



Bestemmingsplan Zuideinde 52 en 52a, Oostzaan



Zuideinde 52 en 52a 1511 GH Oostzaan

bron: google maps

Opdrachtgever	De heer M. Schaft, Twiskeweg 83 1511 BW Oostzaan
Ontwerper en gemachtigde	André Band Bouwkundig teken- en ontwerp bureau Ambacht 20a, 1511 JZ Oostzaan 075- 6843792 info@andreband.nl
Opstellers bestemmingsplan:	ART - adviesbureau voor Ruimtelijke Techniek Akkerweg 28, 1779 GK Oosterland 0227 591598 of 0628089432 info@artadvies.nl Themis Ruimtelijk Advies Mering 58, 1777 DJ Hippolytushoef 0620367961 themisruimtelijkadvies@gmail.com

Projectnummer 2021 – 19

concept	8 juli 2021
voorontwerp	20 juli 2021
ontwerp bestemmingsplan	1 februari 2022
vastgesteld bestemmingsplan	11 juli 2022

INHOUD

Deel A	Toelichting	5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Plangebied	6
1.3	Het vigerende bestemmingsplan	8
1.4	Huidige bestemmingen	8
Hoofdstuk 2	Ruimtelijke karakteristiek	10
2.1	Geschiedenis	10
2.2	Functionele structuur	11
2.3	Ruimtelijke structuur	11
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Regionaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4	Milieu	20
4.1	Hinder van bedrijven	20
4.2	Geluid	21
4.3	Bodem, PFAS en Asbest	22
4.4	M.e.r.	23
4.5	Luchtkwaliteit	26
4.6	Duurzaamheid	26
Hoofdstuk 5	Planologische aspecten	27
5.1	Wonen	27
5.2	Verkeer en parkeren	28
5.3	Externe veiligheid	28
5.4	Water	30
5.5	Ecologie en stikstof	32
5.6	Archeologie en Cultuur	35
5.7	Welstand en stedenbouw	36
5.8	Civiele aspecten	37
Hoofdstuk 6	Planbeschrijving	38
6.1	Visie en effecten	38
6.2	Toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen	39
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	40
7.1	Economische uitvoerbaarheid	40
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
Hoofdstuk 8	Juridische toelichting	42
8.1	Algemeen	42

8.2	Opzet van de planregels.....	42
8.3	Verbeelding.....	43
Deel B	Regels.....	44
	HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	45
	Artikel 1 Begrippen.....	46
	Artikel 2 Wijze van meten.....	49
	HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	51
	Artikel 3 Tuin	52
	Artikel 4 Wonen – Gestapeld.....	53
	Artikel 5 Waarde - Archeologie.....	55
	HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	57
	Artikel 6 Antidubbeltelbepaling	58
	Artikel 7 Algemene bebouwingsbepalingen	58
	Artikel 8 Algemene gebruiksbepalingen	58
	Artikel 9 Algemene afwijkingsbevoegdheden	58
	HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....	60
	Artikel 10 Overgangsrecht.....	61
	Artikel 11 SLOTREGEL.....	61
Deel C	Verbeelding.....	62
B i j l a g e n		64
A.	Akoestisch onderzoek.....	64
B.	Bodemonderzoek met twee bijlagen	64
C.	Watertoets.....	64
D.	Toetsing Wet natuurbescherming	64
E.	Stikstofonderzoek met twee Aeries berekeningen	64
F.	Archeologisch Bureau onderzoek.....	64
G.	Stedenbouwkundig advies.....	64
H.	Milieuadvies Omgevingsdienst.....	64

DEEL A TOELICHTING

HOOFDSTUK 1

INLEIDING

1.1 AANLEIDING

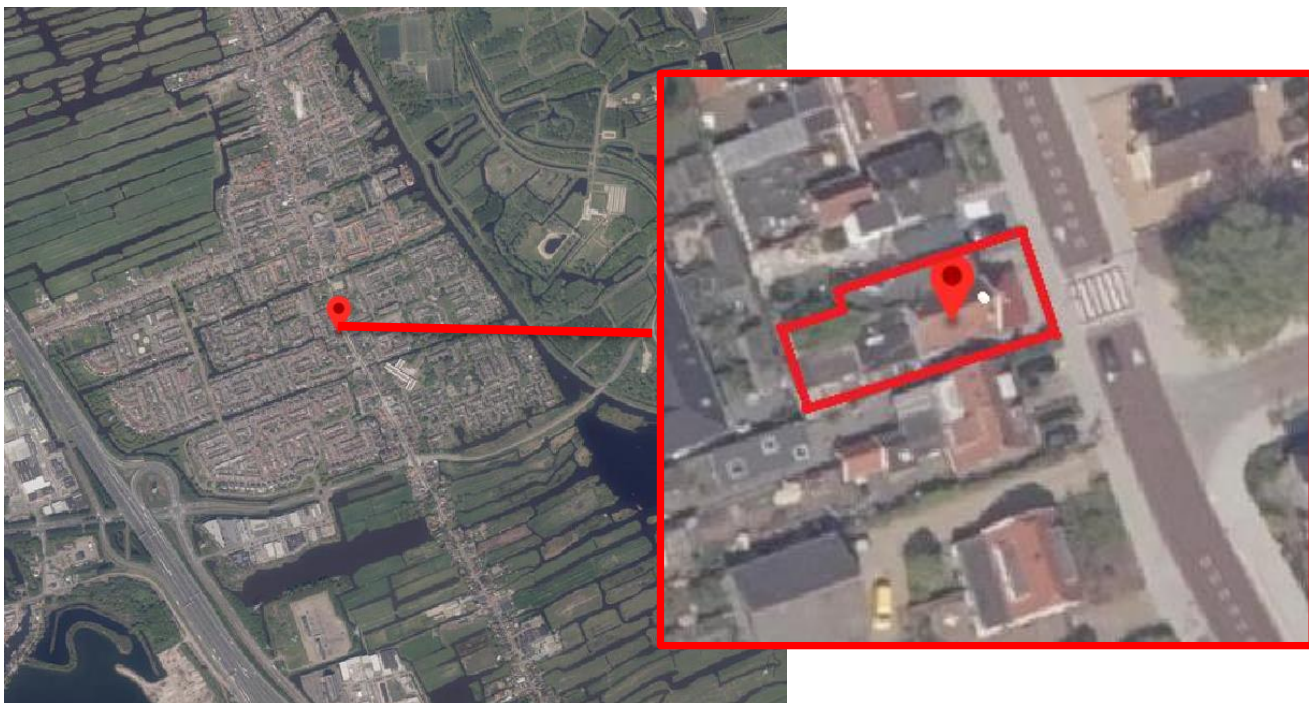
In de bebouwde kom van Oostzaan liggen de percelen Zuideinde 52 en 52a. Het perceel Zuideinde 52 is in gebruik als Thais-afhaalrestaurant en op het perceel Zuideinde 52a bevindt zich café Huppelde pub. Het plan bestaat om het horecabedrijf te beëindigen, de bestaande bebouwing te saneren en in plaats hiervan maximaal vijf appartementen terug te bouwen. Dit plan is op 12 april 2021 besproken in het bouwplanoverleg van de gemeente Oostzaan. Kort samengevat staat de gemeente positief tegenover de ontwikkeling, onder de voorwaarde dat de horeca-activiteiten na realisatie van het bouwplan niet meer mogelijk zijn.

Om in vulling te geven aan de voorwaarde van de gemeente is het noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan op te stellen dat de woonfunctie mogelijk maakt en waarbij de aanduiding 'Horeca' verdwijnt.

Nadat eerst de weg is ingeslagen om een wijzigingsplan op te stellen is gaandeweg het proces besloten om een bestemmingsplan in procedure te brengen. Dit omdat de ontwikkeling, door de toename van het aantal woningen, niet met een wijzigingsplan mogelijk gemaakt kan worden. In sommige bijlagen wordt nog gesproken over de planfiguur "wijzigingsplan". Deze onderzoeken en conclusies zijn voor beide planfiguren valide.

1.2 PLANGEBIED

Het plangebied ligt aan het Zuideinde nabij het dorpscentrum van Oostzaan. Het Zuideinde is de belangrijke doorgaande weg in het dorp. Aan het Zuideinde liggen de percelen Zuideinde 52 en 52a. Deze percelen, waar op dit moment café Huppelde pub en een Thais-afhaalrestaurant zijn gevestigd, vormen ook de begrenzing van het plangebied. Het plangebied heeft een oppervlakte van 337 m² en is kadastraal bekend als gemeente Oostzaan, sectie F nummer 1274 (zie figuur 2).



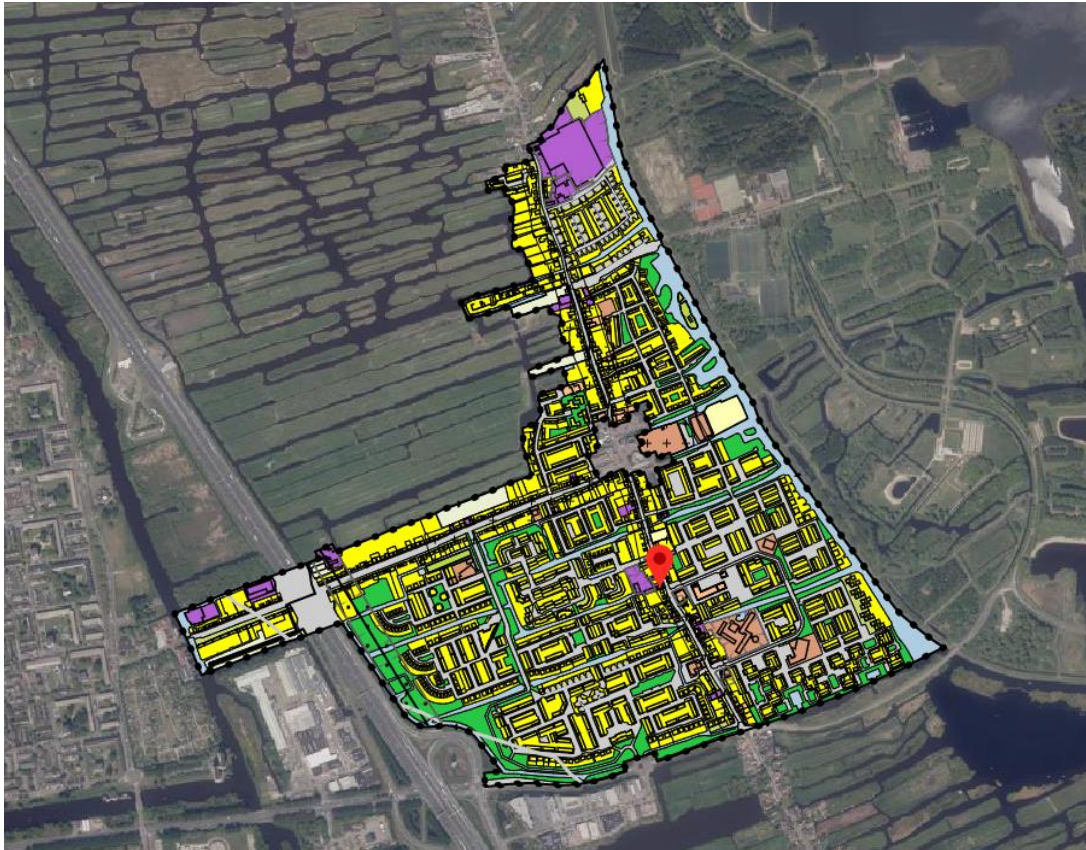
Figuur 1 ligging van het plangebied in Oostzaan



Figuur 2 ligging van het kadastrale perceel

1.3 HET VIGERENDE BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan Kom van kracht. Dit bestemmingsplan is op 26 januari 2009 door de gemeenteraad van Oostzaan vastgesteld (zie figuur 3).



Figuur 3 het bestemmingsplan Kom

1.4 HUIDIGE BESTEMMINGEN

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Kom' de enkelbestemming 'Gemengd', de functieaanduiding 'horeca toegestaan' en de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' (zie figuur 4).

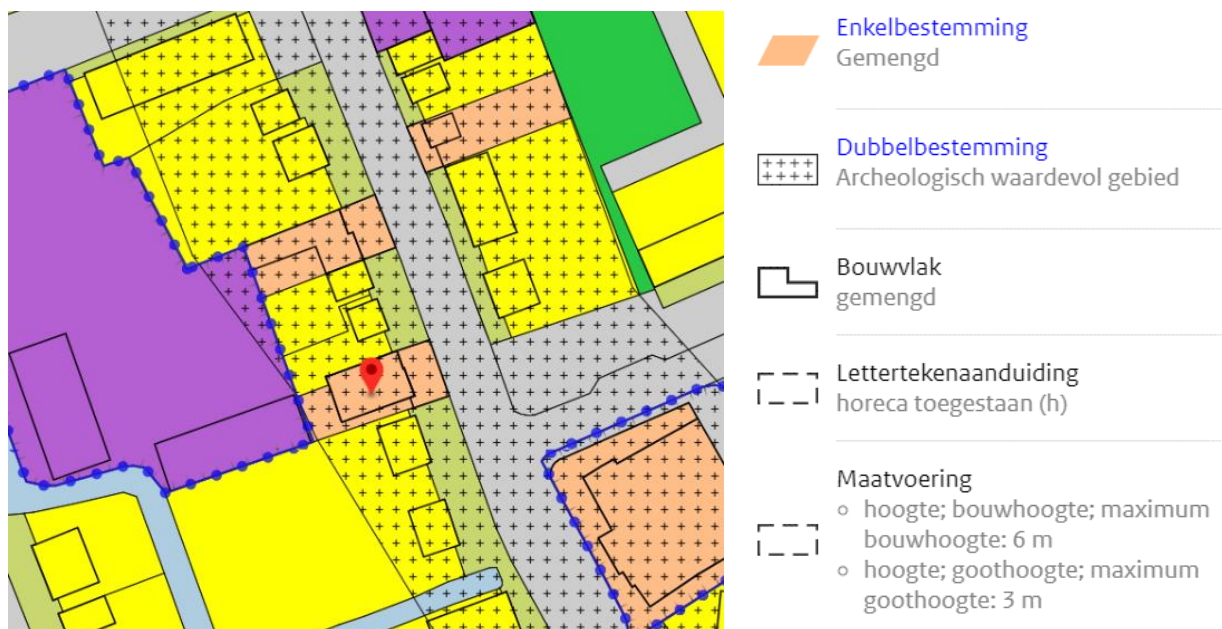
De als 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen
- kantoren
- maatschappelijke voorzieningen
- detailhandel
- dienstverlening

- bedrijven behorende tot ten hoogste categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (opgenomen in bijlage 1 bij het bestemmingsplan)
- horecabedrijven tot ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten (bijlage 2 bestemmingsplan), maar deze horecabedrijven zijn alleen toegestaan als op de verbeelding een aanduiding 'horeca toegestaan' is opgenomen

Het beoogde gebruik als appartementengebouw ten behoeve van de functie wonen past weliswaar in het vigerende bestemmingsplan. Echter, het beoogde bouwplan past niet binnen de regels van dit bestemmingsplan omdat er extra woningen bij komen, de goot- en bouwhoogte hoger zijn dan het bestemmingsplan toelaat en buiten het bouwvlak wordt gebouwd.

Daarom is gekozen voor een nieuw bestemmingsplan, waarna met een reguliere omgevingsvergunning, activiteit bouwen, de vereiste vergunning kan worden afgegeven.



Figuur 4 Het vigerende bestemmingsplan

HOOFDSTUK 2

RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK

2.1 GESCHIEDENIS¹

Oostzaan is samen met Assendelft en Westzaan een van de oudste dorpen uit de Zaanstreek.

Oostzaan is ontstaan als lintdorp bestaande uit enkele buurtschappen, zoals Noordeinde, De Haal, De Heul en Zuideinde. Dit lintdorp ontwikkelde zich na de ontginningen van het gebied langs de Zaan in de 11e tot de 13e eeuw en groeide in zuidelijke richting.

De bodem bestond uit moeilijk toegankelijk, moerasachtig hoogveen. Toen dit hoogveenpakket werd ontwaterd ten behoeve van akkerbouw erodeerde en klonk het in. De sterke bodemdaling maakte het zelfs nodig een terp op te werpen, waarop in de late middeleeuwen de kerk werd gebouwd. De huidige kerk ligt nog steeds enigszins verhoogd. Rondom de kerk ontstond ook de buurtschap Kerkbuurt.

Bij de ontginning groeven boeren sloten haaks op de Zaan om een deel van het veengebied te ontwateren. Het noordelijk deel van Oostzaan (De Heul) is ontgonnen tussen 1000 en 1250 vanuit het riviertje en het meertje de Wormer, dat in latere tijd steeds groter werd en uiteindelijk het meer de Wijde Wormer en het meertje de Enge Wormer werd. Na 1300 concentreerde de bewoning zich langs oude dijken uit de tijd van de ontginning en ontstond de voor Oostzaan kenmerkende lintbebouwing.

De Kerkbuurt ontwikkelde zich tot het centrum van Oostzaan. De belangrijkste structuurdragers in de kern zijn de straten Noordeinde/Kerkbuurt/Zuideinde als langgerekt noord-zuid gericht lint en haaks daarop de Kerkstraat, de oude verbinding met Zaandam.

Oostzaan was in de 16e en de eerste helft van de 17e eeuw een aanzienlijk dorp. De blekerijen waren tot ver buiten de streek bekend en gaven werk aan 1000 mensen. Daarnaast was er sprake van een bloeiende stijfselfabricage en later van walvisvaart. Zeevaart en veeteelt zijn altijd belangrijke bedrijfstakken geweest.

In 1806 werd Oostzaan een zelfstandige gemeente. Voor uitbreiding van de gemeente Amsterdam boven het IJ werd in 1921 een deel van Oostzaan geannexeerd, onder andere voor de bouw van de Amsterdamse wijk Tuindorp Oostzaan.

Oostzaan is een van de drie Zaanse dorpen die in 1974 niet bij de samenvoeging tot Zaanstad werden betrokken. Hoewel de oorspronkelijke bewoners - zoals nog aan de klank van het plaatselijk dialect valt te horen - Waterlanders zijn geweest, behoort Oostzaan historisch tot de Zaanstreek.

¹ Voor dit hoofdstuk is gebruik gemaakt van het bestemmingsplan Kom en de structuurvisie 2025 en de ontwerp Omgevingsvisie van de gemeente Oostzaan en zijn de websites Zaanwiki.nl en Geschiedenis van Amsterdam Noord.nl, Plaatsengids.nl en Catawiki.nl geraadpleegd.

2.2 FUNCTIONELE STRUCTUUR

Het centrum van Oostzaan, ongeveer ter plaatse van de kruising Zuideinde/Kerkstraat, biedt ruimte aan de kerk en het gemeentehuis, alsmede een grote winkelconcentratie.

De woonbuurten die zich rond dit centrum ontwikkelden zijn van recentere datum. Opvallend is dat in het centrum maar ook in de bebouwingslinten veel bedrijvigheid en andere functies aanwezig zijn.

Oostzaan is goed bereikbaar vanaf het landelijke wegennet. Er is een directe aansluiting op de naastgelegen snelweg A8 en op de A10 (ringweg Amsterdam). Zaanstad is goed bereikbaar via de Kolkweg/Thorbeckeweg en de Kerkstraat. Wat openbaar vervoer betreft: Oostzaan heeft een verbinding met het station van Zaanstad en met de metro van Amsterdam.

De water- en groenstructuur wordt gevormd door restanten van de oorspronkelijke kavelstructuur van het veenweidelandschap. Deze verkavelingsrichting is oostwest, haaks op de lintbebouwing.



Figuur 5 Structuurvisie 2005

In de structuurvisie 2025 is een overzichtskaart opgenomen waarin de functies wonen, economie, sport, welzijn zorg en educatie, agrarisch en natuur, recreatie, verkeer en infrastructuur en groen en water zijn weergegeven.

2.3 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De naam 'Oostzaan' is duidelijk: het dorp ligt ten oosten van de Zaan.

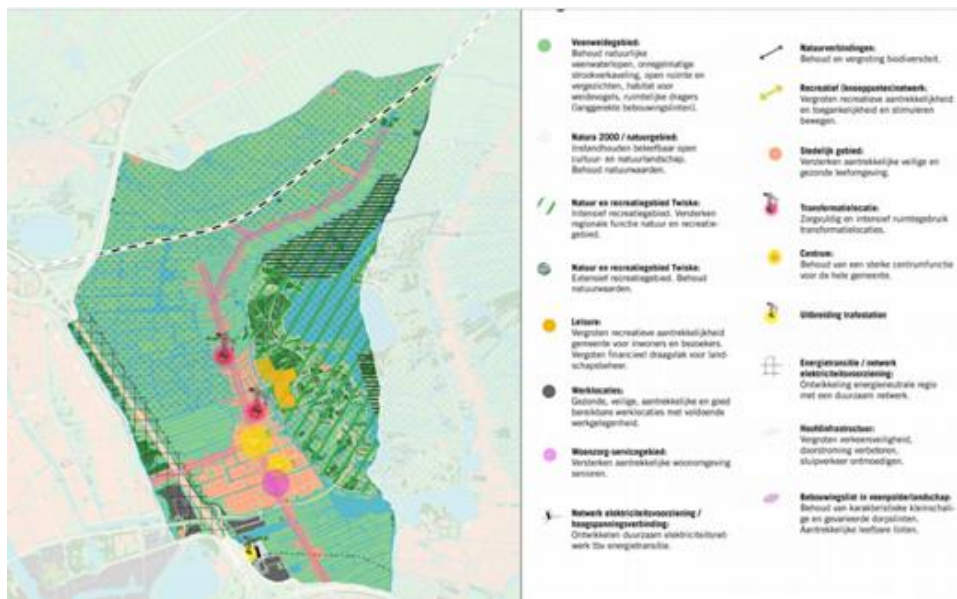
Het huidige Oostzaan is nog overwegend een langgerekt lintdorp, met als uitlopers de Haal en de Heul naar het noorden en het Weerpad (Kerkstraat) naar het westen. De lengte van de lintbebouwing is bijna 5 kilometer.

De kern wordt duidelijk begrensd door de snelweg A8 aan de westzijde en de Ringsloot van Het Twiske aan de oostzijde. De kern ligt daarmee ingeklemd tussen infrastructurele lijnen van snelweg en het water. Een opvallende lijn in het landschap

is de spoorlijn die aan de noordkant door het agrarische gebied loopt. Heel vroeger heeft Oostzaan een eigen treinstation gehad.

Pas na de Tweede Wereldoorlog ontstonden er nieuwbouwwijken met een ander stratenpatroon. De bevolkingsgroei ontstond: Oostzaan als forensendorp van Amsterdam. In de 20e eeuw groeide Oostzaan, met name de Kerkbuurt. Die nieuwbouw is ook de basis van het dorpscentrum van Oostzaan geworden.

Water en Oostzaan zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Niet alleen vanwege de ligging nabij de Zaan en de rijke scheepvaarthistorie, maar ook vanwege watersnoodrampen, waarbij grote delen van Oostzaan onder water kwamen te staan. Daarnaast is Oostzaan gelegen in het natte en bijzondere landschap van het veenweidegebied met kenmerkend slotenpatroon en waterrijk karakter. Aan de oostzijde ligt een groot recreatiegebied van meer dan 650 ha. Grotendeels op het grondgebied van Oostzaan en deels op het grondgebied van de buurgemeente Landsmeer. Ontstaan als locatie voor zandwinning: zand was nodig voor de aanleg van snelwegen en kunstwerken in de omgeving.



Figuur 6 Ontwerp omgevingsvisie

De illustratie die bij de ontwerp omgevingsvisie is opgenomen geeft een goed beeld van de bijzondere ruimtelijke structuur van Oostzaan.

In goede harmonie gaat het stedelijke gebied samen met het agrarische gebied en de recreatieve en natuurfuncties passen daar goed in

3.1 RIJKSBELEID

De **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**, vastgesteld op 11 september 2020, biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. De NOVI moet Nederland voorbereiden op de grote uitdagingen die de komende jaren opgepakt moeten worden. Internationale tot lokale ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering zijn voorbeelden en deze opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat centraal in de NOVI. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Het combineren van deze opgaven vraagt om een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking.

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Inhoudelijke keuzes kunnen in veel gevallen het beste lokaal of regionaal worden gemaakt. De NOVI moet Nederland houvast bieden om keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen maken.

De NOVI is opgesteld als voorbereiding op de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

In de NOVI zijn vier landelijke prioriteiten vastgesteld, aan de hand van deze prioriteiten is een toekomstperspectief voor 2050 vastgesteld en brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. De vier prioriteiten zijn:

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

Doorwerking planinitiatief

De ontwikkeling van maximaal vijf appartementen binnen het bestaand stedelijk gebied van Oostzaan is ten opzichte van de Rijksdoelstelling slechts een kleine ontwikkeling. Dit plan vormt geen belemmering voor het behalen van de Rijksdoelstellingen.

In artikel 3.1.6 van het **Besluit ruimtelijke ordening (Bro)** is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Deze bepaling is bekend onder de naam 'de Ladder voor duurzame verstedelijking'. De tekst van deze bepaling is in juli 2017 geactualiseerd.

Met de Ladder wordt duurzaam ruimtegebruik nagestreefd.

Het gebruik van de Ladder moet nodeloze uitbreiding van het stedelijk gebied en overprogrammering voorkomen en leegstand tegengaan.

De jurisprudentie heeft het begrip 'stedelijke ontwikkeling' uitgediept. Indien geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan is de Ladder niet van toepassing.

In de overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 (nr. 201608869/1/R3) gaat de Afdeling in op de vraag wanneer de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is. De voorziene ontwikkeling dient volgens de Afdeling voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. De Afdeling noemt uitgangspunten, die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Daarbij is onder meer beschreven dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening, kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. In dat kader is het voorliggend planvoornemen voor de realisatie van vijf woonappartementen dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkelingen en hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden doorlopen.

Eveneens is van belang het **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**, die in werking is getreden op 30 december 2011. Dit besluit is ook bekend als de AMvB Ruimte, en dient om de doorwerking van de nationale belangen te waarborgen.

Met dit Besluit richt het rijk zich primair tot de gemeente. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen van nationaal belang uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) te verwezenlijken.

De volgende onderwerpen worden in het Barro genoemd:

- Rijksvaarwegen,
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam,
- Kustfundament,
- Grote rivieren,
- Waddenzee en waddengebied,
- Defensie,
- Ecologische hoofdstructuur,
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde,
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen,
- Elektriciteitsvoorziening,
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen,
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament,

- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Per project worden regels gegeven die gemeenten direct of indirect (via provincies) moeten laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming.

De realisatie van vijf appartementen Zuideinde 52 en 52a te Oostzaan valt niet binnen de reikwijdte van één van de onderwerpen uit het Barro.

Nationaal waterbeleid Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebied districten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan watergebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water. De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21e eeuw'.

Nota “Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw”

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht. De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid voor de komende jaren en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelf bindend voor het Rijk. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen. Onderdeel van het bestemmingsplan is de watertoets.

Conclusie:

Geconcludeerd wordt dat het plan om maximaal vijf appartementen op te richten aan het Zuideinde te Oostzaan niet strijdig is met het Rijksbeleid

3.2 PROVINCIAAL BELEID

De **Omgevingsvisie “NH2050”** is op 19 november 2018 door Provinciale Staten vastgesteld. Deze visie vervangt de structuurvisie “Noord-Holland 2040. Duurzaam met Ruimte”

De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving.

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Oostzaan is onderdeel van het metropole landschap (ad 2), Het buitengebied van Oostzaan maakt onderdeel uit van de vitaal landelijke omgeving (ad 5).

Op 29 juni 2020 heeft de provincie de **Woonagenda 2020 – 2025** vastgesteld. De provincie Noord-Holland wil dat er de komende jaren veel betaalbare en duurzame woningen beschikbaar komen. Zij gaat gemeenten met raad en daad helpen om de noodzakelijke productie op het gebied van wonen waar te maken.

Vanaf 16 november 2020 is de **Omgevingsverordening NH 2020 (POV)**, die op 22 oktober 2020 door Provinciale Staten is vastgesteld, van kracht. Deze verordening is de opvolger van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

Zuindeinde 522 en 52a betreft een herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Volgens de POV past deze ontwikkeling. Voor de definitie bestaand stedelijk gebied sluit de verordening aan bij 1.1.1 eerste lid h van het Besluit ruimtelijke ordening. De POV is gebaseerd op de komende Omgevingswet maar kent een vergelijkbare methodiek als de PRV. Nieuw is dat 32 landschappen zijn aangewezen als ‘Bijzonder Provinciaal Landschap’ (BPL). Dit zijn landschappen waarop we extra zuinig zijn vanwege hun bijzondere eigenschappen en waarde voor mens en dier. Ook delen van Oostzaan zijn aangemerkt als BPL, maar deze strikte regels gelden niet voor de kern van Oostzaan.

In de [POV](#) zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Bij de omgevingsverordening zit een [digitale kaart](#) waarbij de regels/ de werkingsgebieden direct in beeld komen op een specifieke locatie.



Figuur 7 Uitsnede kaart Omgevingsverordening NH20

bron: provincie Noord-Holland

Op deze locatie zijn vier werkingsgebieden van toepassing.

Bodemsanering

Afdeling 4.3 van de Omgevingsverordening heeft betrekking op bodemsanering. Ingevolge artikel 4.44 maakt degene die bodemsanering feitelijk uitvoert melding van de voorgenomen sanering bij Gedeputeerde Staten. Voor dit plan heeft dit geen consequenties.

Gebiedswaarden waterkwaliteit

Afdeling 5.2 geeft normen aan voor waterkwaliteit. Artikel 5.2 geeft normen voor overstromingsrisico's weer.

Bij de Watertoets wordt hier rekening mee gehouden.

Terreinen binnen de vastgestelde kritische afstand van Natura2000

Afdeling 4.1 van de Omgevingsverordening heeft betrekking op natuurbeheer. Ingevolge de artikelen 4.3 en 4.4 gelden binnen het plangebied regels voor tijdelijke en uitzonderlijk gebruik van helikopters of andere luchtvaartuigen en ontbrandingstoestemming. Voor dit plan heeft dit geen consequenties.

Peilbesluit

Afdeling 6.10 van de Omgevingsverordening heeft betrekking op water. Artikel 6.82 heeft betrekking op het peilbesluit van het waterschapsbestuur. Voor dit plan heeft dit geen consequenties.

Conclusie:

Het plan om maximaal vijf appartementen op te richten Zuideinde te Oostzaan is niet in strijd met het provinciale beleid.

3.3 REGIONAAL BELEID

In de **Regiovisie Waterland 2040** (2009) hebben de zeven Waterlandse gemeenten hun koers bepaald voor het ruimtelijk beleid op lange termijn. Het centrale motto is "Vitaal met karakter". In deze visie staat behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio Waterland voorop, maar wel met de noodzakelijk sociaaleconomische en infrastructurele impulsen om de kernen vitaal te houden en het gebied binnen de Metropoolregio Amsterdam bereikbaar te maken. Naast maatregelen om het authentieke karakter van het landelijke gebied te bewaren vergt dat op vele locaties een forse inspanning in de kwaliteit van de leefomgeving, selectieve uitbreiding voor noodzakelijke sociaaleconomische ontwikkelingen en duurzame oplossingen voor beheer en terugdringen van woon-werkverkeer. Op die manier ontstaat een duurzame, vitale regio met een herkenbaar eigen karakter.

De regio Waterland maakt qua woningmarkt en werkgelegenheid deel uit van het informele samenwerkingsverband Metropoolregio Amsterdam. In deze regio is een forse behoefte aan extra woningen. Om de vitaliteit in de kernen te kunnen behouden wordt ingezet op een plus op het gebied van woningbouw.

De gemeente Oostzaan is in het **Regionale Actieprogramma Wonen (RAP)** van de regio Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Zaanstreek-Waterland opgenomen. Doel van het RAP is regionale afstemming van de woningbouwproductie zodat vraag en aanbod goed op elkaar aansluiten.

Het gaat om de kernthema's woningbouwproductie, betaalbare voorraad en woonruimteverdeling. De uitvoering van het RAP wordt opgepakt per deelregio.

Het Hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier (HHNK) is de waterbeheerder van het noordelijke deel van Noord-Holland.

Op 3 november 2015 heeft HHNK haar beleid vastgelegd in het **Waterprogramma**, waarin de beleidsuitgangspunten en doelstellingen voor 2016 tot 2021 staan beschreven.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2009. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen.

Het Hoogheemraadschap volgt deze benadering van meerlaagse veiligheid,

Conclusie:

Geconcludeerd wordt dat het plan niet strijdig is met het regionaal beleid.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

De '**Structuurvisie Oostzaan 2025**' is op 14 september 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze structuurvisie schetst de ruimtelijke ambitie van de gemeente Oostzaan. Diverse beleidsonderwerpen worden integraal belicht. Wat "wonen" betreft: de gemeente Oostzaan wil haar kwaliteit als een uniek dorps woonmilieu, te midden van een dynamisch grootstedelijke omgeving, versterken. Nieuwbouwmogelijkheden zijn beperkt waardoor gekozen wordt voor inbreiding in plaats van uitbreiding.

De geactualiseerde **Woonvisie 2021 -2030** “Dorps wonen tussen stad en natuur”, is in maart 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Een gezonde woningmarkt staat centraal, met passende woningen voor alle inwoners. Dit betekent een bouwprogramma van minimaal 30 woningen per jaar.

Gestreefd wordt naar verdichting en inbreiding om zodoende extra capaciteit te zoeken. Ook wordt transformatie van locaties genoemd.

Het onderliggende plan om maximaal vijf appartementen te creëren op de locatie Zuideinde 52 en 52a past helemaal in deze ambities.

In de **welstandsnota Oostzaan** van 2004 worden kaders gesteld waaraan bouwplannen moeten voldoen. Er is sprake van gebiedsgericht welstandsniveau. In het centrumgebied is sprake van een regulier welstandsbeleid. Het gebied kan ingrepen goed verdragen als deze qua maat en schaal passen in de omgeving. De in te dienen bouwaanvraag zal aan het welstandskader worden getoetst.

In de **Archeologienota Oostzaan 2011** heeft de gemeente Oostzaan verwoord hoe ze om wil gaan met archeologie binnen de gemeentegrenzen. Bovendien zijn in de notitie de archeologische verwachtingswaarden binnen de gemeente vastgesteld en weergegeven op een kaart.

Recent is de **Omgevingsvisie Oostzaan** in ontwerp ter visie gelegd.

Hoewel dit ontwerp nog geen vastgesteld beleid is, is het van groot belang voor de ruimtelijke visie van Oostzaan. De identiteit en kernwaarden van Oostzaan zijn

- Natuur, recreatie en rust
- Kleinschalig en dorps
- Voorzieningen
- Wonen

In de omgevingsvisie staan een aantal thema's beschreven waar de gemeente naar toe wil. De thema's die centraal staan, zijn:

- Wonen;
- Landelijk gebied, natuurgebieden en groen;
- Recreatie en toerisme;
- Ruimtelijke kwaliteit en bebouwd gebied;
- Bereikbaarheid en (verkeers-)veiligheid;
- Energie en duurzaamheid;
- Voorzieningen;
- Sociaal domein;
- Maatschappelijke participatie en samenleving;
- Ruimtelijke kwaliteit.

Per thema wordt verwoord wat er speelt en worden de kernambities beschreven. Het plan is niet in strijd met de geformuleerde ambities.

Conclusie:

Geconcludeerd wordt dat het plan past binnen het gemeentelijk beleid

HOOFDSTUK 4

MILIEU

Voor onderdelen uit dit hoofdstuk wordt verwezen naar het advies van de Omgevingsdienst dat is opgenomen in bijlage H.

4.1 HINDER VAN BEDRIJVEN

Een goede ruimtelijke ordening streeft naar het bevorderen van een duurzame ruimtelijke kwaliteit in een dynamische samenleving. Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen of uitbreiding van bestaande woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. De publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG geeft richtafstanden waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. De richtafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

Bij het planologisch mogelijk maken van de bouw van vijf woningen is nagegaan of in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen die vanwege de bouw van de woningen mogelijk worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

Uitwaartse werking

In het plangebied wijzigt de milieusituatie. Een nieuwe milieugevoelige functie wordt toegevoegd. De toevoeging van woningen kan een effect hebben op de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

De nieuwe woningen hebben in de praktijk geen effect naar de omgeving, omdat de dichtbijgelegen bedrijfsbestemming op circa 40 meter ligt. Dit is het perceel van dierenarts C. van Dijk (Zuideinde 53). In de VNG Brochure is geen categorie dierenarts opgenomen. Wel is een categorie artspraktijken, klinieken en dagverblijven opgenomen met milieucategorie 1 (10 meter). Een dierenarts is dan ook aan te merken als een bedrijf met milieucategorie 1 en een indicatieve afstand van 10 meter. Aangezien het plangebied buiten deze 10 meter is gelegen vormt de dierenarts geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Hoewel ten oosten van het plangebied een bedrijfsbestemming is opgenomen in het bestemmingsplan Kom zit hier geen bedrijf meer. Voorheen was hier de gemeentewerf gevestigd, maar op 12 december 2012 is het er een omgevingsvergunning verleend om in afwijking van het bestemmingsplan 20 appartementen en vijf geschakelde woningen te bouwen. Het is aannemelijk dat de bedrijfsbestemming niet meer terugkomt en zodoende hoeft niet met deze bedrijfsbestemming rekening te worden gehouden.

De aanduiding 'horeca toegestaan' van de percelen Zuideinde 52 en 52a staat in het oude bestemmingsplan en niet in dit nieuwe bestemmingsplan. Daarom is het niet meer mogelijk om een horecabedrijf te exploiteren. Dit heeft een positieve invloed op het woon- en leefmilieu van omliggende woningen.

Inwaartse werking

Ook functies uit de omgeving kunnen invloed hebben op de nieuwe woningen. De nieuwe woningen liggen op een afstand van circa 40 meter van de dierenarts op Zuideinde 53, waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt en een milieucategorie 1. De dierenarts levert geen belemmering op voor de nieuwe woningen.

Conclusie:

De wijziging van de bestemming is vanuit de milieusituatie gezien positief te noemen. Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 GELUID

Wegverkeerslawaaai

Binnen het plangebied dient rekening te worden gehouden met wegverkeerslawaaai. Voor wegverkeerslawaaai geldt bij geluidgevoelige functies een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor het realiseren van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg kan een hogere waarde voor de geluidbelasting worden vastgesteld tot maximaal 63 dB voor binnenstedelijke situaties en 53 dB voor buitenstedelijke situaties.

Bij de ontwikkeling van geluidgevoelige functies moet gekeken worden of de voorkeurs- grenswaarde niet wordt overschreden. Indien wel overschrijding plaatsvindt dan moeten hogere waarden voor de ontwikkeling worden aangevraagd. Onderzoek moet plaatsvinden in geval de nieuwe ontwikkeling zich bevindt binnen een bepaalde zone van een weg waar 50 km/h of meer gereden mag worden. In onderstaande tabel is de omvang van de geluidzones aangegeven, gemeten vanuit de as van de weg.

Aantal rijstroken	Buitenstedelijk gebied	Binnenstedelijk gebied
Of meer	600 meter	350 meter
3 of 4	400 meter	350 meter
Of 2	250 meter	200 meter

Bij 30 km/h gebieden is geluidsonderzoek op grond van de Wet geluidhinder niet verplicht. Echter, op grond van een goede ruimtelijke ordening dient onderbouwd te worden dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Door Munsterhuis geluidadvies is op 24 juni 2021 een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeer (zie bijlage A). Hun conclusie luidt:

Het blijkt dat de grenswaarde van 53 dB voor de toetsing van het Bouwbesluit ter plaatse van de gevels van de appartementen wordt overschreden op de oost- en noordgevel. Daarmee wordt voor deze gevels niet voldaan aan het maximale binnenniveau van 33 dB. Extra geluidwerende voorzieningen zijn

noodzakelijk. Dit zal in een gevelweringsonderzoek moeten worden aangetoond.

Hoewel de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, wordt de maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde is in 30 km/u zones niet van toepassing, maar om het woon- en leefklimaat te beoordelen is de gevelbelasting wel aan deze norm getoetst.

De gevelbelasting in combinatie met het gegeven dat er dusdanige gevelwerende voorzieningen worden aangebracht dat een binnenniveau van 33 dB gehaald wordt maakt dat er sprake van een goed woon- en leefklimaat. Aan de hand van het gevelweringsonderzoek zal bepaald worden welke concrete maatregelen c.q. materialen worden toegepast.

De Omgevingsdienst heeft eveneens geadviseerd om extra geluidwerende maatregelen te treffen en dit aan te tonen door middel van een gevelweringsonderzoek.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is voor wat betreft het aspect geluid uitvoerbaar.

4.3 BODEM, PFAS EN ASBEST

Bodem.

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet worden voorkomen dat gronden waarvan bekend is dat de milieuhygiënische kwaliteit onvoldoende is, worden bestemd met een bestemming die daarvoor gevoelig is.

Het plangebied is voorheen in gebruik geweest horecabedrijf. Om vast te stellen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het voorgenomen gebruik is op 19 juli 2021 onder nummer 11354 een bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd door Asma Ingenieursbureau.

Dit verkennend bodemonderzoek is als bijlage B opgenomen met twee bijlagen B1: resultaat diepe ondergrond en B2: analyserapport.

Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat:

De milieuhygiënische kwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw.

PFAS.

PFAS is een verzamelnaam voor poly- en perfluoralkylstoffen. In de provincie Noord-Holland is de norm voor PFAS aanzienlijk verruimd. Grond die voldoet aan de ondergrens mag vrij verplaatst worden. De provincie biedt hiermee duidelijkheid en meer ruimte voor grondprojecten, zonder extra risico's voor mens en milieu.

De provincie heeft op 100 plekken in Noord-Holland vastgesteld hoeveel PFAS in de grond zit. Daaruit blijkt dat overal in Noord-Holland tot 1,5 µg/kg PFAS in de grond zit. Grond tot die waarde mag binnen de provincie Noord-Holland gewoon verplaatst worden.

De conclusie van Asma Ingenieursbureau is:

De bij de werkzaamheden vrijkomende ondergrond kan niet vrij worden hergebruikt. Deze dient te worden afgevoerd naar een erkend verwerker.

Asbest.

Tijdens het verkennend bodemonderzoek door Asma Ingenieursbureau is gebleken:

Zowel het maaiveld ter plaatse van de verrichte boringen als de opgeboorde grond is zintuiglijk geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Op het maaiveld en in de grond, ter plaatse van de verrichte boringen, zijn geen aanwijzingen gevonden die duiden op de aanwezigheid van asbest.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is voor wat betreft bodemaspecten uitvoerbaar
Vrijkomende grond moet worden afgevoerd naar een erkend verwerker.

4.4 M.E.R.

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling is niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Hoewel de voorgenomen ontwikkeling wel kan vallen onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is er geen sprake van een uitbreiding van het stedelijk gebied. Volledigheidshalve is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten. Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

In onderstaande tabel worden de mogelijke milieueffecten behandeld. Eerst wordt een beschrijving gegeven van de kenmerken van de activiteit en de plaats van de activiteit. Vervolgens wordt ingegaan op de kenmerken van de gevolgen van de activiteit. Hierbij wordt gekeken of er mogelijk (belangrijke) nadelige milieugevolgen ontstaan en of er mitigerende maatregelen kunnen worden genomen om eventueel het milieueffect te verminderen of teniet te doen.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Omvang van het project	De onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op plusminus 350 m2 en de bouw van maximaal vijf woningen. Het project blijft ver onder

	de drempelwaarde van 100 hectare en 2.000 woningen.
Cumulatie met andere projecten	Geen
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	Voor de bouw worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal (beton, hout, grond).
Productie afvalstoffen	Enkel relevant tijdens de bouw.
Verontreiniging en hinder	Tijdens de aanlegfase is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouw- en sloopwerkzaamheden. Significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn echter niet aan de orde, hetgeen blijkt uit de natuurtoets en de uitgevoerde Aeriusberekening. Ten aanzien van de toekomstige gebruiksfase kan op basis van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken worden geconcludeerd dat er geen onevenredige verontreiniging en hinder zullen optreden. Zie voorgaande paragrafen in dit hoofdstuk en hoofdstuk 5.

Plaats van het project	
Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	Horecabedrijf
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Door middel van ecologisch onderzoek is beoordeeld of sprake is van beschermde natuurwaarden in het plangebied. Met inachtneming van de zorgplicht kan het plan worden uitgevoerd zonder significant negatieve effecten op de flora en fauna.

Kenmerken van potentiële effect	
Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	De potentiële negatieve effecten zijn beperkt en uitsluitend lokaal van aard. Daarnaast is een tijdelijk effect gedurende de aanlegfase mogelijk. Gelet op de aard van de omgeving, waarbij gevoelige, waardevolle en woongebieden niet binnen het bereik

	van de potentiële effecten gelegen zijn, is het bereik van het potentiële negatieve effect zeer beperkt te noemen. Er ontstaat een positief effect in het woon- en leefklimaat ter plaatse door het verdwijnen van een horecafunctie.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Geen
Waarschijnlijkheid van het effect	Van onevenredige negatieve effecten voor de omgeving is geen sprake
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	De bouwfase levert tijdelijke effecten op. Na de bouwfase verdwijnen deze effecten. In de gebruiksfase treedt een permanent effect op ten aanzien van verkeer. De effecten van verkeer op de luchtkwaliteit en geluid zijn beperkt. Door het verdwijnen van de horecafunctie ontstaat een rustiger woon- en leefklimaat.

Conclusie:

Gezien de te verwachten effecten zijn er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

4.5 LUCHTKWALITEIT

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling “Niet in betekenende mate” (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de bouw van vijf woningen. Een dergelijk project draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan geeft geen belemmeringen voor de luchtkwaliteit.

Conclusie:

Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 DUURZAAMHEID

Duurzaamheid is in het kader van de ontwikkeling een ambitie op zowel gebiedsniveau als gebouwniveau. Er wordt gestreefd naar een energiezuinig project. Vanaf 2021 geldt de BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) norm. Deze norm komt overeen met een EPC (Energieprestatiecoëfficiënt) van ongeveer 0,2. Dit is de wettelijke eis. De aanvraag zal voldoen aan deze norm. Er worden geen bovenwettelijke maatregelen tijdens de bouwfase genomen.

Conclusie:

Vanuit het oogpunt van duurzaamheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

HOOFDSTUK 5

PLANOLOGISCHE ASPECTEN

Voor onderdelen uit dit hoofdstuk wordt verwezen naar het advies van de Omgevingsdienst dat is opgenomen in bijlage H.

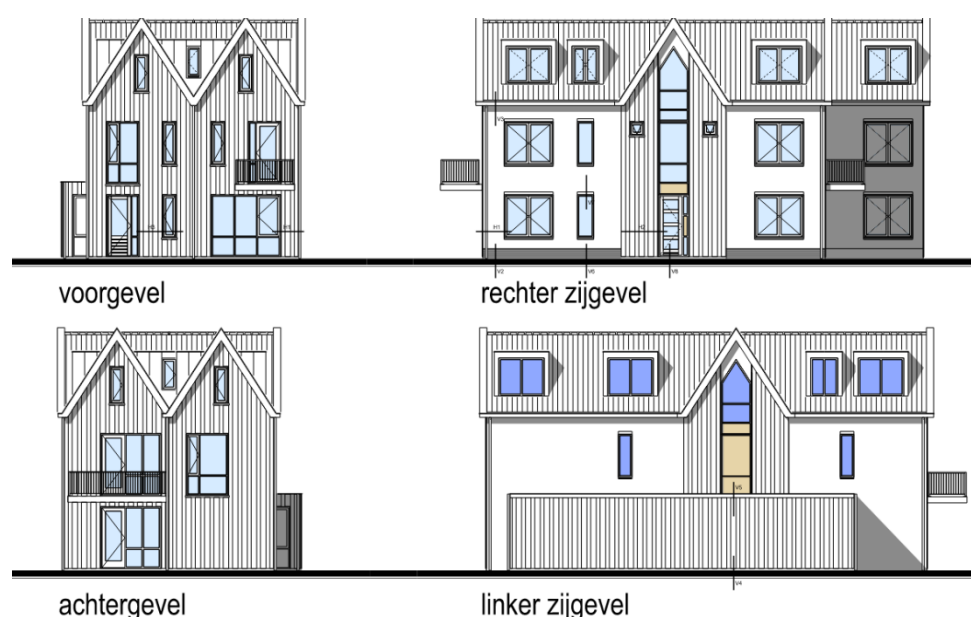
5.1 WONEN

In hoofdstuk 3 is het woonbeleid van Oostzaan genoemd, de Woonvisie 2021 -2030 “Dorps wonen tussen stad en natuur”.

De transformatie van een gemengde bestemming met een horecafunctie naar maximaal vijf appartementen in de huursector, past in de visie van de gemeente en van de regio.

De behoefte aan woningen is groot en met name in dit marktsegment.

In de Ontwerp Omgevingsvisie van Oostzaan staat: *Gezien de grote druk van de metropoolregio Amsterdam op de Oostzaanse woningmarkt streven we ernaar dat de nieuwbouw zo veel mogelijk ten goede komt aan woningzoekenden uit Oostzaan. Zeker voor starters is er een grote urgentie.*



Figuur 8 Ontwerp

Het ontwerp is een meergezinshuis bestaande uit twee bouwlagen met een kap. Visueel past dit ontwerp in de buurt Zuideinde – Lisweg – Wakerstraat – Windjager en verdere omgeving. Meergezinswoningen komen hier veelvuldig voor en twee bouwlagen met een kap is eveneens een veel voorkomende verschijningsvorm.

In het collegeakkoord van Oostzaan is wonen een van de belangrijkste onderwerpen. De nood is hoog: vooral onder jongeren en starters. Dat blijkt ook uit de wens om instrumenten als “wonen op vaders erf”, mogelijk te maken. Het voorliggende plan om appartementen te realiseren aan het Zuideinde past misschien niet naar de letter, maar wel in de geest van dit instrument.

Conclusie:

Het plan is voor wat betreft het onderdeel wonen uitvoerbaar

5.2 VERKEER EN PARKEREN

In de Ontwerp Omgevingsvisie staat over transformatielocaties dat goed naar de bereikbaarheid moet worden gekeken. Bij nieuwe functies zoals woningbouw zit de infrastructuur van de linten nu al aan de grens.

Voor de transformatie van de huidige bestemmingen naar de nieuwe bestemmingen is een vergelijking gemaakt op het gebied van de parkeerbalans, de verkeerstoename en de bereikbaarheid. Er is gebruik gemaakt van de gemiddelde kencijfers van de CROW-publicatie 381.

De huidige situatie is een afhaalrestaurant en een café, de parkeerbehoefte is gemiddeld 5 parkeerplaatsen per onderneming oftewel 10 parkeerplaatsen. Voor appartementen geldt gemiddeld 1,6 parkeerplaatsen per woning (uitgaande van matig stedelijk – schil centrum), wat een totale behoefte creëert van maximaal 8 parkeerplaatsen. De conclusie is gewettigd dat er geen toename is van de parkeerdruk, maar een afname.

Voor de appartementen is uitgegaan van 5,4 verkeersbewegingen per etmaal per appartement (maximaal totaal 27 mv/e) en voor beide bedrijven is uitgegaan van 5,7 verkeersbewegingen per 100 m² (met een bvo van ongeveer 350 m² is het totaal 20 mv/e). De totale toename aan verkeersbewegingen is dan afgerond maximaal 7 motorvoertuigen per etmaal, wat de facto gering is in relatie tot de omgeving.

De bereikbaarheid en toegankelijkheid van de nieuwe appartementen kan probleemloos gebeuren. Het Zuideinde sluit goed aan op de provinciale N516 en vandaar op het landelijke wegennet (knooppunt Coenplein). Dit biedt een garantie voor een goede verkeersafwerking en daarmee een goede bereikbaarheid,

Het openbaar vervoer is er zijn verschillende bushaltes aan het Zuideinde, de bus sluit rechtstreeks aan op het metronet van Amsterdam.

Conclusie:

Het plan is voor wat betreft het onderdeel verkeer uitvoerbaar

5.3 EXTERNE VEILIGHEID

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risico's bij industriële activiteiten en het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving. Het betreft risico's die verbonden zijn met onder meer de productie, de opslag, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen, voor zover deze stoffen als gevolg van een voorval vrij kunnen komen. De nadruk van het veiligheidsbeleid ligt op een kwalitatieve benadering en heeft tot doel om het risico van (grote) ongevallen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven zo klein mogelijk te maken. Enerzijds door de kans dat dergelijke ongevallen plaatsvinden te verkleinen (preventie), anderzijds door de gevolgen van een eventueel ongeval te verkleinen (repressie).

In het beleid voor externe veiligheid wordt onderscheidt gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar, dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou

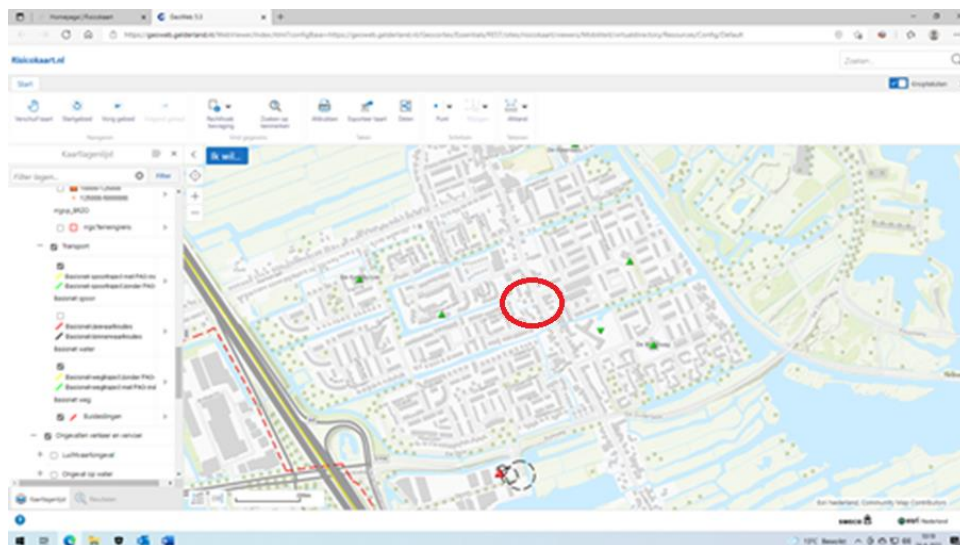
verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met gevaarlijk stoffen.

Voor kwetsbare objecten geldt een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico bij een kans van 1 op 1 miljoen per jaar. Het gebied waarbinnen deze norm wordt overschreden wordt begrensd door de 10^{-6} contour. Voor beperkt kwetsbare objecten is dit een richtwaarde.

Het groepsrisico (GR) is een maat om de kans weer te geven dat een incident met dodelijke slachtoffers voorkomt. Tevens wordt het groepsrisico beschouwd als maat voor de maatschappelijke ontwrichting welke kan ontstaan ten gevolge van een incident. Het gebied waarbinnen het groepsrisico dient te worden beschouwd is het invloedgebied. Het groepsrisico is niet ruimtelijk (met contouren) weer te geven.

Ruimtelijke besluiten worden met betrekking tot inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen getoetst aan de besluiten externe veiligheid;

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).



Figuur 9 Met een rode cirkel is de planlocatie aangegeven.

Bron: risicokaart.nl

Op de risicokaart is onder andere informatie over risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen opgenomen.

Het plangebied betreffende fragment van de Riscokaart is weergegeven. Hieruit blijkt dat er geen risico's zijn op kritieke afstand van de ontwikkellocatie.

1. Risicovolle activiteiten in het plangebied.

De aanvraag voorziet niet in de komst van risicovolle activiteiten in het plangebied.

2. Risicovolle activiteiten in de omgeving van het plangebied.

a. binnen inrichtingen.

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van risicovolle activiteiten binnen inrichtingen.

b. transport van gevaarlijke stoffen over wegen.

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van transportroute voor gevaarlijke stoffen over wegen.

c. transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van ondergronds transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Een ramp kan beperkt worden door aandacht te schenken aan de zelfredzaamheid van bewoners. In het onderhavige plangebied worden appartementen gebouwd, waarbij de buitenschil van de woningen in onbrandbaar materiaal uitgevoerd zal worden.

De appartementen en andere opstallen staan op een ruime kavel met een open, structuur. Vluchtwegen zijn er voldoende. De brandweer kan onmiddellijk ter plaatse zijn (afstand tot kazerne is 630 meter).

Er wordt vanuit gegaan dat de toekomstige bewoners van deze appartementen een doorsnede zullen zijn van onze samenleving, en over voldoende zelfredzaamheid zullen beschikken. Bij een calamiteit zijn er voldoende mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen door middel van vluchten van de risicobron af of door zich in gebouwen op te houden totdat het gevaar geweken is.

Conclusie:

De conclusie is dan ook gerechtvaardigd om het aspect externe veiligheid als uitvoerbaar te beoordelen.

5.4 WATER

In de nota Anders omgaan met water van het Rijk is bepaald dat de gevolgen van ontwikkelingen voor de waterhuishouding moeten worden overwogen.

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat bij ruimtelijke plannen de waterhuishouding in beeld moet worden gebracht. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd.

De waterbeheerder is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Verschillende vergunningenstelsels zijn met de invoering van de Waterwet gebundeld tot een watervergunning voor alle handelingen in het watersysteem. Hierin zijn de vergunningenstelsels uit de Wet verontreiniging oppervlaktewateren, de Wet verontreiniging zeewater, de Wet op de waterhuishouding, de Grondwaterwet, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken en de verordeningen (de Keur) van de waterschappen samengevoegd.

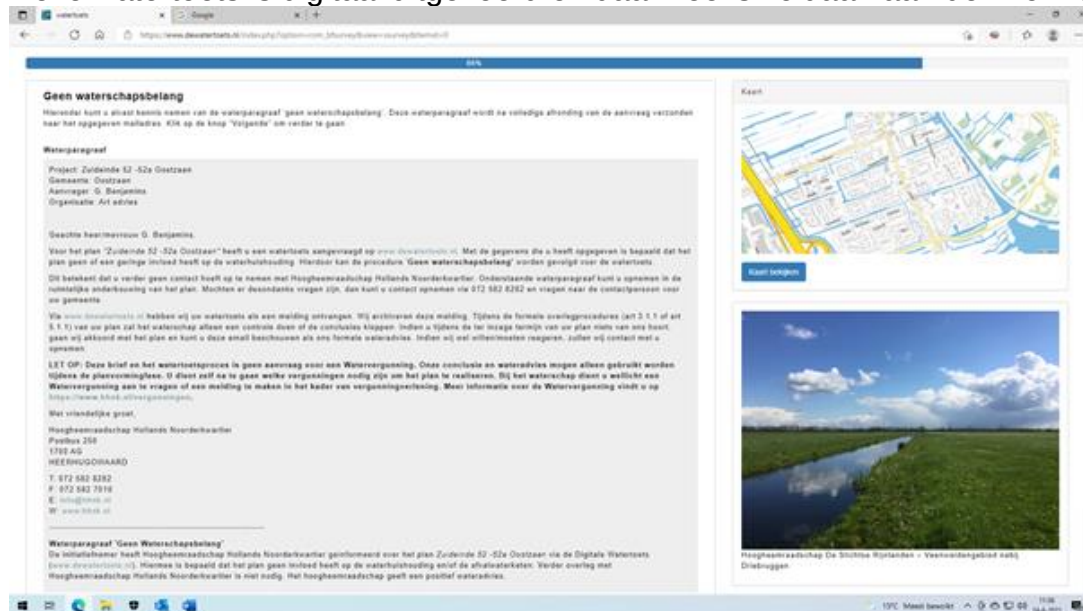
Veel handelingen in het watersysteem vallen onder algemene regels en dan is er geen watervergunning nodig. Een melding is vaak wel noodzakelijk.

Vergunningplichtige handelingen volgen uit de Waterwet en uit de Keur van het Waterschap.

Deze paragraaf moet worden gezien als de verplichte waterparagraaf als bedoeld in het besluit ruimtelijke ordening.

Het realiseren van vijf appartementen is een ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een watertoets verplicht is.

Deze watertoets is digitaal uitgevoerd en daarmee is voldaan aan de informatieplicht.



Figuur 10 Watertoets

De uitkomst van deze watertoets is dat de procedure “geen waterschapsbelang” kan worden gevolgd. Het plan heeft geen of geringe gevolgen voor de waterhuishouding. De watertoets is opgenomen als bijlage C.

Waterkwantiteit.

Het realiseren van de appartementen betekent geen of heel geringe toename van de verharding. Alleen voor ontwikkelingen waarin de toename van het verhard oppervlak meer dan 800 m² is, is volgens het beleid van het HHNK compensatie van extra oppervlaktewater vereist.

Waterkwaliteit

De gemeente Oostzaan heeft in samenwerking met het hoogheemraadschap Noorderkwartier het waterplan voor Oostzaan opgesteld. Deze behoefte was er mede door een gezamenlijke verantwoordelijkheid. De thema's die aan bod komen in het waterplan zijn, het voorkomen van wateroverlast, verbeteren van de waterkwaliteit en het beter inpassen van water in de leefomgeving en voor recreatie.

Meerlaagse veiligheid.

Van belang is het overstromingsrisico. Dit risico wordt bepaald door het economische risico en het slachtofferisico.

Voor dijkkring 13, waar Oostzaan in ligt, zal het slachtofferisico nauwelijks wijzigen, er is geen toename van het aantal personen op locatie en het economisch risico zal slechts in zeer geringe mate toenemen.

De zeer geringe toename van het overstromingsrisico zal binnen dit gedeelte van de dijkkring aanvaardbaar zijn.

Conclusie:

Het aspect water vormt geen belemmering voor de planuitvoering.

5.5 ECOLOGIE EN STIKSTOF

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Op grond van deze wet zijn de Natura 2000-gebieden beschermd. Daarnaast regelt de Wet natuurbescherming ook de bescherming van planten- en diersoorten. In deze wet zijn de EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn). Nationaal beschermde soorten vallen ook onder deze wet. De doelstelling is de bescherming en behoud van in het wild levende planten en dieren. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten zonder ontheffing verboden zijn. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen vooraf de effecten op Natura 2000-gebieden onderzocht te worden. Ook dient vooraf onderzocht te worden of en welke beschermde dier- en plantensoorten voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Hierover wordt ten aanzien van het plangebied het volgende gemeld.

Zorgplicht.

Centraal hierbij staat de zorgplicht, wat inhoudt dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten en hun leefomgeving. De wet erkent hierbij de intrinsieke waarde van de in het wild voorkomende dier- en plantensoorten. Alle soorten hebben een eigen rol in het ecosysteem en dragen bij aan de biodiversiteit. Dat betekent dat voor de wet alle dieren en planten van onvervangbare waarde zijn en dat daar dus zorgvuldig mee omgegaan moet worden. Het gevolg is onder andere, dat iedereen die redelijkerwijs weet of kan vermoeden dat door zijn/haar handelen of nalaten nadelige gevolgen voor beschermde dier- of plantensoorten worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten, dan wel naar redelijkheid alle maatregelen te nemen om die gevolgen te voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

De planlocatie ligt in binnendorpse bebouwing van Oostzaan. Alle Natura 2000-gebieden in de directe omgeving zoals het IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske zijn gevoelig voor stikstofdepositie.

De gebieden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN) vallen eveneens onder de werking van het Natura 2000 regiem, hoewel ze niet op dezelfde wijze zijn beschermd. De Natura 2000-gebieden hebben een externe werking en het NNN heeft een 'indirecte' externe werking. Via de Natura 2000 zijn gebieden beschermd van internationaal belang. Voor deze gebieden zijn doelstellingen geformuleerd voor het behoud van habitats en planten en dieren. Deze Natura 2000-gebieden zijn ook beschermd tegen invloeden van buiten, zoals stikstofdepositie en grondwaterstromen. Voor een functie waardoor de depositie van stikstofverbindingen toeneemt, is een berekening noodzakelijk van de effecten.

In het onderhavige geval is sprake van een transformatie van bestaande horecagebouwen naar appartementen. Vanwege de omvang is een toename van de emissie niet waarschijnlijk. Vanwege de aard van de werkzaamheden kan een effect

van andere oorzaken, zoals geluid, licht of grondwaterstromen, op voorhand worden uitgesloten.

Soortenbescherming

Beschermde planten en dieren (en hun verblijfsplaatsen) mogen als gevolg van een ruimtelijk plan niet verstoord worden. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrichtlijn, zoals vleermuizen, en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen.

Houtopstanden

Houtopstanden, die vallen onder het beschermingsregime van de Wet natuurbescherming, zijn niet aanwezig binnen de projectlocatie. Een nadere toetsing, uitwerking of kapmelding ten aanzien van houtopstanden is dan ook niet aan de orde.

Om de ecologische effecten in beeld te brengen is een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Dit is gedaan in de vorm van Natuurtoets op 7 juli 2021 door Schenkeveld, bureau voor natuur en landschap.

De conclusie uit dit rapport is:

De nieuwbouw van een appartementencomplex met 5 wooneenheden op de plek van een horecagelegenheid met een café en afhaalrestaurant aan het zuidende 52 te Oostzaan doet geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van het Oostzaner- en Ilperveld (artikel 6.46 van de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020).

Door de woningbouw worden ook geen verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming op het gebied van soortbescherming (artikel 3.1-3.41) overtreden. Hiervoor gelden geen voorwaarden anders dan dat de te verwijderen beplanting in de broedtijd nog gecheckt wordt op broedende vogels . Verder wordt aanbevolen natuurinclusief te bouwen (zie hierboven).

De woningbouw heeft tenslotte ook geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske. Daarmee worden ook geen verbodsbepalingen op het gebied van gebiedsbescherming (artikel 2.1-2.11) binnen de Wet natuurbescherming overtreden.

Dit onderzoek Wet natuurbescherming is opgenomen in bijlage D.

De Omgevingsdienst heeft als volgt geadviseerd:

Ecologie: soortenbescherming

De quickscan is akkoord.

Omgevingsdienst IJmond adviseert om de beplanting naast het gebouw buiten het broedseizoen te verwijderen.

Zorgplicht

De zorgplicht blijft altijd van kracht. Soorten mogen niet verstoord of gedood worden. Dit betekent bijvoorbeeld: Als er bij de werkzaamheden beschermde soorten aanwezig zijn, men de aanwezigheid vermoed of aanwijzingen zijn, dat het werk per direct stilgelegd dient worden om dit nader te laten onderzoeken door een erkende ecooloog. Deze kan u adviseren in het bouwproces om schade, vertraging en overtreding te voorkomen, bijvoorbeeld door de effecten van trillingen, geluid, licht,

maar ook in welk seizoen het beste gewerkt kan worden. Dit kan meegenomen worden in de quikscan. Projecten worden gecontroleerd door handhavers vanuit ODNHN. Nu de aanvrager op de hoogte is van de zorgplicht, is het tevens zijn/haar verantwoordelijkheid om de uitvoerende partijen hierover in te lichten.

Stikstof

Ten gevolge van de uitspraken van het Europese Hof, gevolgd door een uitspraak Raad van State is het gebruik van het Pas (programmatische aanpak stikstof) onverbindend verklaard.

Voor activiteiten die significante gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden is het zaak om te onderzoeken of er sprake is van stikstof emissie met gevolgen voor deze gebieden.

Dit kan worden onderzocht met behulp van de herziene Aeries calculator. Afhankelijk van de uitkomsten dient voor het project of een vergunning op basis van de Wet natuurbescherming (art 2.7) worden aangevraagd of er kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor een activiteit “die van invloed is zijn op de fysieke leefomgeving” In dat laatste geval is er sprake van aanhaking. Er moet dan een verklaring van geen bedenking worden aangevraagd bij de provincie.

Bij de realisatie van het project is er sprake van een aanlegfase en een gebruiksfase, waardoor extra stikstofemissie ontstaat. Er is daarom onderzocht of deze emissie leidt tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden die voor stikstof gevoelige habitattypen kennen en reeds overbelast zijn.

Dit onderzoek is uitgevoerd door Schenkeveld, bureau voor natuur en landschap. en is opgenomen als bijlage E.

Daar zijn de berekeningen die gemaakt zijn met de Aeries calculator (bijlage E1 en E2) aan toegevoegd.

De conclusie is dat het nieuwbouwproject in de oude situatie de meeste stikstofuitstoot tot gevolg heeft. Deze is hoger dan in de aanlegfase en in de nieuwe situatie.

Maar in alle gevallen is de hoogste bijdrage minder dan 0,00 mol/ha/jaar.

De Omgevingsdienst heeft als volgt geadviseerd:

Ecologie: gebiedsbescherming

Vanaf 1 juli geldt er een gedeeltelijke vrijstelling voor tijdelijke stikstofemissies tijdens bouwen sloopwerkzaamheden aan bouwwerken en aanleg, veranderen of verwijderen van werken, met inbegrip van vervoersbewegingen. De aanlegfase is daarmee vrijgesteld van Wet natuurbescherming (Wnb) vergunningplicht voor stikstof. De vrijstelling geldt niet voor structurele stikstofemissies in de gebruiksfase. Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet zal een inspanningsverplichting gaan gelden voor stikstofreductie op de bouwplaats.

Onder deze vrijstelling zal de aanlegfase (Bijlage E1 stikstof Aeries, kenmerk RqSPxyzwcgqN) buiten beschouwing worden gelaten.

De berekening voor de gebruiksfase (Bijlage E2 stikstof Aeries, kenmerk Rf5yoaKP5j37) is akkoord. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Dit betekent dat er geen vergunningplicht geldt van de Wet natuurbescherming.

Conclusie:

De aspecten ecologie en stikstof vormeen belemmering voor de planuitvoering.

5.6 ARCHEOLOGIE EN CULTUUR

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De uitgangspunten van de wet zijn:

Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.

Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie (verplichting tot vooronderzoek bij bodem verstorende initiatieven). Als wettelijke ondergrens voor onderzoek geldt een oppervlakte van 100 m², hier kan door het bevoegd gezag van afgeweken worden (naar boven en naar onder).

De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodem verstorende activiteit.

In de Erfgoedwet van 1 juli 2016 is geregeld hoe met aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan.

In het onderliggende bestemmingsplan Kom heeft de locatie aan het Zuideinde de dubbelbestemming archeologisch waardevol gebied. In de toelichting van dit bestemmingsplan wordt dit verklaard, o.a. met de archeologische waardenkaart van Oostzaan.

In de ontwerp Omgevingsvisie van Oostzaan staat:

We ontleen onze kenmerkende identiteit voor een belangrijk deel aan fysiek en immaterieel erfgoed. Versterking van cultuurhistorische waarden van gebieden en behoud van fysiek erfgoed is daarom van groot belang.

Op 23 juni 2021 is door Bureau De Brug een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage F.

De samenvatting van dit onderzoek luidt als volgt:

Aan Zuideinde 52 zal de nieuwbouw van de maximaal 5 nieuwe woningen plaatsvinden op de plek van het te lopen huidige gebouw. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 109 m². Volgende het gemeentelijk beleid geldt binnen het plangebied bij ingrepen met een oppervlak groter dan 0 m² en dieper dan 0,3 m -mv een archeologische onderzoeksplicht. Daartoe is dit bureauonderzoek opgesteld. In het plangebied is sprake van een ontgonnen veenvlakte, al dan niet bedekt met klei (fluviaal) of bedekt/opgevuld met dekzand. In hoeverre de bodem verstoord is door de bouw van de woning en slachterij en de latere aanbouwingen/uitbreidingen is onbekend. De bebouwing uit de jaren '20 is in de jaren '30 en '80 of later uitgebreid en/of aangepast. Het is niet bekend in hoeverre deze bebouwing de bodem al heeft

verstoord, maar het is aannemelijk dat een zekere mate van verstoring heeft plaatsgevonden.

Verspreid door het omliggende gebied zijn vondsten gedaan uit de vroege middeleeuwen, hierdoor geldt hiervoor een middelhoge verwachting. Het plangebied ligt langs de oude lintbewoning die zich heeft ontwikkeld vanaf de veenontginningen in de middeleeuwen. Elders in het dorpslint zijn enkele jaren geleden de archeologische resten aangetroffen vanaf 1000 n. Chr. tot en met de nieuwe tijd, waarvoor langs het lint van het Zuideinde in Oostzaan een hoge verwachting geldt. Het historisch kaartmateriaal onderschrijft echter dat het plangebied zich grotendeels bevindt op een locatie waar een sloot heeft gelegen. Deze sloot is in 1919 aangeplempt, waardoor de grond binnen het plangebied vermoedelijk overwegend verstoord is.

Het selectieadvies voor de planontwikkelingen aan het Zuideinde 52 in Oostzaan is geen verder archeologisch onderzoek uit te voeren. Op basis van onderhavig bureauonderzoek is geconstateerd dat binnen het plangebied alleen losse vondsten worden verwacht. Mochten er tijdens de planuitvoering toch archeologische resten worden waargenomen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze resten van cultuurhistorische waarde zijn, geldt een wettelijke meldingsplicht conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

Conclusie:

De archeologische regeling die in het bestemmingsplan Kom is opgenomen verandert niet met dit bestemmingsplan. Uit het uitgevoerde archeologisch onderzoek blijkt dat het aspect archeologie geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Aan de vereiste onderzoeksplicht is voldaan.

5.7 WELSTAND EN STEDENBOUW

De Welstandsnota van november 2020 heeft als titel “Behoud dorpsaanzicht en openbare ruimte”. De nota geeft inzicht in de ruimtelijke kernwaarden van Oostzaan, waarbij de focus ligt op een hoger schaalniveau. Vanuit de ontstaansgeschiedenis van Oostzaan worden archetypen en kernwaarden genoemd en op basis daarvan worden uitgangspunten geformuleerd voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in Oostzaan.

Bij het aanvragen en toetsen van de omgevingsvergunning activiteit bouwen zal rekening worden gehouden met deze uitgangspunten.

Door de gemeente Oostzaan is ten behoeve van de realisatie van de maximaal vijf appartementen op 1 juli 2021 een stedenbouwkundig advies opgesteld. In dit advies wordt ingegaan op de gewenste dakvorm, de bouwhoogte, het materiaalgebruik, de gevel, de positionering van de entree en balkons. Het plan wordt verder uitgewerkt binnen de in dit advies geformuleerde uitgangspunten. Het stedenbouwkundig advies is opgenomen in bijlage G van deel 4: bijlagenboek.

Conclusie:

Welstandelijke en stedenbouwkundige aspecten vormen geen belemmering voor de planuitvoering.

5.8 CIVIELE ASPECTEN

In of in de directe omgeving van het projectgebied zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Deze liggen op ruime afstand. De hoogspanningsleiding ligt parallel aan de A8, een aardgastransportleidingen een rioolpersleiding liggen ten zuiden van de Kerkstraat en het straalpad van KPN ligt ten zuiden van het centrum van Oostzaan.

Voor de ontsluiting van het plangebied op het bestaande wegennet kan gebruik worden gemaakt van de bestaande situatie en dit geldt eveneens voor de afstemming op de openbare ruimte: openbare verlichting, nutsvoorzieningen, riolering, etc.

Conclusie:

Civiele aspecten vormen geen belemmering voor de planuitvoering.

HOOFDSTUK 6

PLANBESCHRIJVING

6.1 VISIE EN EFFECTEN

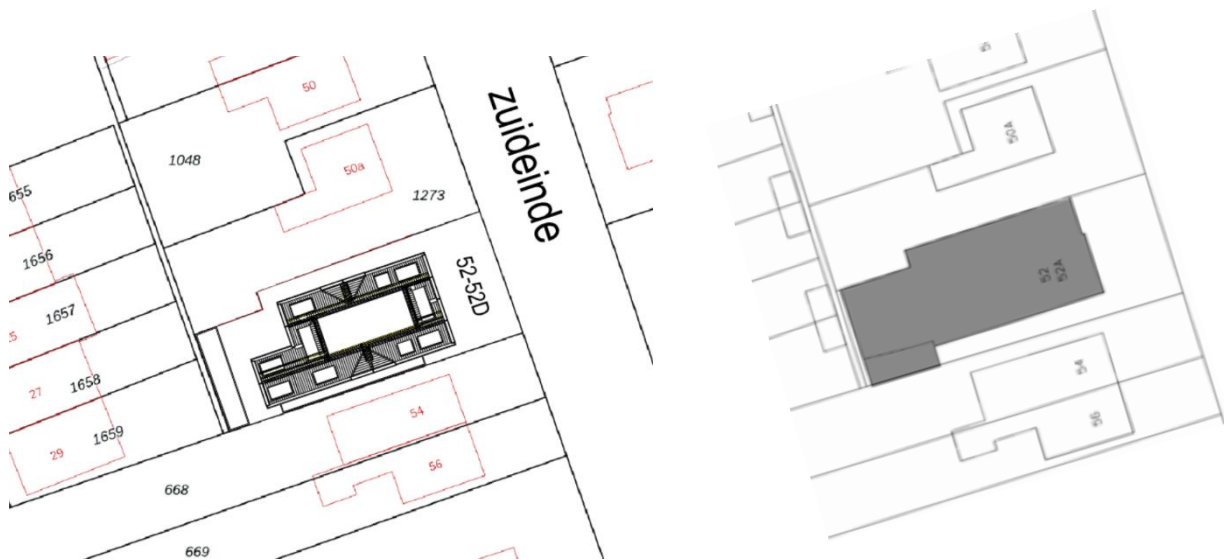


In de directe omgeving van het projectgebied komen veel gebouwen voor die ingevuld zijn met o.a. appartementen. Dit is in de lijn van de Omgevingsvisie en de

woonvisie van Oostzaan. De grote behoefte aan woningen noodzaakt een efficiënt gebruik van de ruimte. Deze efficiency wordt gepaard aan een respectvolle wijze van omgaan met de karakteristieke uitgangspunten van lintbebouwing.

Het geven van een nieuwe woonfunctie aan Zuideinde 52 past uitstekend in dit gemengde gebied. Het effect op de omgeving zal positief zijn.

6.2 TOEKOMSTIGE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN



Figuur 11 links de nieuwe situatie en rechts de bestaande situatie

De maximaal vijf nieuwe appartementen worden praktisch binnen de schil gebouwd. Feitelijk is er alleen sprake van een transformatie in de zin van functiewijziging en een beperkte verhoging van de bouwhoogte.

Een café en een afhaalrestaurant maken plaats voor maximaal vijf appartementen. In de Omgevingsvisie wordt aangestipt dat Oostzaan een gewaardeerde en gewilde plek is om te wonen, met als nadeel dat het lastig is om een woning te vinden. Het plan Zuideinde kan hierin voorzien.

Het plan Zuideinde is aan te merken als Ruimtelijke kwaliteit: het is een voorbeeld van een zich vernieuwende fysieke omgeving, die inspeelt op de maatschappelijke behoefte maar die tevens rekening houdt met het behoud van bestaande karakteristieke waarden.

7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De economische uitvoerbaarheid moet aangetoond worden. Bepalend daarbij zijn de grondexploitatieregeling en de financiële haalbaarheid van de ontwikkelingen die in het plangebied mogelijk worden gemaakt.

Grondexploitatieregeling en financiële haalbaarheid

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) inwerking getreden. In deze wet is de Grondexploitatiewet opgenomen. Doelstelling van de wet is een goede regeling voor het kostenverhaal, binnenplanse verevening en eventuele locatie-eisen. Een van de belangrijkste items in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Een gemeente moet in principe de kosten verhalen.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van maximaal vijf appartementen. Daarmee voorziet het volgens het daarover bepaalde in artikel 6.2.1 Bro in een aangewezen bouwplan.

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten, zoals bedoeld in artikel 6.4a Wro. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Oostzaan komt, maar voor rekening van de initiatiefnemer.

7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan doorloopt de wettelijk vastgelegde procedure, waarmee de maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond kan worden.

Overleg met instanties

Gelet op de bestuurlijke zorgvuldigheid moet bij een herziening van het bestemmingsplan het bestuursorgaan overleg voeren met elke instantie die enig belang behartigt dat naar redelijke en geobjectiveerde maatstaven in het geding zijn bij de betreffende bestemmingsplanherziening. Betrokken partijen dienen ervoor te zorgen dat dit overleg in verhouding staat tot de aard en de omvang van de herziening van het bestemmingsplan. Als het gaat om een bestemmingsplanherziening van geringe omvang dan wel van in planologisch opzicht ondergeschikt belang, waarbij niet of in geringe mate herschikking van de betrokken belangen aan de orde is, kan het bestuursorgaan dat belast is met de bestemmingsplanherziening, afzien van het overleg.

Overleg met omwonenden

Naast informeel overleg en contacten met omwonenden, worden de plannen concreet besproken met de buren en belanghebbenden. Dit zal door de initiatiefnemer in de vorm van een informatieavond worden verzorgd.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Iedereen wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Eventueel ingediende zienswijzen worden voorzien van een passend antwoord en opgenomen betrokken bij het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Omdat dit plan de belangen van andere overheden naar het zich laat aanzien niet zal raken wordt de vooroverlegfase en de ontwerpfase tegelijkertijd doorlopen.

Vervolg

Als de binnengekomen zienswijzen geen aanleiding geven om de planprocedure te beëindigen, wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad van Oostzaan. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daarop volgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

HOOFDSTUK 8

JURIDISCHE TOELICHTING

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu-, planologische- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

8.1 ALGEMEEN

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

8.2 OPZET VAN DE PLANREGELS

Voor dit bestemmingsplan zijn de regels uit het bestemmingsplan Kom van de bestemmingen Tuin (artikel 9), Wonen - Gestapeld (artikel 15) en Archeologisch waardevol gebied (artikel 19) gebruikt en toegespitst op de ontwikkeling.

Hoofdstuk 1. Inleidende regels;

Dit hoofdstuk begint met de begripsbepalingen, waarin - om misverstanden bij de toepassing van het bestemmingsplan te voorkomen - een aantal in het bestemmingsplan gehanteerde begrippen wordt toegelicht. In het daarop volgende artikel, de wijze van meten, wordt aangegeven op welke wijze de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering moet worden berekend. Ook dit artikel dient om interpretatieproblemen te vermijden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die behoren bij de verschillende op de verbeelding opgenomen bestemmingen die aan de gronden zijn toegekend. Ieder artikel begint met een bestemmingsomschrijving, waarin duidelijk de bestemmingen zijn weergegeven, waarvoor de gronden met de betreffende bestemming gebruikt mogen worden. Vervolgens wordt door middel van de bouwregels aangegeven wat en in welke mate op de gronden met deze bestemming mag worden bebouwd. De gebruiksregels geven aan wat verboden gebruik is en tenslotte wordt in de strafbepaling beschreven wat strafbaar is in dit kader. Onder voorwaarden mag soms ook van de gebruiksregels worden afgeweken.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de anti-dubbeltelbepaling, algemene bebouwingsbepalingen, de algemene gebruiksbeoordelingen, de algemene afwijkingsbevoegdheden, de

overgangsbepalingen en de slotbepaling opgenomen. Dit zijn regels die in hun algemeenheid voor het gehele bestemmingsplan gelden en min of meer losstaan van de bestemmingsbepalingen.

Het bestemmingsplan wordt afgesloten met de Overgangs- en slotregels, hoofdstuk 4.

8.3 VERBEELDING

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemmingen
 - Tuin
 - Wonen – Gestapeld
- Dubbelbestemming
 - Waarde - Archeologie
- Eén bouwvlak
- Een maatvoering aanduiding met een maximum bouwhoogte van 10 meter en een maximum goothoogte van 6,5 meter

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan vindt de volgende verandering plaats:

- De aanduiding 'horeca toegestaan' is verwijderd en de bestemming Gemengd wordt vervangen door Wonen - Gestapeld