totaal 5 boringen gezet tot een maximale diepte van 4 m beneden maaiveld, waarmee het gebied onderzocht is met een boordichtheid van circa 40 boringen per hectare.

In 2 van de 5 boringen is intact veen aangetroffen. Het betreft hier, zoals op basis van het bureauonderzoek werd verwacht, veenmosveen. In boring 1 is dit veen aangetroffen tot op een diepte van 4 meter beneden maaiveld. In het grootste deel van het plangebied is de top van het veenpakket vergraven. Alleen in boring 3, die het dichtst bij de weg is gelegen, is aan de top van het veen op circa 130 centimeter beneden maaiveld een laag veraard veen aangetroffen. Dit is vermoedelijk het oorspronkelijke maaiveld van voor de ophoging. Op dit veen is een pakket opgebracht materiaal aangetroffen. Dit materiaal bestaat overwegend uit zandig veen en zand en bevat sporen baksteen, mortel, glas, schelpen en een enkele sintel. Boring 2 is vastgelopen op een ondoordringbare laag puin of beton. Volgens de eigenaar van het perceel heeft hier een schuur gestaan, die in de eerste helft van de jaren 60 van de afgelopen eeuw is gesloopt.

In het deel van het plangebied dat achter Kerkbuurt 28 is gelegen, is de bodem tot op aanzienlijke diepte verstoord. Tot op een diepte van 90 centimeter beneden maaiveld is zwak siltig, matig grof zand aangetroffen. Hieronder is tot op 2 meter diepte vergraven veen met brokken zand en klei aangetroffen. In boring 5 is geen veen aangetroffen en bestaat het hele bodemprofiel tot op een diepte van 2 meter uit zwak siltig, matig grof zand.

Naast de hierboven beschreven sporen baksteen en mortel en een enkele sintel zijn er binnen het plangebied geen archeologische indicatoren aangetroffen. De aangetroffen resten zijn van subrecente datum.

Geconcludeerd kan worden dat geen archeologische resten zijn aangetroffen, die wijzen op een vindplaats binnen het plangebied.

Bodem en grondwater:

Op basis van de onderzoeksresultaten en de bodemkwaliteitskaart (zie paragraaf 3.2 Bodem) blijkt dat op de gehele onderzoekslocatie sprake is van een heterogene verontreiniging, die een geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen vormt. De verontreiniging dient te worden gemeld bij het bevoegd gezag.

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient op de gehele locatie, afhankelijk van de geplande werkzaamheden, een saneringsplan of BUS-melding (beknopt saneringsplan) te worden opgesteld.

Water:

Het bouwplan vervangt de aanwezige bebouwing en zal een relatief kleine toename van het verhard oppervlak binnen stedelijk gebied met zich meebrengen. Geconcludeerd wordt dat er geen waterbelangen in het geding zijn. Het aspect "water" vormt dan ook geen belemmering voor het project.

Geluid:

Het centrumgebied is een 50 km-zone waardoor op grond van de Wet geluidhinder onderzoek moet worden gedaan naar de geluidsbelasting van voorbijkomende auto's op de gevels van de

appartementen. Op 14 april 2003 heeft de raad echter besloten een 30 km-zone in te stellen voor het centrum nadat het gebied is heringericht, maar voordat de woningen op het huidige 'parkeerterrein' naast de pizzeria zijn gerealiseerd. De Wet geluidhinder verlangt geen onderzoek voor gebieden waar maximaal 30km/u mag worden gereden. De uitspraak van de raad mag geacht worden ook van toepassing te zijn op de appartementen in dit bouwplan, zodat ten tijde van de ingebruikname een 30 km- zone geldt.

Desalniettemin heeft de gemeente tijdens de voorbereiding van het nu voorliggende bestemmingsplan een akoestisch onderzoek laten uitvoeren (zie paragraaf 3.2). Uit dat onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van het bouwplan wordt overschreden. In het kader van dit bestemmingsplan zal dus voor de 13 appartementen een hogere waarde worden aangevraagd. De benodigde hogere waarde bedraagt 59 dB.

Het college van burgemeester en wethouders heeft het ontwerp-besluit voor de ontheffing hogere waarden gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan Kom ter inzage gelegd.

Luchtkwaliteit:

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet, feitelijk een wijziging van de Wet milieubeheer (titel 5.2) vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Op basis van de nieuwe regelgeving mag worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van de 13 woningen niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Tevens dragen de appartementen "niet in betekenende mate" bij aan de verslechtering van de lokale luchtkwaliteit.

In het door BK Ruimte & Milieu bv gehouden verkeersonderzoek kan worden afgeleid dat de 4 winkelunits per dag 12 gemotoriseerde verkeersbewegingen aantrekken (6 autobezoekeken). Verwacht mag dan ook worden dat ook deze units geen bijdrage leveren aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Sociale veiligheid:

Door de appartementen krijgt het plein 's avonds geen uitgestorven indruk, wat de sociale veiligheid ten goede komt.

Externe veiligheid:

In de omgeving van de locatie bevinden zich geen risicovolle inrichtingen, die een onderzoek naar externe veiligheid noodzakelijk maken als genoemd in Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen BEVI.

Welstand:

De commissie voor Welstand en Monument heeft positief geadviseerd. De commissie geeft aan dat het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Verkeersaspecten:

Op basis van het aantal appartementen (en de omvang daarvan) kan worden gesteld dat 16 parkeerplaatsen voldoen aan de gestelde parkeernorm. De verkeersaantrekkende werking die daarbij hoort bedraagt 48 verkeersbewegingen per dag.

Ten aanzien van de winkeleenheden kan worden opgemerkt dat een combinatiebezoek met de supermarkt voor de hand ligt. Bovendien heeft het winkelcentrum een lokaalverzorgende functie. Er mag dan ook worden verwacht dat een groot deel van de bezoekers lopend of per fiets komt. Het auto-aandeel wordt geschat op 10%. De bijdrage aan de verkeersproblematiek van het centrum als gevolg van het bouwplan is zeer marginaal. Naar verwachting zal het project 12 extra vervoersbewegingen per dag genereren, dit komt overeen met 6 auto's per dag.

In het kader van het Centrumplan zal het parkeerterrein bij de winkels worden vergroot. Door het terrein efficiënt in te richten ontstaan circa 85 parkeerplaatsen.

De parkeercapaciteit van het Hannie Schaftplein draagt voor een groot deel bij aan het aantal parkeerplaatsen in het centrum. Toch zijn er meerdere locaties die voorzien in de noodzakelijke parkeerplaatsen in het centrum van Oostzaan. Bij brief van 27 augustus 2008 heeft het college de gemeenteraad geïnformeerd over de effecten van de centrumprojecten op de parkeerbalans. De conclusie luidde: "Op zich is er na realisatie van het centrumplan voldoende parkeerruimte om pieken op te vangen". Ten opzichte van de situatie in 2001 worden er 82 (openbare) parkeerplaatsen in en rond het centrum toegevoegd, terwijl de extra vraag die door de projecten wordt gegenereerd op 50 parkeerplaatsen kan worden gesteld.

Flora en faunawet & vogelrichtlijnengebied:

Het projectgebied bevindt zich in het centrum van Oostzaan, verwacht mag worden dat er geen invloed is op mogelijk aanwezige flora en fauna.

Economische/financiële uitvoerbaarheid:

Het bouwplan komt geheel voor rekening van de particuliere initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn er daarom geen negatieve financiële consequenties.

4.4. Locatie De Korenaar

Bouwplan

Het bouwplan omvat in totaal 16 appartementen, 6 twee-onder-een-kap-woningen en 5 vrijstaande woningen, alsmede een stallinggarage voor 19 stallingplaatsen¹³.

In de toekomstige situatie is sprake van een bebouwing met een gedifferentieerde hoogteopbouw en wel maximaal 3 bouwlagen voor het appartementengebouw en voor de woningen oplopend van twee woonlagen aan de zuidkant tot twee woonlagen met een volwaardige kap aan de oostkant van het project. De woningen van het appartementenblok en de twee-onder-een-kap-woningen zijn evenwijdig aan elkaar vormgegeven, waardoor er een binnengebied ontstaat dat doorsneden wordt door een toegangsweg en parkeerplaatsen. De vrijstaande woningen liggen solitair op een schiereiland en worden ontsloten door een toegangsweg.

¹³ De informatie in deze paragraaf is grotendeels overgenomen uit de ruimtelijke onderbouwing van 29 april 2008.

Onder het appartementengebouw van De Korenaar wordt een stallinggarage met bezettingsgraad 4 gesitueerd ten behoeve van 19 parkeerplaatsen met 16 bergingen, ruimte voor vuilcontainers en nutsruimte.

Aan de noordzijde van het appartementengebouw wordt een openbare weg aangelegd, waarin parkeerplaatsen en groenvoorzieningen worden opgenomen.

De signatuur van de nieuwbouw wordt vormgegeven in de zogenaamde organische architectuur met een aansprekende en herkenbare vorm.

Nieuwe stedenbouwkundige structuur

Het bouwplan De Korenaar voegt zich op een natuurlijke en vanzelfsprekende wijze in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Hierbij is met name gelet op de combinatie van woongebouwen, water en groen en een natuurlijke voortzetting van de huidige structuur van het Zaanstreekgebied. De invulling qua vorm van het grillige karakter langs de Ringvaart is passend bij de huidige structuur en sluit in noordelijke richting aan op de traditionele watergangverkeeringen in dit gebied.

Cultuurhistorie/archeologie

Noch op de planlocatie, noch in de directe omgeving bevinden zich monumentale bouwwerken of anderszins behoudenswaardige objecten. De locatie wordt niet vermeld in de Cultuur Historische Waardekaart CHW van de provincie Noord-Holland met betrekking tot historische (steden)bouwkunde, historische geografie en archeologie.

Bodem en grondwater:

Conform de eisen in de bouwvergunning zal niet eerder met de realisering van de bebouwing worden begonnen, dan nadat is vastgesteld, dat niet gebouwd gaat worden op verontreinigde grond. Hiervoor is door Omegam d.d. 9 februari 2001 een NEN 5740 onderzoek verricht. Door Oranjewoud is d.d. 15 mei 2007 een verkennend bodem- en waterbodemonderzoek opgesteld (zie paragraaf 3.2 Bodem). De onderzoeksresultaten kunnen als volgt worden samengevat: De bodem van het zuidwestelijke deel van het terrein bestaat uit veen met zandlagen, de bodem op het oostelijke deel van het terrein uit veen. Plaatselijk is de bovengrond zwak tot matig puinhoudend en de dikte van de sliblaag varieert van circa 15 cm tot 100 cm. De vaste waterbodem bestaat uit veen. In het rapport wordt een opsomming gegeven van de gehalten aan aanwezige metalen en andere stoffen in de bodem. Het slib in de sloten wordt beoordeeld als klasse 2 baggerspecie. Aanbevolen wordt om in overleg met de gemeente te bezien hoe bij de voorgenomen herinrichtingsplannen met dit gegeven kan worden omgegaan.

Watertoets:

waterbergend oppervlak: In de huidige situatie is de locatie onbebouwd en deels open van structuur, waterrijk en groen. Overleg omtrent de toekomstige nieuwe situatie tussen initiatiefnemer en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft plaats gevonden en is door het Hoogheemraadschap akkoord bevonden. In het overleg met het hoogheemraadschap is overeenkomst bereikt omtrent:

- de omzetting van land in water (en water in land), alsmede de verhardingen met bebouwd oppervlakte.
- in/aan het bouwwerk zullen geen materialen worden toegepast, welke een verontreinigend effect hebben op hemel- en/of grondwater.
- de afvoer van hemelwater zal gescheiden plaatsvinden ten opzichte van de riolering.

Geluid:

In de bestaande en nieuwe situatie zal de 30 km zone gehandhaafd blijven. Er is dan ook geen grond om te verwachten, dat de geluidbelasting zal veranderen c.q. zal toenemen door dit bouwinitiatief, ondanks dat de bestaande situatie wezenlijk verandert door het bouwplan. Een onderzoek verkeersgeluid is niet nodig, omdat er sprake is van een 30 km/uur zone.

Luchtkwaliteit:

De verwachting is dat de luchtkwaliteit door dit nieuwbouwplan niet ten nadele zal veranderen. Hiervoor is een rapport luchtkwaliteit opgesteld door Oranjewoud d.d. mei 2007 met een aanvullend "memo" d.d. 29 januari 2008.

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet, feitelijk een wijziging van de Wet milieubeheer (titel 5.2) vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Op basis van de nieuwe regelgeving mag worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van de 27 woningen niet leidt tot een overschrijding van de grens-waarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Tevens draagt de voorgenomen ontwikkeling "niet in betekenende mate" bij aan de verslechtering van de lokale luchtkwaliteit. Titel 5.2 van de Wet milieubeheer vormt geen belemmering voor verdere besluitvorming.

Sociale veiligheid:

De verwachting is dat de externe veiligheid in het gebied zal toenemen door de verandering van een thans onoverzichtelijke bestaande situatie tot een heldere en open nieuwe bebouwingsstructuur.

Externe veiligheid:

In de omgeving van de locatie bevinden zich geen risicovolle inrichtingen, die een onderzoek naar externe veiligheid noodzakelijk maken als genoemd in Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen BEVI.

Kapvergunning:

In 2001 is door Omegan onderzoek gedaan naar de kwaliteit van de aanwezige bomen. Uit dat onderzoek kwam naar voren dat de bomen veelal in slechte staat verkeerden. In mei 2007 is dit onderzoek nog eens over gedaan door Oranjewoud. In de onderzoeksrapportage werd en de uitkomsten van het in 2001 gehouden onderzoek nogmaals onderschreven.

Bij besluit van 12 april 2002 hebben Burgemeester en wethouders vergunning verleend voor het kappen van 373 bomen en heesters. In een beslissing op bezwaar heeft het college aan de kapvergunning de voorwaarde verbonden dat pas van de kapvergunning gebruik mag worden gemaakt, nadat de benodigde (bouw-) vergunningen zijn verleend en openbaar gemaakt.

Flora en faunawet & vogelrichtlijnengebied:

Het aansluitende gebied aan de overzijde van de Ringvaart (Het Twiske) is aangemerkt als Vogelrichtlijnengebied. Nader onderzoek op mogelijke nadelige invloeden van dit bouwinitiatief op het Twiske dient nader onderzocht te worden. Hiervoor is door een rapport opgesteld¹⁴. De conclusie in het rapport is dat er geen negatieve gevolgen voor de vogelpopulaties zullen zijn.

Verkeersaspecten:

Op de locatie zijn in de huidige situatie geen noemenswaardige parkeerplaatsen aanwezig. In de nieuwe situatie wordt ten behoeve van bewoners een stallinggarage gerealiseerd onder het appartementenblok (19 plaatsen). Voor de overige bewoners en bezoekers worden 19 parkeerplaatsen op het maaiveld gerealiseerd.

De twee-onder-een-kap-woningen en de vrijstaande woningen krijgen op het eigen erf 2 parkeerplaatsen, waarmee het aantal parkeerplaatsen van deze woningen 22 parkeerplaatsen bedraagt. Het totaal aantal parkeerplaatsen dat op de locatie wordt gerealiseerd bedraagt derhalve 60.

De daarmee overeenkomende parkeernorm is 2,2 parkeerplaats/woning. Gerelateerd aan het vigerende bestemmingsplan wordt het parkeren optimaal ingevuld en gaat ver boven de geldende parkeernorm van 1,75 parkeerplaats per woning.

Hierbij kan worden opgemerkt dat de veranderingen ten aanzien van het parkeren en de ontsluiting in de directe omgeving van de planlocatie geen noemenswaardige problemen zal opleveren, maar juist extra parkeerplaatsen zal genereren voor docenten van de naastliggende school

Ontsluiting naar en van het nieuwe wooncomplex zal in de toekomst plaatsvinden via een uitbreiding van de thans bestaande weg. Aandacht is daarbij geschonken aan een veilige en overzichtelijke ontsluiting van het gebied voor fietsers, voetgangers en autoverkeer. De verwachting is dat doordeweeks in de ochtend en avond (woon-werkverkeer) de maximale verkeersbeweging zal kunnen ontstaan voor de Bloemenbuurt en de naastliggende basisschool De Korenaar.

Aanvullend is door Grontmij d.d. 4 februari 2008 een onderzoek gedaan naar de verkeersstromen, die in de toekomst zullen plaatsvinden. Hieruit blijkt dat de toename van het verkeer relatief klein zal zijn. De afwikkeling van verkeer zal hierdoor nauwelijks beïnvloed worden.

De bestaande brug aan de zuidzijde (Bloemenbuurt) wordt over de volle breedte geschikt gemaakt voor auto- en fietsverkeer. De weg ten noorden van de brug wordt zo ingericht, dat twee personenauto's, dan wel een personenauto en een zwaarder voertuig dan een vuilniswagen, elkaar over het hele traject kunnen passeren. Voor voetgangers wordt naast de bestaande brug een nieuwe oeververbinding gerealiseerd.

¹⁴ NatuurBeleven, Quickscan Bouwlocatie De Korenaar Oostzaan, 12 juli 2007.

Welstand:

Het plan is laatstelijk door de Welstandscommissie beoordeeld op 28 februari 2008. Al eerder (30 januari 2007) had de Welstandscommissie aangegeven op hoofdlijnen akkoord te zijn wat betreft situering, vorm en massa, maar dat de detaillering en het materiaalgebruik nog niet konden worden beoordeeld. De commissie kan met de plannen instemmen als meer eenheid in de kleur van de bakstenen wordt aangebracht ("Niet akkoord, tenzij voor de villa's ook de lichtste van de vier gekozen bakstenen wordt toegepast"). Het bouwplan is in overeenstemming met het advies van de Welstandscommissie aangepast.

Economische/financiële uitvoerbaarheid:

Het voorliggende plan is een initiatief van een particuliere ontwikkelaar. De kosten van de nieuwbouw en de aanlegkosten van het parkeerterrein, de tuinen en de openbare ruimte zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het bouwrijp opleveren van het terrein en de sloop van eventuele aanwezige opstallen hierop zijn voor rekening van de gemeente Oostzaan en is in de grondprijs begrepen.

Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de gemeente Oostzaan.

5. Watertoets

5.1. Algemeen

Zowel in het landelijk beleid (Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw), als in het Provinciaal beleid (vanaf 1 juli 2002 verplichte Watertoets bij Ruimtelijke Ordeningsplannen) heeft het water een belangrijke plaats binnen de Ruimtelijke Ordening gekregen.

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft bij het uitbrengen van haar rapportage de term Watertoets geïntroduceerd. Het Rijk heeft vervolgens een handreiking voor de invulling van de Watertoets afgerond. De Watertoets wordt in deze handreiking beschreven als een proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De toets is gebaseerd op vigerend beleid. Doel ervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van zowel Rijk, provincies en gemeenten. Hiertoe behoren in elk geval streekplannen en streekplanuitwerkingen, locatiebesluiten, bestemmingsplannen, vrijstellingen, (inter-)gemeentelijke en regionale structuurplannen, infrastructuurplannen, (structuur-)plannen voor bedrijven-terreinen, herstructureringsplannen voor landelijk en stedelijk gebied, besluiten tot wijziging van al deze plannen en besluiten op basis van de Ontgrondingenwet. De grootste winst van de Watertoets als procesinstrument ligt bij de vroegtijdige, wederzijdse betrokkenheid en informatievoorziening.

In een bestemmingsplan dient volgens artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 een waterparagraaf te worden opgenomen¹⁵. Doel daarvan is de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten en deze weer te geven in het bestemmingsplan.

5.2. De Waterbeheerder van het plangebied

Het plangebied valt, zowel ten aanzien van het waterkwantiteitsbeheer, als ten aanzien van het waterkwaliteitsbeleid onder de jurisdictie van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

5.3. Beleidskader Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

5.3.1. Keur

Het plangebied valt onder de keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De keur is een verordening met gebods- en verbodsbepalingen en beoogt de bescherming van de beheersobjecten van het hoogheemraadschap, voor zover daarin niet door hogere wet- of regelgeving is voorzien. Het hoogheemraadschap wil hiermee de wateraanvoer en -afvoer, wa-

¹⁵ Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets), Staatsblad 2003, nummer 294.

terberging en de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast zo goed mogelijk garanderen. Door de bepalingen in de keur worden ook de ecologische kwaliteit van wateren en waterkeringen en de daarmee verbonden natte natuurwaarden zo goed mogelijk beschermd. Verder zijn in de keur gebods- en verbodsbepalingen opgenomen ter bescherming van de wegen die het hoogheemraadschap in beheer en onderhoud heeft.

In het rioleringsbeleid van het hoogheemraadschap wordt er naar gestreefd om (schoon) hemelwater zoveel mogelijk rechtstreeks af te voeren naar het oppervlaktewater. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de afstroming van potentieel verontreinigd hemelwater naar het oppervlaktewater. Voor de omgang van hemelwater hanteert het hoogheemraadschap de "Beslisboom Afkoppelen" van de Werkgroep Riolering West-Nederland als beleid.

5.3.2. Waterbeheersplan 3

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft in 2006 een nieuw waterbeheerplan (WBP3) vastgesteld. Het plan beschrijft de uitgangspunten en strategische doelen voor het waterbeheer voor de periode van 1 januari 2007 tot en met 31 december 2009. De volgende thema's komen in het WBP3 aan de orde: het beheer van het watersysteem, de aanpak van lozingen (bronaanpak) en ruimte voor water nu en in de toekomst.

Het WBP3 is geldig van 2007 tot en met 2009. De inhoud van het plan is gebaseerd op reeds vastgesteld beleid zoals:

- het provinciale Waterplan 2006-2010;
- de uitgangspunten van de Europese Kaderrichtlijn Water;
- het door het bestuur van het hoogheemraadschap opgestelde Meerjarenbeleidskader.

De strategische doelen uit het WBP3 zijn:

- Het hoogheemraadschap beheert het water onder dagelijkse omstandigheden integraal, volgens de provinciale verordening en de vigerende wetgeving;
- In 2009 voldoet de kwaliteit van het water in het gehele beheersgebied minimaal aan de waterkwaliteit van 2000, conform het provinciaal beleid (Provinciaal Waterplan);
- In 2009 zijn voor ca. 80 procent van de gebieden met een wateropgave met de provincie Noord-Holland, de grondbezitters en gemeenten procesafspraken gemaakt. In 2009 zijn 87 stuwen verbreed, 155 slimme stuwen en 15.000 m³/uur extra bemaling gebouwd en is ca. 300 ha berging gerealiseerd.

De strategische doelen zijn in het plan verder uitgewerkt in subdoelen.

5.4. Wateraspecten plangebied

Binnen het plangebied wordt de water- en groenstructuur gevormd door de oorspronkelijke kavelstructuur van het veenweidelandschap. Deze structuur loopt in oost-west-richting door het plangebied. Het belangrijkste goed waarneembare voorbeeld is de Kolksloot en de Zussensloot die vanaf de brug zichtbaar zijn. Voorbeelden binnen de bebouwde kom van Oostzaan zijn ondermeer de Weeshuissloot, de Sloot van Pronk, de Polderhuissloot, de Kerkvloot en de Roemersloot.

In de keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier zijn rond (en ten dele binnen) het plangebied primaire wateren aangegeven die van belang zijn voor de waterhuishouding. Het betreft zogenaamde tochten. In de legger van de keur zijn voor de wateren minimale afmetingen, begrenzingen en onderhoudsplichten opgenomen.

De tochten zijn de Ringvaart, de sloot die ten noorden van de Kolkweg, vanaf de duiker in westelijke richting langs de oprit van de A8 en vervolgens in noordelijke richting loopt, een deel van de Weeshuissloot, de Polderhuissloot, de Sloot van Pronk en de Roermersloot.

De keur maakt ten aanzien van waterstaatswerken onderscheid in kernzones en beschermingszones. Indien werkzaamheden binnen deze zones worden uitgevoerd, is een ontheffing van de keur van het hoogheemraadschap benodigd.

Langs het plan gebied is een primaire waterkering gelegen. De feitelijke waterkering (kernzone) wordt in de keur als waterstaatswerk aangeduid. De grens van het plangebied ligt op de waterlijn van de ringvaart en daarmee op het buitentalud van de kade. Dit betekent, dat een deel van het waterstaatswerk alsmede de beschermingszone binnen de grenzen van het bestemmingsplan valt. Het bestaande tracé met bijhorende keurzones wordt gerespecteerd. In dit kader wordt verwezen naar de werking van de keur van het hoogheemraadschap ten aanzien van waterkeringen. In de keur worden de type zoneringen aangeduid en wordt ingegaan op criteria die daar gelden. Hierbij kan naast de keur ook worden verwezen naar het "Beheersplan Waterkeringen 2006-2010" van het hoogheemraadschap.

5.5. Overleg waterbeheerders

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Daarnaast is ambtelijk overleg gevoerd met het waterschap. De gemaakte opmerkingen en de verstrekte gegevens zijn in het voorliggende plan verwerkt. Zo is er bijvoorbeeld een bestemming Leiding – riool opgenomen voor een rioolpersleiding van het hoogheemraadschap en zijn alle watergangen bestemd tot Water. Daarnaast is de toelichting op diverse punten aangepast.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Planvorm

De vormgeving van plankaart en voorschriften van het bestemmingsplan Kom is ingegeven door de invoering van het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2006 (IMRO-2006), de Praktijk-richtlijn bestemmingsplannen 2006 (PRBP-2006) en de aanstaande wetswijzigingen.

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in werking getreden. Ook het Besluit op de ruimtelijke ordening is herzien. Naast deze wijzigingen heeft het ministerie van VROM inmiddels het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) gepresenteerd.

Omdat het bestemmingsplan vóór de inwerkingtreding van de nieuwe Wro (1 juli 2008) in ontwerp ter visie is gelegd, is het plan volgens de "oude" SVBP 2006 en IMRO 2006 opgesteld. De SVBP2006 geeft "bindende afspraken" en "aanbevelingen" met betrekking tot:

- hoofdgroepen van bestemmingen
- naamgeving, lettercode en kleur van hoofdgroepen
- plaats en (alfabetische) volgorde van bestemmingen
- weergave en (alfabetische) volgorde van functionele- en bouw-aanduidingen

Het voorliggende bestemmingsplan heeft de bindende uitspraken als uitgangspunt, en de aanbevelingen zo veel mogelijk als uitgangspunt, genomen.

Het bestemmingsplan Kom vervult in belangrijke mate een beheers- en gebruiksfunctie en staat in beperkte mate ontwikkelingen toe. De juridische planvorm is afgestemd op het behoud van de aanwezige functies en het kunnen realiseren van (bouw)plannen voor enkele gewenste ontwikkelingen.

Gezien het gewenste behoud van de ruimtelijke en functionele structuur van het bebouwingslint is gekozen voor een gedetailleerde planvorm. Deze planvorm maakt het mogelijk alle aanwezige functies in het plangebied te voorzien van een gedetailleerde bestemmingsregeling waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het gebied als zodanig kan worden beheerd en behouden.

6.2. Voorschriften

De voorschriften van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

- Hoofdstuk I : Inleidende bepalingen;
- Hoofdstuk II : Bestemmingsbepalingen;
- Hoofdstuk III: Algemene bepalingen;
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

6.2.1. Hoofdstuk I: Inleidende bepalingen;

In de Inleidende bepalingen worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

6.2.2. Hoofdstuk II: Bestemmingsbepalingen;

De Bestemmingsbepalingen bevat de volgende bestemmingen:

Artikel 3 - Agrarisch

De gronden die momenteel in gebruik zijn als boerderij (en/of weide) en die (gedeeltelijk) binnen de rode contour uit het streekplan zijn gesitueerd hebben de bestemming Agrarisch gekregen. Het betreft de percelen Kerkbuurt 59/61 en Kerkbuurt 81. Op het perceel Kerkbuurt 59/61 is tevens een Bed & Breakfast gevestigd die past binnen de in de voorschriften opgenomen mogelijkheden. Het plan gaat er namelijk van uit dat de bedrijven een verbreding van hun economische bestaansbasis kunnen bewerkstelligen door het verkopen van bijvoorbeeld streekgebonden producten en het bieden van overnachtingsmogelijkheden.

Achter de percelen Kerkstraat 84-92 wordt een kavel nog agrarisch gebruikt. Op deze kavel is een paardenbak aanwezig, die op de plankaart met een aanduiding is aangegeven.

Artikel 4 - Bedrijf

De in de bebouwde kom aanwezige bedrijven hebben deze bestemming gekregen. Omdat in het bebouwingslint milieucategorie 2 maximaal wenselijk is, zijn de bedrijfslocaties als zodanig bestemd. Voor de bestaande bedrijven die hieraan niet voldoen is een uitzondering gemaakt (lid 2), voor zover deze bedrijven aanwezig zijn op het moment waarop dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt.

Dienstwoningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de op de plankaart aangegeven plaatsen (op de plankaart is dit een bouwvlak met de nadere aanduiding "dienstwoning". Hoewel detailhandel niet is toegestaan binnen de bestemming wordt een uitzondering gemaakt voor productiegebonden detailhandel. Dat is detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie. Op deze wijze kan het bedrijf een meerwaarde krijgen voor de omgeving en wellicht een toeristisch accent geven (bijvoorbeeld streekgebonden producten). Horeca ten dienste van het bedrijf is eveneens mogelijk, zoals kantines en bedrijfsrestaurants.

Kerkstraat 38.

Binnen de bestemming Bedrijf is aan de Kerkstraat 38 een bouwvlak opgenomen dat in het ontwerp-bestemmingsplan Kom niet stond ingetekend op de plankaart. Dit bouwvlak was ook niet ingetekend op de plankaart van het bestemmingsplan Buitengebied-Noord. Dat bestemmingsplan stond echter een bebouwingspercentage toe tot maximaal 50% van de oppervlakte. Daarnaast was een woonwagen toegestaan op de grens met het open landschap, alsmede een dienstwoning aan de Kerkstraat. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan heeft de eigenaar een schetsontwerp voor een bedrijfspand met twee aan-een-gebouwde woningen ingediend. Dit schetsontwerp benut de maximale bebouwingsmogelijkheden van het oude bestemmingsplan. Gelet op de mogelijkheden van planschadeclaims wanneer deze bouwmogelijkheid *niet* in het bestemmingsplan Kom zou worden overgenomen heeft de gemeente besloten deze bouwmogelijkheid in het plan vast te leggen. Hierbij is echter het volgende overwogen.

Zoals in paragraaf 2.4 is aangegeven berust het ruimtelijk beleid van de gemeente Oostzaan op 4 pijlers. Eén van deze pijlers heeft betrekking op het verplaatsen van milieuhinderlijke bedrijvigheid uit de bebouwde kom naar speciaal daarvoor ingerichte bedrijfsterreinen buiten de bebouwde kom. Achtergrond hiervan is het terugdringen van bedrijfshinder en het daardoor verbeteren van het woon- en leefklimaat in de bebouwde kom. In dat kader staat de gemeente niet positief tegenover het nu voorliggende initiatief.

Vaste jurisprudentie van de Raad van State geeft aan dat van "actieve aanvaarding" van het vervallen van de bouwrechten sprake is, indien degene die het recht kan uitoefenen, ondanks de bekendheid van beleidswijziging met betrekking tot de bouwmogelijkheid, geen gebruik maakt van de mogelijkheid om te bouwen. Op het moment dat een bestemmingsplanherziening vervolgens de beleidswijziging effectueert (door de bouwmogelijkheid te schrappen), kan geen aanspraak worden gemaakt op planschadevergoeding. Geconcludeerd moet worden dat de gemeente weliswaar al jaren het uitplaatsingsbeleid voert, maar dat dit vooral in de bestemmingsplannen voor de bedrijfsterreinen is verwoord. Dit kan betekenen dat de eigenaar van de betreffende bedrijfskavel niet heeft geweten dat uitbreiding van de bebouwing in dit nieuwe bestemmingsplan aan banden zou worden gelegd.

Nu het voornemen tot bouwen zo kort voor de vaststelling tot uitdrukking is gebracht, ziet de gemeente geen andere mogelijkheid dan de bouwmogelijkheid in het plan op te nemen. Of dit voornemen ook echt geëffectueerd gaat worden is op dit moment echter niet goed in te schatten. Het zou immers kunnen zijn dat het schetsontwerp slechts is ingediend om de bouwmogelijkheden te bestendigen. Gelet op het door de gemeente gewenste beleid tot uitplaatsing van bedrijven naar speciaal ingerichte bedrijfsterreinen én mede gelet op jurisprudentie maakt de gemeente hierbij uitdrukkelijk kenbaar dat het beleid in de toekomst gericht is op het verwijderen van de bouwmogelijkheid. Tegen het voortzetten van de huidige bedrijfsactiviteiten (in de openlucht) bestaan geen bezwaren.

Wanneer bebouwing achterwege blijft zal de gemeente dit opvatten als actieve aanvaarding van de beleidswijziging. Het gewenste beleid zal dan alsnog tot stand worden gebracht. In het bestemmingsplan Kom wordt daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 4, lid 11). Door middel van de bevoegdheid kan de gemeente de bouwmogelijkheid verwijderen indien (en voor zover) geen gebruik is gemaakt van de bouwmogelijkheid op een tijdstip 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan Kom. Dat betekent concreet dat het uitblijven van een bebouwing zal leiden tot het verwijderen van het bouwblok (of een deel daarvan).

Artikel 5 - Gemengd

De bestemming Gemengd bevat een verzameling van functies zoals deze binnen de kern van Oostzaan voorkomen. Omdat deze functies qua inpasbaarheid in de woonomgeving met elkaar overeenkomen zijn zij in deze bestemming opgenomen. Op deze wijze zijn de functies inwisselbaar geworden, met dien verstande dat de horecabedrijven uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding (h). Naast kantoren, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, dienstverlening, alsmede horeca en bedrijven die passen binnen de

woonomgeving (beide categorie 1), mag er binnen de bestemming ook gewoond worden. Dit maakt het mogelijk om bijvoorbeeld dienstwoningen toe te staan. Ook is het op deze wijze mogelijk om bij gestapelde bouwvormen op de verdieping wonen toe te staan en op de begane grond andere functies. Een voorbeeld hiervan is bijvoorbeeld het winkelcentrum Klaverweide. Ten aanzien van de horeca valt nog op te merken dat hiervoor een aparte Staat van horeca-activiteiten is opgenomen. De werkwijze is analoog aan die van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Binnen de bestemming Gemengd is voldoende uitwisseling met andere functies mogelijk zodat de doelmatigheid van de bestemming gegarandeerd is.

Bebouwing dient binnen het bouwvlak te worden opgericht. Het buiten het bouwvlak gelegen deel van de bestemming mag worden bebouwd met erfbebouwing, met uitzondering van de gronden die de aanduiding "z" hebben gekregen. Op deze laatste gronden mogen uitsluitend vergunningvrije bouwwerken worden opgericht.

Artikel 6 - Groen

De openbare groenstroken, bermen en parken binnen het plangebied hebben de bestemming "Groen". Daarbinnen zijn ook water- en speelvoorzieningen toegestaan. Snippergroen, waarvan de gemeente de verkoop aan particulieren niet ongewenst acht, kan worden verkocht. In dat geval kan met behulp van een wijzigingsbevoegdheid de bestemming worden gewijzigd in tuinen en erven bij woningen. In verband met de wettelijke bepalingen ten aanzien van het vergunningvrij bouwen kan de gemeente voorwaarden opnemen in de verkoopcontracten om bovenstaande bestemmingslegging kracht bij te zetten.

Artikel 7 - Maatschappelijk

Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke activiteiten toegestaan. Onder maatschappelijke activiteiten wordt verstaan: educatieve-, sociaal-medische-, sociaal-culturele- en levensbeschouwelijke activiteiten, activiteiten ten behoeve van sport en sportieve recreatie en activiteiten ten behoeve van openbare dienstverlening, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze activiteiten. De horeca-activiteiten dienen te behoren tot categorie 1d van de Staat van Horeca-activiteiten. Dat betekent dat binnen deze bestemming uitsluitende horeca in de vorm van kantines en bedrijfsrestaurants is toegestaan. Een aantal activiteiten zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van aanduidingen op de plankaart, het betreft de aanduiding "d" voor dienstwoningen en de aanduiding "s" waar de gronden tevens voor het wonen zijn bestemd. Het woord "tevens" betekent in dit geval dat zowel de bovenbeschreven functies als de woningen zijn toegestaan. De woningen betreffen zogenaamde schoolwoningen. Dit zijn klaslokalen die op termijn, wanneer de behoefte aan schoollokalen volgens demografische voorspellingen afneemt, kunnen worden omgebouwd tot woningen. Schoolwoningen komen in Oostzaan voor bij de kruising van Voorn en Paling. De verdieping kan worden omgebouwd tot woningen. Bij het ontwerpen van het gebouw is daar reeds rekening mee gehouden.

Doordat zowel de maatschappelijke functies als de woningen (op de verdieping) direct zijn bestemd, is er voor de bedoelde omzetting geen speciale procedure nodig. In dat geval blijft de onderwijsfunctie op de begane grond gehandhaafd, inclusief het achterliggende erf. Wanneer op termijn een algehele omzetting naar de woonfunctie gewenst is (dat wil zeggen: zowel bega-

ne grond als verdieping), kunnen burgemeester en wethouders via een wijzigingsbevoegdheid de bestemming wijzigen in een woonbestemming.

De begraafplaats, die ook onder deze bestemming valt is met een aanduiding op de plankaart aangegeven.

Artikel 8 - Recreatie

Binnen Oostzaan bevinden zich vele recreatieve voorzieningen, de meeste daarvan bevinden zich echter buiten de grenzen van het voorliggende bestemmingsplan Kom. De op de plankaart voor "Recreatie" aangewezen gronden zijn daarom uitsluitend bestemd voor watersportactiviteiten (ter plaatse van de aanduiding "watersportvoorzieningen") en voor tuinieren (ter plaatse van de aanduiding "volkstuintjes"). Het betreft de watersportvereniging Twiske die gevestigd is in de Ringvaart, vlakbij de dr. Wijmansstraat en de volkstuintjes ten zuiden van de Kerkstraat, juist ten westen van De Dors.

Bij de Watersportvereniging is een horecabedrijf toegestaan voor zover deze ten dienste staat van, en ondergeschikt is aan, de watersportvoorziening (kantine).

Afbeelding 9: Ongewenste uitbreidingen aan de voorzijde.



Artikel 9 - Tuin

De bestemming Tuin is gegeven aan het naar de openbare weg gerichte deel van het bij woningen behorende perceel. In principe mogen op deze gronden uitsluitend vergunningvrije bouwwerken worden gerealiseerd. Uitzondering is er gemaakt voor aanwezige erkers, die niet onder de bepalingen van de algemene bebouwingsvoorschriften (artikel 24) vallen. Zo zijn de erkers bij de woningen in Roemersloot via een op de plankaart aangegeven aanduiding ("erkers toegestaan") mogelijk gemaakt.

Bergingen en entreeportalen die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan reeds in de voortuin aanwezig zijn, zijn gelegaliseerd. Onder voorwaarden zijn deze zelfs via een vrijstellingsbevoegdheid enigszins uit te breiden. Bijvoorbeeld als deze vergroting tot stand wordt gebracht door een vrijstaande berging te verbinden met de voorgevel van het hoofdgebouw. De vergroting zal niet mogen leiden tot verbreding van het bijgebouw en evenmin tot een verkleining van de afstand van de berging tot de openbare weg. Ook is het mogelijk een kap op de bergingen toe te staan, met dien verstande dat de dakhelling en dakrichting van het hoofdgebouw wordt aangehouden.

Artikel 10 - Verkeer

De doorgaande wegen binnen het plangebied, dit zijn de wegen met een ontsluitingsfunctie voor het gebied, hebben de bestemming "Verkeer" gekregen. De op de plankaart voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor verkeers- en vervoersactiviteiten, alsmede nutsvoorziening. Onder verkeers- en vervoersactiviteiten worden activiteiten verstaan die betrekking hebben op het verplaatsen van personen en goederen en die veelal plaatsvinden op doorgaande wegen, vaarwegen en (voor dit plan niet van belang) spoorwegen, daaronder begrepen parkeerplaatsen, groen- en watervoorzieningen, alsmede nutsvoorzieningen.

Artikel 11 - Verkeer en verblijf

Alle openbare ruimten die in het Verkeersveiligheidsplan uit 1998 zijn aangewezen als 30 km/uur gebied, hebben in dit plan de bestemming "Verkeer en verblijf" gekregen, dat wil zeggen voor activiteiten die betrekking hebben op het verplaatsen en (in de openlucht) verblijven van personen en die veelal plaatsvinden in straten, woonerven en op pleinen, daaronder begrepen parkeerplaatsen, groen- en watervoorzieningen, alsmede nutsvoorzieningen. In principe zijn uitsluitend vergunningvrije bouwwerken toegestaan en kleine gebouwtjes..

Snippergroen, waarvan de gemeente de verkoop aan particulieren niet ongewenst acht, kan worden verkocht. In dat geval kan met behulp van een wijzigingsbevoegdheid de bestemming worden gewijzigd in tuinen en erven bij woningen. In verband met de wettelijke bepalingen ten aanzien van het vergunningvrij bouwen kan de gemeente voorwaarden opnemen in de verkoopcontracten om bovenstaande bestemmingslegging kracht bij te zetten.

Artikel 12 - Water

Al het binnen het plangebied gesitueerde oppervlaktewater heeft de bestemming "Water" gekregen. De op de plankaart voor "Water" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor de waterhuishouding, met de daarbij behorende oevers, alsmede voor wonen ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "zone voor waterkavels". In principe mag dit water niet

worden gedempt of vergraven. Via een aanlegvergunningstelsel zijn relatief geringe aanpassing echter mogelijk. Daarvoor is altijd een advies van de waterbeheerder nodig. Dat betekent bijvoorbeeld dat in geval van demping van oppervlaktewater compensatie zal moeten worden geleverd. Een dergelijke activiteit zal dan ook niet kunnen plaatsvinden dan nadat overeenstemming is bereikt met de waterbeheerder.

In afwijking van het bepaalde dat er binnen deze bestemming slechts beperkt mag worden gebouwd, mogen waterwoningen en/of woonboten worden gerealiseerd en/of afgemeerd binnen de in lid 1 bedoelde zone voor waterkavels. Het maximale aantal waterkavels is op de plankaart aangegeven. Dit is het geval bij het Westerstijfse makerspad.

Voor een waterkavel geldt een fictieve maat van 120 m². De waterwoningen/woonboten dienen te voldoen aan de aan de voorschriften opgenomen bebouwingsbepalingen.

Artikel 13 - Wonen - Aaneengesloten, Artikel 16 - Wonen - Twee aaneengesloten, Artikel 17 - Wonen - Vrijstaand

Binnen deze bestemmingen zijn alleen grondgebonden woningen toegestaan. Binnen het bestemmingsplan is er voor gekozen om de bouwhoogte te reguleren door de goothoogte en de hoogte van de woningen vast te leggen. In het algemeen hebben bij de bepaling van deze hoogten de volgende overwegingen een rol gespeeld. Wanneer een woning aan de voor- en achterzijde een andere goothoogte heeft, is de hoogste goothoogte op de plankaart opgenomen. Daarbij is één van onderstaande gevallen van toepassing:

- De hoogste goot bevindt zich aan de voorzijde van de woning. In dit geval is deze goothoogte maatgevend en is deze opgenomen op de plankaart. Indien de laagste goothoogte zou zijn opgenomen, zou de hoogste onder het overgangsrecht zijn gevallen. De consequentie van deze keuze is dat aan de achterzijde de goot kan worden opgetrokken. Dit is, mede gelet op de huidige inzichten ten aanzien van bijvoorbeeld deregulering en vergunningvrij bouwen, waarbij aan de achterzijde ruimere mogelijkheden worden geboden, geen probleem;
- Voor lage goten aan de voorzijde geldt echter een handhavingsplicht omdat anders individuele uitbreidingen tot een onverantwoorde aantasting van de openbare ruimte zouden kunnen leiden. Op de plankaart is in dergelijke gevallen een aanduiding "lage goot handhaven" opgenomen die een maximale goothoogte van 3 meter waarborgt. Een voorbeeld hiervan zijn de woningen van het type "twee-onder-een-kap" aan de Hooispaad.

Dakkapellen worden in het plan niet geregeld omdat daarop de Welstandsnota van toepassing is.

In deze artikelen zijn ook bepalingen opgenomen voor de wijze waarop het erf (dit is de achtertuin en in voorkomende gevallen het grootste deel van de zijtuin) bebouwd mag worden. Bij de bepaling van de omvang van de bestemming is aansluiting gezocht bij het Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Staatsblad 2002, 410). Concreet betekent dit dat de scheiding tussen de bestemmingen Tuin en Wonen buiten de bouwvlakken in beginsel op 1 meter achter de voorgevel is gesitueerd en dat bijvoorbeeld de hoogten van aan- en uitbouwen overeenkomen met de in dat besluit genoemde hoogten voor vergunningvrij te realiseren aan- en uitbouwen. Op onderdelen is een afstemming echter niet gewenst, vergun-

ningvrije bouwwerken onttrekken zich immers aan de bepalingen van een bestemmingsplan. De in het besluit genoemde diepte van een uitbouw aan de achterzijde van een woning bedraagt bijvoorbeeld 2,5 meter. Indien (naast andere vereisten) aan deze maatvoering wordt voldaan, kan zonder bouwvergunning worden gebouwd. Dat laat onverlet dat het bestemmingsplan een uitbreiding tot 3 meter uit de achtergevel toestaat. In dat geval is echter wél een bouwvergunning nodig.

Het gezamenlijk grondoppervlak van aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 30% van het erf. Volgens jurisprudentie wordt daarbij de gerealiseerde oppervlakte aan vergunningvrije aan-, uit- en bijgebouwen als bedoeld in artikel 43 van de Woningwet niet meegerekend. Helaas is het niet te voorkomen dat het erf bebouwd wordt tot het maximum dat het bestemmingsplan toestaat en dat vervolgens op basis van het bovengenoemde besluit nog extra vergunningvrije bouwwerken kunnen worden toegevoegd. In het besluit is wél een maximum opgenomen, namelijk de voorwaarde dat het zij- en achtererf voor niet meer dan 50% bebouwd mag worden

Artikel 14 - Wonen - Garages en bergplaatsen

De op de plankaart voor “Wonen - Garages en bergplaatsen” aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor de stalling van vervoermiddelen en voor de berging van niet voor handel en distributie bestemde goederen. Deze bestemming bevat de in het openbare gebied aanwezige, dan wel vanuit het openbare gebied bereikbare, garageboxen en bergingen. Met name in de omgeving van de Rietschoot zijn in het verleden garages omgebouwd tot zithoek, bijkeuken, kantoortje of iets dergelijks. Deze en soortgelijke situaties hebben op de plankaart een aanduiding “woonfuncties toegestaan” gekregen. Ter plaatse van deze aanduiding kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen ten behoeve van dergelijke woonfuncties, mits de garages/bergingen fysiek grenzen aan het hoofdgebouw waartoe zij behoren. Onderstaande foto toont een voorbeeld.

Afbeelding 10: Garages omgebouwd tot woonruimte.



Artikel 15 - Wonen - Gestapeld

Op de plaatsen waar afwijkende vormen zijn toegestaan, is dit op de plankaart aangegeven. Dit is het geval bij bijzondere woonvormen (zoals het begeleid wonen project voor gehandicapten aan de Dromerstraat) en kantoren op de begane grond (zoals momenteel het geval is bij de kantoren van de woningbouwvereniging aan de Jacob Cornelisstraat).

Artikel 18 - Uit te werken Woongebied

Ten tijde van de voorbereiding van het nu voorliggende bestemmingsplan was de ontwikkeling van de locatie Zuideinde 37/39, waarop voorheen een woonhuis en de vestiging van Hans Verkerk stonden, nog niet concreet. In het voorontwerp-bestemmingsplan was het ontwerp van een woonhuis opgenomen. Nu de daarvoor benodigde planologische procedure nog niet is gestart is het bouwplan niet meer direct bestemd. Via de uitwerkingsprocedure kan, wanneer een concreet plan wordt overlegd en aan alle onderzoeksverplichtingen is voldaan, alsnog worden overgegaan tot het toekennen van de bestemming Wonen - Vrijstaand. Op de plankaart is de locatie aangegeven met de aanduiding "Uitwerkingsgebied 1".

Zoals in paragraaf 4.1 is aangegeven, heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van dit bestemmingsplan bepaald dat de locatie De Korenaar een "locatie in ontwikkeling" is en derhalve niet gedetailleerd op de plankaart zou moeten zijn ingetekend. In het voorliggende plan is dit besluit vertaald in de bestemming Uit te werken Woongebied. De programmatische uitgangspunten zijn als uitwerkingsregels opgenomen in dit plan. Deze uitwerkingsregels zijn:

- binnen het bestemmingsvlak met de aanduiding "Uitwerkingsgebied 2" mogen ten hoogste 27 woningen worden gerealiseerd;
- de hoogte van eengezinshuizen mag niet meer bedragen dan 11 meter;
- de hoogte van de meergezinshuizen mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- binnen het gebied dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

Artikel 19 – Archeologisch waardevol gebied

Binnen het voorliggende bestemmingsplan zijn de gronden, die op de Archeologische waardenkaart van de gemeente Oostzaan zijn opgenomen, via een dubbelbestemming tevens bestemd tot Archeologisch waardevol gebied. Bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen zijn slechts toelaatbaar indien op basis van archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (versie 3.1)¹⁶, is vastgesteld dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad. Ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Indien op basis van archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (versie 3.1), is vastgesteld dat geen archeologische waarden zijn vastgesteld, kunnen Burgemeester en wethouders de beperkingen voor de ontwikkeling van het gebied opheffen door middel van een wijzigingsbevoegdheid.

Artikel 20 - Leiding - Gas (primaire dubbelbestemming)

De in het gebied aanwezige aardgastransportleiding is als zodanig bestemd. Voor de op de plankaart aangegeven vrijwaringszone geldt een aanlegvergunningstelsel. Ter plaatse van de gronden die in het Tracébesluit van rijksweg 8 vallen, is de bestemming onderbroken. De belangen van de leidingbeheerder worden hier veiliggesteld door de bepalingen van de Tracéwet.

Artikel 21 - Leiding - Hoogspanningsverbinding (primaire dubbelbestemming)

In het westelijk deel van het plangebied is een bovengrondse hoogspanningsverbinding aanwezig (Nuon/TenneT). De zakelijk rechtstrook (met een breedte van 2x36 meter) die bij deze verbinding hoort heeft de gelijknamige bestemming gekregen. Daarmee is het zakelijk belang van de netbeheerder veilig gesteld. Alle samenvallende bestemmingen zijn tevens toegestaan (gebruik en bebouwing). Voor een mogelijke omzetting van de bovengrondse leiding in een ondergrondse leiding wordt verwezen naar de bespreking van artikel 22.

Artikel 22 - Leiding - Riool (primaire dubbelbestemming)

¹⁶ Het Centraal College van Deskundigen (CCvD) Archeologie heeft de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) versie 3.1 op 1 augustus 2006 vrijgegeven voor gebruik.

De in het gebied aanwezige riooltransportleiding is als zodanig bestemd. De reeds in het bestemmingsplan Buitengebied-Noord opgenomen beschermingszone van 3 meter ter weerszijde van de leiding is op de plankaart opgenomen. Binnen deze zone geldt een aanlegvergunningstelsel. Ter plaatse van de gronden die in het Tracébesluit van rijksweg 8 vallen, is de bestemming onderbroken. De belangen van de leidingbeheerder worden hier veiliggesteld door de bepalingen van de Tracéwet.

Artikel 23 - Beperking wonen

Aparte vermelding verdient de regeling die een beperking van het gebruik op de zolders van enkele woningen aan de Jollenmakersweg regelt (artikel 21). Als uitkomst van de juridische procedures rond de realisatie van de wijk Roemersloot geldt er een beperking van het gebruik van de zolders als gevolg van de milieuhygiënische omstandigheden (geluid) van de ten noorden van Roemersloot gesitueerde bedrijvigheid. Deze beperking is in het voorliggende bestemmingsplan overgenomen en heeft betrekking op de huisnummers 17 t/m 33 (oneven) en 36 t/m 40 (even) van de Jollenmakersweg. De betreffende zolders mogen uitsluitend worden gebruikt voor opslag van goederen ten dienste van het wonen. Het gebruik van de zolders als bijvoorbeeld slaap-, studeer- of hobbykamer wordt aangemerkt als een strafbaar feit (artikel 1a Wet economische delicten).

Een wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast indien afdoende is vastgesteld dat de akoestische situatie dit rechtvaardigt. Wanneer bijvoorbeeld het bedrijf wordt verplaatst kan de beperking worden opgeheven.

Artikel 24 - Specifieke wijzigingsbevoegdheden

Voor de in paragraaf 4.2 beschreven locaties is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Omdat het op dit moment nog niet mogelijk is om aan alle onderzoeksverplichtingen te voldoen, kan de bevoegdheid slechts worden toegepast indien uit onderzoek is komen vast te staan dat kan worden voldaan aan wettelijke bepalingen, dan wel aannemelijk is dat ontheffing/vrijstelling daarvan kan of zal worden verkregen, ten aanzien van: Archeologie, Watertoets, Luchtkwaliteit, Externe Veiligheid, Geluid, Flora en fauna, alsmede andere aspecten die onderhevig zijn aan wettelijke bepalingen.

Ten aanzien van de locatie Meijn is bepaald dat de bevoegdheid tot wijzigen, in tegenstelling tot de bevoegdheid ten aanzien van de andere wijzigingslocaties, bij de gemeenteraad ligt. Deze mogelijkheid is in de WRO opgenomen onder artikel 11, lid 1. De reden hiervoor is gelegen in de voorwaarden die aan de ontwikkeling van de locatie worden gesteld. Door de bevoegdheid bij de gemeenteraad te leggen houdt deze volledige grip op de besluitvorming en de afweging van de belangen die bij de ontwikkeling van de locatie een rol spelen.

Een specifieke plaats neemt de wijzigingsbevoegdheid in die het mogelijk maakt de *bovengrondse* hoogspanningsverbinding om te zetten in een bestemming die een *ondergrondse* hoogspanningsverbinding toestaat. Conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2006 van het ministerie VROM betekent dit concreet dat de dubbelbestemming "Leiding - Hoogspanningsverbinding" kan worden gewijzigd in de dubbelbestemming "Leiding - Hoogspanning".

6.2.3. Hoofdstuk III: Algemene bepalingen:

In het hoofdstuk Algemene bepalingen worden algemene gebruiksbeperkingen, algemene vrijstellingsbepalingen en algemene wijzigingsbevoegdheden gegeven. Ook een dubbeltelbepaling, een uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening en procedurebepalingen zijn opgenomen.

De algemene vrijstellingsbevoegdheden (artikel 29) hebben betrekking op meetverschillen, openbaar nut, een zogenaamde 10%-regeling en woningvergroting (in de lijn van het vervallen artikel 20 Bro). De vrijstellingsbepaling die betrekking heeft op het openbaar nut stelt de gemeente in staat om nutsgebouwen tot een oppervlakte van 25 m² en 75 m³ toe te staan. Het plan staat elders in de voorschriften slechts vergunningvrije gebouwen toe, die volgens het Besluit bouwvergunningvrije en licht-vergunningplichtige bouwwerken een maximale oppervlakte van 15 m² mogen hebben.

Woningvergroting

Op basis van het huidige Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (artikel 20, lid 1a) is het toegestaan om via vrijstelling ex artikel 19, lid 3 van de WRO een woning binnen de bebouwde kom uit te breiden, mits het aantal woningen gelijk blijft. Deze mogelijkheid is onder de nieuwe Wro en Bro komen te vervallen. Onder de nieuwe wet zou dat betekenen dat voor ieder kleinschalig bouwplan een aparte projectprocedure (met vervolgens een aanpassing van het bestemmingsplan) zou moeten plaatsvinden. De vrijstellingsbevoegdheid uit artikel 29, lid 3 maakt de uitbreiding van een woning, of een bijgebouw bij een woning, mogelijk.

Wonen in dorpslint

Onder voorwaarden is het mogelijk om het plan te wijzigen ten behoeve van plaatselijke reconstructies van het oude dorpslint of vergelijkbare situaties (artikel 30, lid 1 en 2). De daar gesituerde woningen zijn vaak niet aangepast aan de hedendaagse normen. De bouw- en woon-technische staat van de woningen schiet vaak schromelijk tekort. Wanneer vervangende nieuwbouw plaatsvindt is het niet mogelijk om in dezelfde omvang terug te bouwen. De nieuwe woning dient immers te voldoen aan de huidige regelgeving. De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid geeft burgemeester en wethouders de mogelijkheid om de plankaart te wijzigen om een aan de eisen van deze tijd aangepaste woning te kunnen herbouwen.

6.2.4. Hoofdstuk IV: Overgangs-, straf- en slotbepalingen.

Tot slot zijn de Overgangs-, straf- en slotbepalingen in de voorschriften opgenomen.

6.3. Plankaart

De analoge plankaart van het Bestemmingsplan Kom is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 4 kaartbladen (0341-01-P01 t/m P04). De kaartbladen geven de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de voorschriften wordt verklaard.

7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in de uitvoering van werken door de gemeente. De economische uitvoerbaarheid hoeft derhalve niet te worden aangetoond.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp-bestemmingsplan Kom was, conform de Inspraakverordening van de gemeente Oostzaan, onderhevig aan inspraak. Zoals vastgelegd in de gemeentelijke inspraakverordening, heeft het plan 6 weken ter inzage gelegen (van 30 januari 2008 tot en met 11 maart 2008). Dit is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd (Kompas en internetsite van de gemeente). Daarnaast is op 21 februari 2008 een inloop-/informatieavond gehouden. De terinzagelegging heeft geresulteerd in 47 inspraakreacties, waarvan 7 gelijkloidend. Alle reacties zijn in de Commentaarnota inspraak en vooroverleg kort samengevat en van commentaar voorzien. Deze commentaarnota is in de bijlagenmap van het bestemmingsplan opgenomen.

8. Overleg ex artikel 10 Bro

Het voorontwerp-Bestemmingsplan Kom is in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan de volgende personen en instanties toegezonden:

1. Provincie Noord-Holland,
2. Ministerie van Economische Zaken, Regio Noord-West,
3. Stadsregio Amsterdam,
4. NV Nederlandse Gasunie,
5. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier,
6. Inspectie Ruimtelijke Ordening Noord-West,
7. Rijkswaterstaat,
8. Continuon,
9. TenneT,
10. Kamer van Koophandel en Fabrieken,
11. Provinciaal Waterleidingsbedrijf Noord-Holland,
12. MKB Zaanstreek,
13. Het dagelijks bestuur van de Stadsdeelraad Amsterdam-Noord,
14. Burgemeester en Wethouders van Zaanstad,
15. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten,
16. KPN Telecom.

In totaal zijn van 10 instanties reacties ontvangen. De instanties genoemd onder 3 en 14 hebben aangegeven met het plan in te kunnen stemmen of hebben aangegeven geen op- en/of aanmerkingen te hebben. De instanties genoemd onder 2, 8, 12, 15 en 16 hebben niet gereageerd. Instantie 6 heeft mede namens instantie 7 gereageerd.

De op- en/of aanmerkingen van de overige instanties zijn in de Commentaarnota inspraak en overleg weergegeven en van commentaar voorzien. Deze commentaarnota is in de bijlagenmap van het bestemmingsplan opgenomen.

Bijlagen

Geluidsberekeningen

Kerkbuurt

Standaard Rekenmethode I

Standaard Rekenmethode I van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 is bedoeld om voor eenvoudige situaties de geluidberekeningen uit te voeren. In deze sectie is een tool opgenomen waarmee u zelf voorbeeldberekeningen kunt doen.

Gebruik

In deze tabel is het mogelijk eenvoudig volgens de Standaard Rekenmethode I, het equivalente geluidniveau op de gevel van een woning te berekenen. De reikwijdte van de methode wordt omschreven in het bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006.

Het berekeningsprogramma is op deze plaats bedoeld om de effecten van stille wegdekken te kunnen bepalen. In het programma wordt geen rekening gehouden met de snelheidsintervallen waarin de wegdekcorrectietermen statistisch verantwoord gebruikt mogen worden; hiertoe kan deze [actuele lijst](#) als verificatie voor de geldigheid benut worden. Let er ook op dat niet voor alle wegdekken gegevens voor vrachtwagens bekend zijn; het programma gebruikt dan een reductie van 0 dB(A). Decimale waarden dienen met een punt te worden ingevoerd (dus 0.7 en geen 0,7). Tevens dient te worden opgemerkt dat de correctie conform artikel 110 van de Wet geluidhinder nog niet is toegepast op het eindresultaat van de rekenmodule.

SRMI in het RMV Geluidhinder 2006

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	310.7	172.1	45.7
Snelheid personenwagens	50	50	50
Lichte vrachtwagens per uur	27.6	15.2	4.1
Zware vrachtwagens per uur	6.9	3.8	1.0
Snelheid zwaar verkeer	50	50	50
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	10
Hoogte van waarnemer	1.5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0.1
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm	64.466
Berekende geluidniveau in Lden	63.866
Berekende geluidniveau in Lnight	54.466

Kerkstraat

Standaard Rekenmethode I

Standaard Rekenmethode I van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 is bedoeld om voor eenvoudige situaties de geluidberekeningen uit te voeren. In deze sectie is een tool opgenomen waarmee u zelf voorbeeldberekeningen kunt doen.

Gebruik

In deze tabel is het mogelijk eenvoudig volgens de Standaard Rekenmethode I, het equivalente geluidniveau op de gevel van een woning te berekenen. De reikwijdte van de methode wordt omschreven in het bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006.

Het berekeningsprogramma is op deze plaats bedoeld om de effecten van stille wegdekken te kunnen bepalen. In het programma wordt geen rekening gehouden met de snelheidsintervallen waarin de wegdekcorrectietermen statistisch verantwoord gebruikt mogen worden; hiertoe kan deze [actuele lijst](#) als verificatie voor de geldigheid benut worden. Let er ook op dat niet voor alle wegdekken gegevens voor vrachtwagens bekend zijn; het programma gebruikt dan een reductie van 0 dB(A). Decimale waarden dienen met een punt te worden ingevoerd (dus 0.7 en geen 0,7). Tevens dient te worden opgemerkt dat de correctie conform artikel 110 van de Wet geluidhinder nog niet is toegepast op het eindresultaat van de rekenmodule.

SRMI in het RMV Geluidhinder 2006

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	330.3	183	48.6
Snelheid personenwagens	50	50	50
Lichte vrachtwagens per uur	29.4	16.3	4.3
Zware vrachtwagens per uur	7.3	4.1	1.1
Snelheid zwaar verkeer	50	50	50
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	12.5
Hoogte van waarnemer	1.5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0.25
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm	63.068
Berekende geluidniveau in Lden	62.469
Berekende geluidniveau in Lnight	53.068

Zuideinde

Standaard Rekenmethode I

Standaard Rekenmethode I van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 is bedoeld om voor eenvoudige situaties de geluidberekeningen uit te voeren. In deze sectie is een tool opgenomen waarmee u zelf voorbeeldberekeningen kunt doen.

Gebruik

In deze tabel is het mogelijk eenvoudig volgens de Standaard Rekenmethode I, het equivalente geluidniveau op de gevel van een woning te berekenen. De reikwijdte van de methode wordt omschreven in het bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006.

Het berekeningsprogramma is op deze plaats bedoeld om de effecten van stille wegdekken te kunnen bepalen. In het programma wordt geen rekening gehouden met de snelheidsintervallen waarin de wegdekcorrectietermen statistisch verantwoord gebruikt mogen worden; hiertoe kan deze [actuele lijst](#) als verificatie voor de geldigheid benut worden. Let er ook op dat niet voor alle wegdekken gegevens voor vrachtwagens bekend zijn; het programma gebruikt dan een reductie van 0 dB(A). Decimale waarden dienen met een punt te worden ingevoerd (dus 0.7 en geen 0,7). Tevens dient te worden opgemerkt dat de correctie conform artikel 110 van de Wet geluidhinder nog niet is toegepast op het eindresultaat van de rekenmodule.

SRMI in het RMV Geluidhinder 2006

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	639.8	354.5	94.2
Snelheid personenwagens	50	50	50
Lichte vrachtwagens per uur	56.8	31.5	8.4
Zware vrachtwagens per uur	14.2	7.9	2.1
Snelheid zwaar verkeer	50	50	50
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	10
Hoogte van waarnemer	1.5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0.1
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm	67.611
Berekende geluidniveau in Lden	67.009
Berekende geluidniveau in Lnight	57.611

Reset