

**Gemeente Oostzaan**

# **Uitwerkingsplan Rijk der Eilanden**

**Toelichting, regels en analoge verbeelding**

19 april 2011

Kenmerk 0431-11-T02  
Projectnummer 0431-11



## **Toelichting**



## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Juridisch- en beleidskader</b>	<b>2</b>
	2.1. Beleidskader	2
	2.2. Juridisch kader	3
<b>3.</b>	<b>Toekomstige situatie</b>	<b>5</b>
	3.1. Algemeen	5
	3.2. Bouwplan	5
	3.3. Welstand:	6
	3.4. Parkeren	6
<b>4.</b>	<b>Nader onderzoek</b>	<b>8</b>
	4.1. Algemeen	8
	4.2. Geluid	8
	4.3. Cultuurhistorie/archeologie	8
	4.4. Bodem en grondwater:	8
	4.5. Watertoets:	11
	4.6. Luchtkwaliteit:	11
	4.7. Externe veiligheid:	12
	4.8. Kapvergunning:	12
	4.9. Flora en faunawet & vogelrichtlijngengebied:	13
	4.10. Verkeer en parkeren	13
<b>5.</b>	<b>Financiële uitvoerbaarheid</b>	<b>15</b>
<b>6.</b>	<b>Juridische aspecten</b>	<b>16</b>
	6.1. Algemeen	16
	6.2. Uitwerkingsplan	16
	6.3. Analoge verbeelding van het uitwerkingsplan	16
	6.4. Regels	16
<b>7.</b>	<b>Bijlagen</b>	<b>19</b>

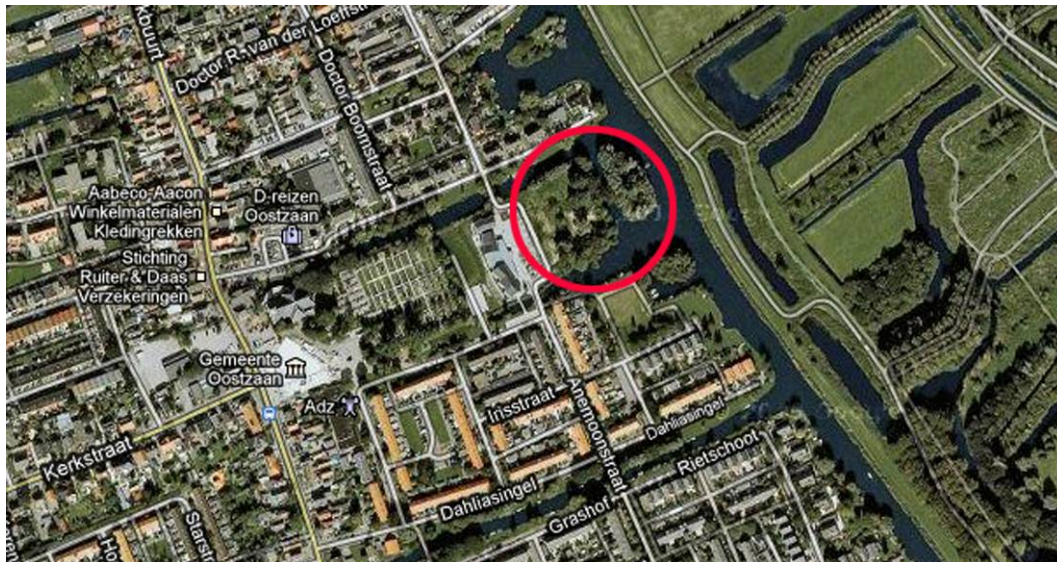


## 1. Inleiding

Enkele jaren geleden is de Christelijke basisschool De Korenaar verplaatst naar een nieuwe locatie ten oosten van de begraafplaats. Voor de voormalige locatie van de Korenaar is een bouwplan ontwikkeld, waarvoor (in enigszins afwijkende vorm) reeds in 2008 een vrijstellingsprocedure op basis van artikel 19a WRO is doorlopen.

Met het vaststellen van het bestemmingsplan Kom in januari 2009 is de locatie opgenomen als uit te werken gebied. Het nu voorliggende uitwerkingsplan vormt de juridisch-planologische voorwaarde om de voorgestelde ontwikkeling mogelijk te maken.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



## 2. Juridisch- en beleidskader

### 2.1. Beleidskader

In het bestemmingsplan Kom heeft de locatie de bestemming Uit te werken woongebied (artikel 18). Deze bestemming is opgenomen (toentertijd nog op basis van artikel 11 WRO) omdat tijdens de voorbereiding van het genoemde bestemmingsplan de ontwikkeling van de locatie reeds aanstaande was.

Afbeelding 2: De locatie in het bestemmingsplan Kom.



De geformuleerde uitgangspunten voor deze locatie (uitwerkingsgebied 2) zijn:

- het aantal woningen bedraagt maximaal 27;
- de hoogte van eengezinshuizen mag niet meer bedragen 11 meter;
- de hoogte van meergezinshuizen mag niet meer bedragen 12 meter;
- binnen het gebied dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte.



## 2.2. Juridisch kader

De Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden, bepaalt in artikel 3.6, lid 1 onder b dat bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders met inachtneming van bij het plan te geven regels (en binnen het plan te bepalen grenzen) het bestemmingsplan kunnen uitwerken. Deze mogelijkheid bestond ook reeds in de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening (artikel 11 WRO).

Het bestemmingsplan Kom is vóór 1 juli 2008 in ontwerp ter inzage gelegd. Op 26 januari 2009 heeft de gemeenteraad van Oostzaan het bestemmingsplan Kom vastgesteld. Dit bestemmingsplan is fictief goedgekeurd door de provincie Noord-Holland.

### *Procedure Uitwerkingsplan*

Artikel 9.1.5 Invoeringswet Wro bepaalt dat een voor een uitwerkingsplan op basis van een 'oud' moederplan de oude WRO van toepassing is, inclusief de procedurevoorschriften indien het ontwerp van dit uitwerkingsplan voor 1 juli 2009 ter inzage heeft gelegen.

Wordt het uitwerkingsplan met ingang vanaf 1 juli 2009 als ontwerp ter inzage gelegd dan geldt de Wro met het daarbij behorende procedurevoorschrift. In artikel 3.9a Wro<sup>1</sup> is aangegeven dat afdeling 3.4 Awb van toepassing is met aanvullende regels voor de kennisgeving en de beschikbaarstelling. Burgemeester en wethouders besluiten over het uitwerkingsplan binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzageligging, uiteraard ervan uitgaande dat zij in het bestemmingsplan zelf zijn aangewezen als bevoegd bestuursorgaan om het bestemmingsplan te mogen wijzigen op grond van artikel 3.6, lid 1 Wro.

Het nu voorliggende uitwerkingsplan dient derhalve de procedure uit de Wro te doorlopen.

### *Vorm Uitwerkingsplan*

Artikel 8.1.2 Bro geeft voor wat betreft de vormgeving en opmaak van het uitwerkingsplan aanvullend overgangsrecht. Een uitwerkingsplan *mag* worden vormgegeven en ingericht in overeenstemming met het moederplan. Hierbij geldt als eis dat het ontwerp van het moederplan ter inzage is gelegd voor 1 januari 2010. Dit geldt dus per definitie voor moederplannen die op basis van de oude WRO zijn vastgesteld maar ook voor moederplannen op basis van de Wro die analoog ter inzage zijn gelegd tussen 1 juli 2008 en 1 januari 2010.

Het bestemmingsplan Kom is weliswaar opgezet volgens de oude WRO en de ruimtelijke standaard uit 2006 (m.a.w. de voorganger van de SVBP2008), maar is wél gedigitaliseerd. Dat betekent dat ook het uitwerkingsplan gedigitaliseerd *kan* worden en dat de vorm volgens de nieuwe Wro *kan* worden vormgegeven. Hiervoor is gekozen omdat dit het uitwerkingsplan op

---

<sup>1</sup> Dit is een nieuw artikel dat sinds de wetwijziging van 25 juni 2009 (St. 2009, 297) in de Wro is opgenomen. Het artikel vervangt de procedurevoorschriften die voorheen in artikel 3.6, lid 5 Wro waren opgenomen.

deze wijze voldoet aan de laatste inzichten en vormvereisten. Het uitwerkingsplan voldoet daarmee aan de SVBP 2008 en de praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008.

*Relatie met ander wetgeving*

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. In het nu voorliggende plan is deze wetswijziging, die gevolgen heeft voor de definities, het instrumentarium en de procedurele bepalingen, verwerkt.

### **3. Toekomstige situatie**

#### **3.1. Algemeen**

Voor de ontwikkeling van het terrein heeft SKA projectmanagement door architectenbureau Alberts, Van Huut en Partners een ontwerp laten maken. Dit architectenbureau is vooral bekend door de op antroposofische leest geschoeide organische architectuur. Deze architectuur wordt gekenmerkt door veel schuine lijnen, wisselende hoogten en traditioneel materiaalgebruik. In het plangebied worden in totaal 26 woningen in deze architectuurstijl gerealiseerd.

De locatie wordt aan drie zijden omringd door water. De hoofdstructuur van het plan bestaat uit een centrale ontsluiting die aan de noordzijde door water en een appartementengebouw en aan de zuidzijde door woningen van het type "twee-onder-een-kap" wordt begeleid. De centrale ontsluiting leidt naar een schiereiland waarop vrijstaande woningen zijn gesitueerd. Doordat de locatie aan alle zijden omringd wordt door water staan alle woningen in contact met het water.

#### **3.2. Bouwplan**

Het ontwerp voorziet in 16 appartementen. Het gebouw vormt de noordelijke afronding van de locatie en is met de voorzijde georiënteerd op de Bartel Jacobszstraat. Aan de zuidzijde staat het gebouw in het water dat diep in het gebied doordringt. Het gebouw heeft een maximale hoogte van circa 11,4 meter. De entrees van de woningen bevinden zich aan de noordzijde. Daartoe zijn drie trappenhuizen in het ontwerp opgenomen. Via de trappenhuizen kunnen de woningen worden bereikt. In een ondergrondse parkeergarage worden de parkeerplaatsen en de bergingen voor de bewoners opgenomen.

Het bezoekersparkeren zal plaatsvinden aan de voorzijde van het appartementengebouw. Ten behoeve van de noodzakelijke bergingsruimte wordt in de zuidoostelijke hoek van het terrein een gebouwtje gerealiseerd met bergingen.

Naast de appartementengebouw voorziet het bouwplan in de realisering van 6 woningen van het type "twee-onder-een-kap" en 4 vrijstaande woningen. De woningen krijgen een hoogte van respectievelijk circa 7,1 meter en 10,3 meter.

Beide woningtypes krijgen twee parkeerplaatsen op eigen erf en daarnaast wordt voor bezoekers een parkeerplek ingericht in het profiel van de centrale ontsluiting.

Afbeelding 3: Indicatieve weergave van de vrijstaande woningen langs de Ringvaart.



### 3.3. Welstand:

Het plan (dat toen nog uitging van 5 vrijstaande woningen langs de Ringvaart) 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.

### 3.4. Parkeren

De realisatie van het bouwplan brengt een parkeerbehoefte met zich mee. Voor een goede inrichting van het terrein is het van belang dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

In dit verband is de stedelijkheidsgraad en de stedelijke zone waarin de locatie is gesitueerd van belang. De stedelijke zone kan worden omschreven als "schil/overloopgebied centrum". De stedelijkheidsgraad is afhankelijk van de "adressendichtheid". Volgens opgave van het CBS is de adressendichtheid in Oostzaan (Kerkbuurt) 1022, daarmee wordt Oostzaan ingedeeld in de categorie "matig stedelijk". Conform tabel 6.3/3 van de ASVV 2004 kan voor de woningen wor-

den gerekend met de in onderstaande tabel aangegeven aantal parkeerplaatsen per woning. Hierin is rekening gehouden met 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers.

<b>Woningtype (aantal)</b>	<b>Minimum parkeerbehoefte</b>	<b>Maximum parkeerbehoefte</b>
Appartement (16)	20,8	24
Tweekapper (6)	9,0	10,2
Vrijstaand (4)	6,4	7,2
<b>Totaal</b>	<b>36,2</b>	<b>41,4</b>

Voor de ontwikkeling dient dan ook rekening te worden gehouden met een totale gemiddelde parkeerbehoefte van 36 tot 41 parkeerplaatsen.

## **4. Nader onderzoek**

### **4.1. Algemeen**

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1.(onder f.) dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (AWB, artikel 3.2). Wanneer gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid die artikel 3.6, lid 1b van de wet biedt, dan kan het onderzoek deels worden uitgevoerd op het moment dat een uitwerkingsplan wordt voorbereid. In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Kom is reeds voldoende aandacht besteed aan de milieuaspecten van bouwplan. In het kader van het nu voorliggende uitwerkingsplan worden de onderzoeken kort samengevat.

### **4.2. Geluid**

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs wegen geluidzones, waarbinnen bij nieuwe ontwikkelingen onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting. Wegen waarop 30 km/uur mag worden gereden zijn uitgezonderd van de onderzoeksplicht. Met betrekking tot het verkeerslawaaï is gebleken dat ter plaatse van de onderhavige locatie geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag worden verwacht omdat de locatie zich binnen een gebied bevindt waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

### **4.3. 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.

### **4.4. Bodem en grondwater:**

In 2001 is door Omegam een NEN 5740-onderzoek op het terrein uitgevoerd 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 is een verkennend bodem- en waterbodemonderzoek uitgevoerd ten behoeve van het bouwproject<sup>2</sup>. 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 á 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 á 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 bestaat 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, zink, 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.

---

<sup>2</sup> Oranjewoud, Verkennend bodem- en waterbodemonderzoek dr. De Boerstraat te Oostzaan, 15 mei 2007.

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.

In 2010 is een aanvullend bodemonderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd om zodoende de verontreiniging met lood nader in beeld te brengen. De conclusies uit het onderzoek zijn hieronder weergegeven.

Op het oostelijk deel van de ontwikkelingslocatie aan de dr. De Boerstraat bevat de grond ter plaatse en rondom boring 8 sterk verhoogde gehalten aan lood tot een diepte van minimaal 1,0 m beneden maaiveld. De sterke verontreiniging is waarschijnlijk (mede) te relateren aan de bijmengingen met puin. De sterke verontreiniging met lood is in horizontale richting begrensd tot de achtergrond- of de tussenwaarde. De omvang van de sterke verontreiniging bedraagt naar schatting 20 m<sup>3</sup> (oppervlakte 20 m<sup>2</sup> en diepte minimaal 1 meter).

Omdat er sprake is van sterke bodemverontreiniging en de toekomstige bestemming wonen is, is een risicobeoordeling met Sanscrit (versie 2.0.12.1) uitgevoerd. Uit de risicobeoordeling voor de toekomstige situatie (Wonen met tuin) blijkt dat de locatie niet met spoed behoeft te worden gesaneerd. Geadviseerd wordt om een BUS-melding te verrichten bij de provincie Noord-Holland om voorafgaand aan het bouwrijp maken de bodem bij boring 8 te saneren. Bij de sanering dient de locatie geschikt te worden gemaakt voor het gebruik 'wonen met tuin'. Bekend is dat de locatie waarschijnlijk ook zal moeten worden opgehoogd. Geadviseerd wordt een zodanige situatie te creëren met afgraven van verontreinigde grond en ophogen met aanvulgrond dat tenminste één meter grond aanwezig is die voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse wonen.

### *Sanering*

Vervolgens is door Oranjewoud een plan van aanpak opgesteld voor de sanering van de verontreiniging. De Milieudienst Waterland heeft met dit plan van aanpak ingestemd. Op 8 oktober

---

<sup>3</sup> Oranjewoud, Aanvullend bodemonderzoek dr. De Boerstraat te Oostzaan, 8 juni 2010.



2010 is de locatie gesaneerd. De sanering is uitgevoerd volgens het plan van aanpak en voldoet aan de saneringsdoelstellingen<sup>4</sup>. In totaal is circa 20 m<sup>3</sup> grond ontgraven en afgevoerd naar een geëigende verwerker. Uit de controlebemonstering is gebleken dat in de bodem en wanden van de ontgraving de gehalten aan lood tot onder de achtergrondwaarden zijn verwijderd.

#### 4.5. Watertoets:

In de huidige situatie is de locatie onbebouwd en deels open van structuur, waterrijk en groen. Overleg omtrent de toekomstige situatie tussen initiatienemer 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.

#### 4.6. Luchtkwaliteit:

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Een belangrijk onderdeel van het instrumentarium is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden. Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking treden. De belangrijkste zijn het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de "Regeling niet in belangrijke mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". In deze laatste regeling zijn categorieën aangewezen waarvan op voorhand vaststaat dat zij niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tot aan de inwerkingtreding van het NSL gold voor die categorieën een grens van 1% van de betreffende grenswaarde, na de inwerkingtreding van het NSL op 1 augustus 2009 geldt een grens van 3% van de betreffende grenswaarde.

Woningbouw is één van de categorieën waarvoor vaststaat dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij geldt dat een omvang van 1500 woningen overeenkomt met de grens van 3% van de betreffende grenswaarde. Doordat

---

<sup>4</sup> Oranjewoud, Evaluatie bodemsanering dr. De Boerstraat te Oostzaan, 8 november 2010.

het onderhavige project slechts de realisering van 27 woningen omvat, kan worden gesteld dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

#### **4.7. Externe veiligheid:**

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

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

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

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

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

De risicokaart van de provincie geeft geen risico's aan. Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen, transportroutes of leidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied. Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er dan ook geen beperkingen aan de ontwikkeling.

#### **4.8. 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.

#### **4.9. Flora en faunawet & vogelrichtlijngebied:**

Het aansluitende gebied aan de overzijde van de Ringvaart (Het Twiske) is aangemerkt als Vogelrichtlijngebied. Nader onderzoek naar mogelijke nadelige invloeden van dit bouwinitiatief op het Twiske heeft plaatsgevonden. Hiervoor is in 2007 een rapport opgesteld<sup>5</sup>. De conclusie in het rapport is dat de nieuwe situatie geen negatieve invloed zal hebben op de natuurwaarden in het door de vogelrichtlijn beschermde gebied Het Twiske.

Vervolgens is in 2010 (opnieuw) nagegaan welke door de Flora- en faunawet beschermde planten en dieren voorkomen op de toekomstige bouwlocatie<sup>67</sup>. Daarbij is aandacht besteed aan de zorgplicht en is de stand van het broedseizoen ter plaatse getoetst.

De toets analyseert in hoeverre het plangebied van betekenis is als leefgebied voor soorten en beschrijft de eventuele effecten van de ruimtelijke ingreep op deze dieren en planten. Het gebied is rijk aan algemene broedvogels en er komen algemene amfibieën en kleine zoogdieren voor. Het gebied grenst aan het vogelrichtlijngebied Het Twiske. Daarom is getoetst of het bebouwen van de locatie invloed zal hebben op de vogelsoorten die beschermd worden door de status van vogelrichtlijngebied van het naastgelegen natuur-/recreatiegebied. Vastgesteld is dat er *geen* negatieve gevolgen voor deze vogelpopulaties zal zijn.

#### **4.10. Verkeer en parkeren**

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 in 2008 een onderzoek gedaan naar de verkeersstromen, die in de toekomst zullen plaatsvinden. Hieruit bleek 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.

---

<sup>5</sup> NatuurBeleven, Quickscan Bouwlocatie De Korenaar Oostzaan, 12 juli 2007.

<sup>6</sup> NatuurBeleven, Quickscan Bouwlocatie De Korenaar Oostzaan, 18 maart 2010.

<sup>7</sup> NatuurBeleven, Quickscan Bouwlocatie De Korenaar Oostzaan, 30 juni 2010.

*Parkeren*

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 (18 plaatsen). Voor de overige bewoners en bezoekers worden 19 parkeerplaatsen op het maaiveld in de openbare ruimte 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 20 parkeerplaatsen bedraagt. Het totaal aantal parkeerplaatsen dat op de locatie wordt gerealiseerd bedraagt derhalve 57.

Geconcludeerd kan worden dat het aantal parkeerplaatsen ruimschoots voldoet aan de in paragraaf 3.4 beschreven norm.

## **5. 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.

Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer.

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

## **6. Juridische aspecten**

### **6.1. Algemeen**

Het uitwerkingsplan Rijk der Eilanden vloeit voort uit de bepalingen van artikel 3.6, lid 1b van de Wet ruimtelijke ordening. Inhoudelijk voegt het plan zich naar de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Kom van de gemeente Oostzaan.

Zoals in paragraaf 2.1 is beschreven zijn er in het bestemmingsplan randvoorwaarden opgenomen voor de uitwerking van het plangebied. De in hoofdstuk 3 beschreven woningen hebben een hoogte die lager is dan de maximale bouwhoogten die het bestemmingsplan Kom aangeeft. Het parkeren voldoet aan de bepaling dat binnen de locatie de parkeerbehoefte wordt opgelost en het maximale aantal woningen wordt niet overschreden. Het uitwerkingsplan past derhalve binnen de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Kom.

Volgens artikel 3.9a Wro is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing op de voorbereiding van dit uitwerkingsplan.

### **6.2. Uitwerkingsplan**

Het uitwerkingsplan Rijk der Eilanden is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten die is vervat in een GML-bestand NL.IMRO.0431.BU2010002003-0401 met bijbehorende regels. Dit uitwerkingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

### **6.3. Analoge verbeelding van het uitwerkingsplan**

Met de invoering van het digitale uitwerkingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale uitwerkingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende plan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 0431-11-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

### **6.4. Regels**

De fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening is op 1 juli 2008 in werking getreden. Vooruitlopend op deze inwerkingtreding heeft het ministerie VROM nu al het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) gepresenteerd. Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmings-, uitwerkings- en wijzigingsplannen. Bij het opstellen van deze standaard is ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO-2008) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2008 (PRBP-2008).

Nu de invoering en uitwerking van bovenstaande richtlijnen een feit is, heeft de gemeente Oostzaan deze vertaald in het voorliggende uitwerkingsplan. De inhoudelijke regeling sluit aan op het bestemmingsplan Kom.

De regels van het voorliggende wijzigingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Slotregels.

*1. Inleidende regels;*

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2). Deze regels zijn in beginsel gelijk aan die in het bestemmingsplan Kom, tenzij de momenteel geldende regelgeving aanleiding geeft om daar van af te wijken. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de in de SVBP2008 verplicht gestelde formuleringen van begrippen en de wijze van meten, alsmede bij bepalingen die een relatie hebben met de Wabo.

*2. Bestemmingsregels;*

De Bestemmingsregels bevatten de volgende bestemmingen: Tuin (artikel 3), Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 4), Water (artikel 5), Wonen - Gestapeld (artikel 6), Wonen - Twee-aaneen (artikel 7) en Wonen - Vrijstaand (artikel 8). De belangrijkste kenmerken van de regelingen worden hieronder apart toegelicht.

In artikel 3, 4 en 6 is onder meer een regeling opgenomen die het aantal parkeerplaatsen vastlegt, voor zover deze volgens het bouwplan binnen dit uitwerkingsplan worden gerealiseerd. Het gaat om 57 parkeerplaatsen.

### *3. Algemene regels;*

In artikel 9 is conform het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening een antidubbeltelbepaling opgenomen<sup>8</sup>. Deze regel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. Verder zijn in dit hoofdstuk Algemene afwijkingsregels (artikel 10) opgenomen. Deze zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Kom en staan de afwijking van de in het plan opgenomen maatvoering toe (bijvoorbeeld de verhoging van de toegestane bouwhoogte). Procedureregels zijn niet meer opgenomen omdat deze nu in de Wabo zijn geregeld.

### *4. Slotregels;*

De overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn in het bestemmingsplan opgenomen en worden derhalve niet overgenomen in deze uitwerking. In artikel 10 is de gebruikelijke slotregel opgenomen.

---

<sup>8</sup> Hier is de terminologie uit het Besluit ruimtelijke ordening overgenomen en niet die uit de SVBP2008.



## 7. Bijlagen

1. Oranjewoud, Verkennend bodem- en waterbodemonderzoek dr. De Boerstraat te Oostzaan, 15 mei 2007.
2. Oranjewoud, Aanvullend bodemonderzoek dr. De Boerstraat te Oostzaan, 8 juni 2010.
3. Oranjewoud, Evaluatie bodemsanering dr. De Boerstraat te Oostzaan, 8 november 2010.
4. NatuurBeleven, Quickscan Bouwlocatie De Korenaar Oostzaan, 12 juli 2007.
5. NatuurBeleven, Quickscan Bouwlocatie De Korenaar Oostzaan, 18 maart 2010.
6. NatuurBeleven, Quickscan Bouwlocatie De Korenaar Oostzaan, 30 juni 2010.