

Wijzigingsplan Kom - Locatie bibliotheek

Gemeente Oostzaan

Toelichting

26 maart 2014

Wijzigingsplan Kom - Locatie bibliotheek

Gemeente Oostzaan

Toelichting

Wijzigingsplan Kom - Locatie bibliotheek

Gemeente Oostzaan

Toelichting

26 maart 2014

INHOUD

1.	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding wijzigingsplan	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Plangrenzen	1
2.	BESCHRIJVING PLANGEBIED EN PROJECT	3
2.1	Bestaande situatie plangebied	3
2.2	Project	4
3.	BELEIDSKADER	6
3.1	Geldend bestemmingsplan	6
3.2	Rijksbeleid	8
3.3	Provinciaal beleid	9
3.4	Gemeentelijk beleid	10
4.	RANDVOORWAARDEN	11
4.1	Geluid	11
4.2	Verkeer en parkeren	11
4.3	Bodem	13
4.4	Flora en Fauna	14
4.5	Luchtkwaliteit	14
4.6	Watertoets	15
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	16
4.8	Externe veiligheid	17
4.9	Milieueffectenrapportage (m.e.r.)	18
4.10	Regionale behoefte	18
4.11	Eigendomsverhoudingen	19
4.12	Economische uitvoerbaarheid	19
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	20
5.1	Opbouw van het wijzigingsplan	20
5.2	Plankaart	20
5.3	Regels	20
6.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	22
6.1	Procedure	22
6.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	22

BIJLAGEN

- 1. Parkeeronderzoek, d.d. 24 februari 2014**
- 2. Indicatief bodemonderzoek, opdrachtnummer 200920209, d.d. 22 juni 2009**
- 3. Wateradvies**
- 4. Archeologisch bureauonderzoek, projectcode OZLI, d.d. 4 maart 2014**
- 5. Nota van zienswijzen**

Wijzigingsplan Kom - Locatie bibliotheek

Gemeente Oostzaan

Toelichting

26 maart 2014

Wijzigingsplan Kom - Locatie bibliotheek

Gemeente Oostzaan

Toelichting

26 maart 2014

1. INLEIDING

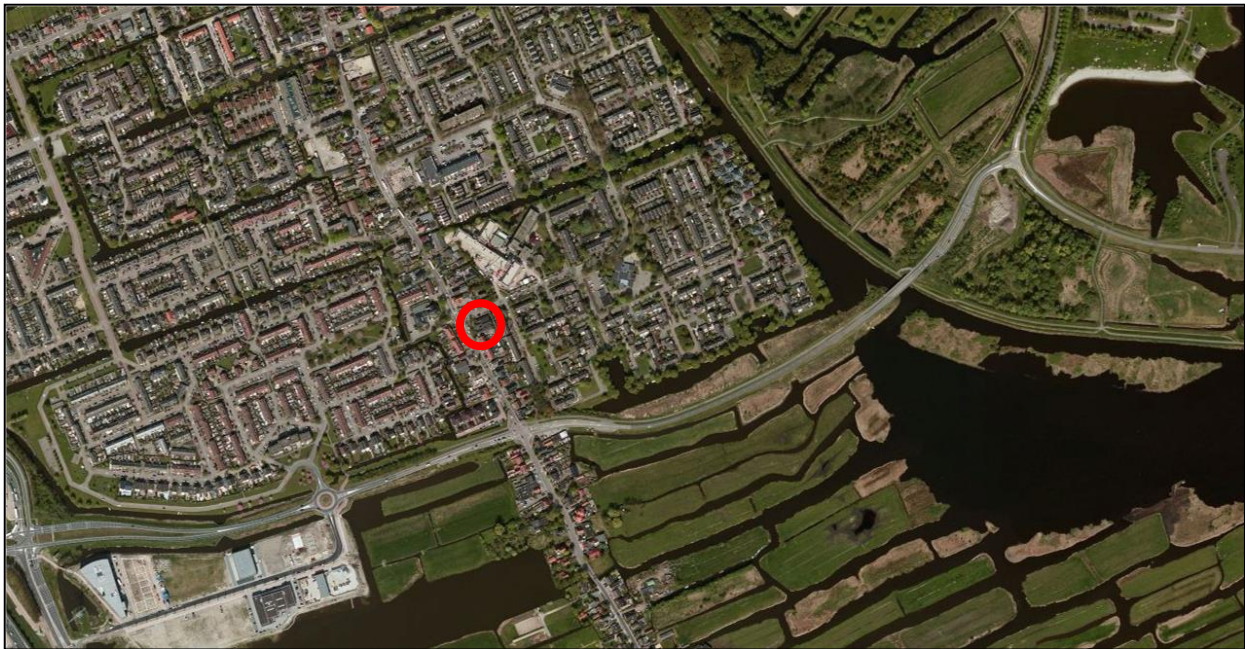
1.1 Aanleiding wijzigingsplan

De bibliotheek was tot begin 2008 gevestigd aan de Lisweg 101. Sindsdien is het gebouw niet meer in gebruik doordat de bibliotheek is verhuisd naar de Kerkbuurt. Het gebouw is eind 2013 gesloopt. De vrijgekomen locatie zal worden herontwikkeld tot woningbouw. Hiervoor heeft Eigen Haard een bouwplan in voorbereiding dat uitgaat van 14 sociale huurappartementen voor jongeren.

Op 26 januari 2009 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Kom' vastgesteld. Het bestemmingsplan had tot doel om te zorgen voor een eenduidige juridische regeling voor de bebouwde kom. Daarbij is ook rekening gehouden met enkele nieuwe ontwikkelingen. Voor een aantal van deze nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, o.a. voor de voormalige locatie van de bibliotheek en de naastgelegen percelen Zuideinde 103-107. Om het bouwplan van Eigen Haard mogelijk te maken dient een wijzigingsplan in procedure te worden gebracht.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen het zuidelijk deel van de kom van Oostzaan.



Afbeelding: ligging plangebied binnen Oostzaan (bron: <https://maps.google.com/>)

Wijzigingsplan Kom - Locatie bibliotheek

Gemeente Oostzaan

Toelichting

26 maart 2014

Het plangebied is gelegen op de hoek van het Zuideinde met (het zuidelijk deel van) de Lisweg. De percelen Zuideinde 103-107 zijn buiten het plangebied van het wijzigingsplan gelaten aangezien hier geen ontwikkelingen worden voorzien.



Afbeelding: ligging plangebied (bron: <https://maps.google.com/>)

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED EN PROJECT

2.1 Bestaande situatie plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen op de hoek van het Zuideinde en (het zuidelijk deel van) de Lisweg. Het Zuideinde is onderdeel van het dorpslint van Oostzaan. Langs dit dorpslint staan veelal vrijstaande en aaneengebouwde woningen van één tot twee lagen met een (hoge) kap. Op een aantal plekken is sprake van een verspringende rooilijn. Ter hoogte van het bevindt zich een knik in de rooilijn doordat het Zuideinde ter plaatse van het plangebied licht afbuigt (zie de navolgende afbeelding).



Afbeelding: rooilijnen langs het Zuideinde ten noorden en ten zuiden van het plangebied (bron: <https://maps.google.com/>)

Dwars op het dorpslint komen diverse zijstraten en buurtontsluitingswegen uit. De Lisweg is een buurtontsluitingsweg die door haar halfronde vorm twee aansluitingen met het Zuideinde heeft. Langs de Lisweg zijn voornamelijk tweelaagse woningen met een kap aanwezig en nabij het plangebied bevindt zich ook het verzorgingshuis Lishof.

In het plangebied was tot voor kort één gebouw aanwezig waarin tot 2008 de bibliotheek was gevestigd. De bibliotheek is verhuisd naar de Kerkbuurt. Het voormalige gebouw van de bibliotheek op de hoek Zuideinde-Lisweg is eind december 2013 gesloopt. Het gebouw had een grondoppervlak van iets meer dan 500 m² en was éénlaags met diverse kappen. Een klein deel van het gebouw was tweelaags. Het gebouw was al geruime tijd niet meer in gebruik en met planken dichtgezet. Momenteel is het terrein braakliggend.

Wijzigingsplan Kom - Locatie bibliotheek

Gemeente Oostzaan

Toelichting

26 maart 2014



Afbeelding: het inmiddels gesloopte gebouw van de bibliotheek, gezien vanaf het Zuideinde (links) en vanaf de Lisweg (rechts)

Langs het Zuideinde en de Lisweg bevinden zich voor de voormalige gevel van het gebouw enkele groenstroken. Tussen het gesloopte gebouw en de tuinen van Lisweg 413 t/m 423 is een voetpad dat als achterpad van diverse woningen fungeert.

Op de hoek van het Zuideinde en de Lisweg is een bushalte met wachtvoorziening aanwezig. Vanwege de bushalte zijn er op het Zuideinde geen parkeerplaatsen ter hoogte van de locatie. Iets verderop zijn wel enkele langspaarkeerplaatsen aanwezig. Op de Lisweg zijn diverse langspaarkeerplaatsen, o.a. ook 4 binnen het plangebied gelegen parkeerplaatsen ter hoogte van de locatie.

2.2 Project

In opdracht van Eigen Haard heeft Marge architecten bv een bouwplan opgesteld dat uitgaat van de bouw van 14 sociale huurwoningen voor jongeren. Het bouwplan gaat uit van een L-vormig appartementsgebouw van circa 350 m² en één tot twee bouwlagen met een kap (maximaal 9 meter) waarbij de L-vormige bebouwing een voorgevel evenwijdig langs zowel het Zuideinde als de Lisweg krijgt. De rooilijn van de voorgevel is aan de zijde van het Zuideinde daarbij zodanig gesitueerd dat deze een overgang vormt tussen de (verspringende) rooilijn van de bebouwing Lisweg 103 (en verder) en de rooilijn van Zuideinde 95 (en lager).

Wijzigingsplan Kom - Locatie bibliotheek

Gemeente Oostzaan

Toelichting

26 maart 2014



Afbeelding: voorlopige impressie van de voorgenomen nieuwbouw, gezien vanaf de hoek Zuideinde-Lisweg

De centrale ingang van het appartementsgebouw komt in het midden van het gebouw, aan de zijde van de Lisweg. Naast de centrale ingang komen de bergingen van de woningen. Ten oosten van het L-vormige gebouw komen 8 nieuwe parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn bereikbaar via een inrit vanaf de Lisweg. Vanaf de parkeerplaatsen komt een voetpad naar de centrale ingang. Dit voetpad maakt onderdeel uit van een gemeenschappelijke groenvoorziening tussen een deel van de nieuwe parkeerplaatsen en het L-vormige gebouw.

3. BELEIDSKADER

Het geldende bestemmingsplan 'Kom' vormt een belangrijk beleidskader voor het wijzigingsplan. In het op 26 januari 2009 vastgestelde bestemmingsplan is ook ingegaan op het toenmalige beleidskader. De principiële aanvaardbaarheid van de wijziging is daarbij al getoetst. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan is er echter ook nieuw beleid vastgesteld door rijk, provincie en gemeente. In dit hoofdstuk wordt het voorliggende wijzigingsplan daarom ook getoetst aan dat beleid.

3.1 Geldend bestemmingsplan

Geldende bestemmingen

Ter plaatse van de locatie van de voormalige bibliotheek geldt het bestemmingsplan 'Kom'. Dit bestemmingsplan is op 26 januari 2009 vastgesteld door de gemeenteraad.



Afbeelding: uitsnede plankaart bestemmingsplan "Kom" ter plaatse van de voormalige locatie van de bibliotheek

Wijzigingsplan Kom - Locatie bibliotheek

Gemeente Oostzaan

Toelichting

26 maart 2014

De voormalige locatie van de bibliotheek is bestemd als “Maatschappelijk” (M), “Verkeer” (V) en “Verkeer en Verblijf” (V-V). Tevens zijn de gronden dubbelbestemd als “Archeologisch waardevol gebied”.

Binnen de bestemming “Maatschappelijk” (M) is o.a. het gebruik als maatschappelijke activiteiten met bijbehorende verkeersvoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan. Gebouwen zijn toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak waarbij een maximum goothoogte van 3 meter geldt en een maximum bouwhoogte van 7 meter. Andere bouwwerken (bouwwerken, geen gebouwen zijnde) mogen maximaal 5 meter hoog zijn, met uitzondering van erfafscheidingen die maximaal 2 meter hoog mogen zijn. Langs de Lisweg zijn alleen vergunningsvrije bouwwerken toegestaan. De gehanteerde bestemmingswijze sluit aan bij de functie en bebouwingssituatie van de voormalige bibliotheek.

Binnen de bestemmingen “Verkeer” (V) en “Verkeer en Verblijfsgebied” zijn o.a. rijwegen, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan. Gebouwen zijn slechts op beperkte schaal mogelijk.

Voor gronden met de dubbelbestemming “Archeologisch waardevol gebied” geldt o.a. dat bouwwerken ten behoeve van samenvallen bestemmingen slechts toelaatbaar zijn indien uit archeologisch bureauonderzoek blijkt dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad. Voor bepaalde werkzaamheden (niet zijnde bouwen) geldt bovendien een verbod, tenzij een schriftelijke vergunning is verleend.

Wijzigingsbevoegdheid

Omdat tijdens de voorbereiding van het geldende bestemmingsplan een herontwikkeling van de voormalige locatie van de bibliotheek al aan de orde was is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De locatie alsmede de naastgelegen percelen Zuideinde 103-107 zijn aangeduid als “Wijzigingsgebied VI” (locatie bibliotheek). Deze wijzigingsbevoegdheid houdt in dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om de bestemming(en) van de betreffende gronden te wijzigen in de bestemmingen “Wonen -Gestapeld”, “Tuin”, “Water”, “Groen” en “Verkeer en verblijf”. Daarbij gelden de volgende randvoorwaarden:

- a. er mogen niet meer dan 15 woningen mogen worden gerealiseerd;
- b. de hoogte mag niet meer bedragen dan 9 meter;
- c. binnen het wijzigingsgebied dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte;
- d. de woningen dienen zodanig gesitueerd te worden dat de gevelbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, dan wel de door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere grenswaarde, niet overschrijdt.

Toetsing project aan wijzigingsbevoegdheid

In paragraaf 2.2 is een beschrijving weergegeven van het project. Daaruit blijkt dat het bouwplan voorziet in de realisatie van een 9 meter hoog gebouw met 14 appartementen ter plaatse van de voormalige bibliotheek. De percelen Zuideinde 103 t/m 107 zijn niet betrokken bij het bouwplan. De nieuw te realiseren bouwhoogte en het programma ter plaatse van de voormalige bibliotheek zijn gelijk aan respectievelijk kleiner dan wat maximaal aan bouwhoogte en programma is toegestaan volgens de wijzigingsregels in de wijzigingsbevoegdheid. In het bouwplan is verder

rekening gehouden met de realisatie van 8 nieuwe parkeerplaatsen en het behoud van de 3 bestaande parkeerplaatsen langs de Lisweg. Er wordt daarmee niet volledig voldaan aan de voorwaarde dat binnen het wijzigingsgebied dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte maar van deze voorwaarde kan worden afgeweken indien is aangetoond dat in de directe omgeving voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn of kunnen worden gerealiseerd en er geen onaanvaardbare toename van de parkeerdruk voor de omgeving ontstaat. Aangezien er één extra parkeerplaats wordt gemaakt en uit parkeertellingen blijkt dat er ruim voldoende capaciteit is, is afwijking mogelijk (zie paragraaf 4.2). Tenslotte geldt dat in het kader van het geldende bestemmingsplan op 20 januari 2009 een hogere grenswaarde van 62 dB is vastgesteld voor de locatie (zie ook paragraaf 4.1). De nieuwbouw wordt op enkele meters afstand van de rand van het wijzigingsgebied gerealiseerd zodat wordt voldaan aan de vastgestelde hogere grenswaarde.

Gelet op het voorgaande voldoet het bouwplan aan de voorwaarden om de wijzigingsbevoegdheid te kunnen toepassen. Het bouwplan (zie paragraaf 2.2) kan daarom mogelijk worden gemaakt door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

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

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn.

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

De structuurvisie heeft geen gevolgen voor de herontwikkeling van de locatie.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. Het Barro is op 1 oktober 2012 aangevuld. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onderwerpen van nationaal belang, zoals Rijksvaarwegen, kustfundament, de Waddenzee, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur. Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het voorliggende wijzigingsplan. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij het plangebied.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die op 22 december 2009 in werking is getreden.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen. Als bijlage bij het ontwerp Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee. Deze beleidsnota's vormen een nadere uitwerking en onderbouwing van de keuzes die in de hoofdtekst staan van het Nationaal Waterplan en dienen in samenhang ermee te worden gelezen.

Bij de ontwikkeling van locaties in stedelijk gebied wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo gelijk blijft of toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. Het wijzigingsplan voor de bibliotheek gaat uit van herontwikkeling waarbij nieuwbouw wordt gerealiseerd ter plaatse van de voormalige bibliotheek. Het wijzigingsplan leidt niet tot demping van water.

3.3 Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie / Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De Structuurvisie Noord-Holland is samen met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. De provinciaal ruimtelijke verordening is o.a. op 17 december 2012 gewijzigd. Het hele plangebied ligt in het 'Bestaand Bebouwd Gebied' (BGG) zoals benoemd in de verordening. Binnen het 'Bestaand Bebouwd Gebied' zijn de regels ten aanzien van onder meer grootschalige en perifere detailhandel op bedrijventerreinen en locaties voor kantoren- en bedrijventerreinen relevant. Het wijzigingsplan gaat uit van de herontwikkeling van de locatie. De realisatie van kantoren- en bedrijventerreinen of grootschalige en perifere detailhandel is daarbij niet mogelijk gemaakt zodat het wijzigingsplan in overeenstemming is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

Provinciaal Waterplan 2010-2015 'Beschermen, benutten, beleven en beheren'

Het Provinciaal Waterplan 'Beschermen, benutten, beleven en beheren' is op 26 november 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en beschrijft de kaders voor het waterbeheer in Noord-Holland. Het waterplan is het strategisch plan van de provincie op het gebied van water. Het plan is zelfbindend voor de provincie en bevat het beleid voor de periode 2010-2015. Voor de ruimtelijke aspecten heeft het plan de status van een structuurvisie, zoals dit is bepaald op basis van de Wet ruimtelijke ordening. In het waterplan worden de provinciale waterbelangen en de ruimtelijke consequenties hiervan benoemd. De ruimtelijke opgaven uit het waterplan zijn integraal afgewogen bij de vaststelling van de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

In het waterplan worden diverse uitgangspunten genoemd die de basis vormen voor het beleid. Zo wordt er door de provincie gestreefd naar een klimaatbestendig waterbeheer. Van belang

hierbij is dat water als medesturende factor wordt gezien in ruimtelijke ontwikkelingen. Uitgangspunten zijn tevens het versterken van culturele en natuurwaarden, hetgeen samenhangt met een goed waterbeleid. Tevens acht de provincie het van belang dat water wordt benut en beleefd: het kan kansen bieden voor economische ontwikkeling en bijdragen aan de woonkwaliteit. Het voeren van een goed waterbeheer, waardoor de kwaliteit van zowel het oppervlakte- als het grondwater wordt versterkt, stelt de provincie hiervoor als een belangrijke voorwaarde.

De Metropoolregio Amsterdam, waaronder het plangebied van het wijzigingsplan valt, wordt in het waterplan specifiek behandeld. Met betrekking tot deze regio is een tweetal opgaven tot 2040 verwoord, namelijk het bewerkstelligen van een klimaatbestendige en veilige delta en het voldoen aan de vraag naar ruimtelijke kwaliteit. Wat betreft de laatstgenoemde opgave wordt gesteld dat een gemakkelijke toegang tot groenblauwgebieden nabij de steden van belang is.

In de waterparagraaf in deze toelichting wordt meer inhoudelijk op het aspect water in het plangebied ingegaan.

3.4 Gemeentelijk beleid

Woonvisie

Op 22 april 2013 heeft de gemeenteraad van Oostzaan de actualisatie van de Woonvisie vastgesteld. In deze nota is aan de hand van doelgroepen een beeld geschetst van de toekomstige marktvraag voor wonen binnen de gemeente. Door op doelgroepen te focussen is deze nota niet zozeer een document met aangepaste kwantitatieve planningsprognoses, maar meer een visiedocument voor een meer vraag-gestuurde aanpak van zaken. Ten behoeve van het opstellen van de woonvisie is een uitgebreide woningmarktverkenning gemaakt.

Er zijn in de woonvisie vijf lokale doelgroepen benoemd en uitgewerkt, waaronder de doelgroep 'de terugkeerder en de lokale starter'. Bij de terugkeerder gaat het om jongeren die indertijd van het platteland naar de stad zijn getrokken voor werk of studie maar die na verloop van tijd terug willen keren naar het dorp van herkomst, bijvoorbeeld vanwege samenwonen en kinderen. In de praktijk gaat het om enkele tientallen huishoudens per jaar. Bij de lokale starter gaat het om thuiswonenden die een stap op de woningmarkt willen zetten. Uit de marktverkenning blijkt dat het in Oostzaan om ongeveer 25 nieuw te vormen jongeren huishoudens per jaar gaat.

Doordat er de laatste jaren niet veel betaalbare huurwoningen voor jongeren aan de voorraad zijn toegevoegd, moet ingezet worden op starterswoningen. Er is de komende jaren naar schatting een jaarlijkse productie van ongeveer 35 woningen nodig om de marktvraag van deze groep te beantwoorden. Het leeuwendeel van deze woningen zal op kleine appartementen van 70-80 m² GBO worden gelegd.

Het project voorziet in de realisatie van 14 appartementen voor jongeren. Er wordt daarmee bijgedragen aan de opgave om voldoende woningen voor de lokale starter te realiseren.

4. RANDVOORWAARDEN

4.1 Geluid

Het project heeft betrekking op de realisatie van woningen in de geluidszone van de 50 km/u weg Zuideinde. In het kader van het bestemmingsplan 'Kom' is indertijd een akoestische berekening uitgevoerd waaruit bleek dat ter plaatse van het wijzigingsgebied van de locatie bibliotheek sprake was van een geluidsbelasting van 62 dB vanwege het wegverkeer op het Zuideinde. Omdat geluidsbelasting hoger was dan te ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (voorkeurgrenswaarde) is op 20 januari 2009 door burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde van 62 dB verleend. De nieuwbouw wordt op enkele meters afstand van de rand van het wijzigingsgebied gerealiseerd zodat wordt voldaan aan de vastgestelde hogere grenswaarde.

De gevels van de nieuwbouw zullen zodanig worden uitgevoerd dat er wordt voldaan aan de binnenwaarde als bedoeld in het Bouwbesluit.

4.2 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld wat de gevolgen van de voorgenomen sloopnieuwbouw zijn voor het verkeer en parkeren. Bovendien is als voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat de eigen parkeerbehoefte binnen het wijzigingsgebied dient te worden voorzien.

Om de gevolgen voor verkeer en parkeren te kunnen bepalen kan gebruik worden gemaakt van landelijke kengetallen uit het ASVV 2012 (uitgave CROW). Aan de hand van deze kengetallen kunnen de verkeersaantrekkende werking en parkeerbehoefte van de bibliotheek en van de voorgenomen nieuwbouw worden bepaald. Door de verkeersaantrekkende werking en parkeerbehoefte van deze beide functies met elkaar te vergelijken wordt duidelijk of er sprake is van een toe- of afname van verkeersbewegingen en parkeerbehoefte en hoe groot deze toe- of afname dan is.

In het ASVV 2012 is een indeling gemaakt aan de hand van de stedelijkheidsgraad en ligging ten opzichte van het centrum. Oostzaan behoort volgens de gegevens van het CBS tot 'weinig stedelijk' gebied en de locatie is gelegen in de rest bebouwde kom.

Verkeersaantrekkende werking

In het ASVV 2012 is een kengetal van minimaal 8,2 en maximaal 13,0 verkeersbewegingen per 100 m² bvo per gemiddelde (week)dag aangegeven. Aangezien de bibliotheek een oppervlak van circa 500 m² bvo had bedroeg het aantal verkeersbewegingen 41 tot 65 per gemiddelde (week)dag volgens het ASVV 2012.

In de nieuwbouw komen 14 sociale huurwoningen voor jongeren. In het ASVV 2012 is geen kengetal voor jongerenwoningen opgenomen maar wel een kengetal van minimaal 5,2 tot maximaal 6,0 verkeersbewegingen per gemiddelde (week)dag voor sociale huurwoningen en een kengetal van 0,8 tot 1,2 verkeersbewegingen per gemiddelde (week)dag voor studentenkamers. De verwachting is dat het autobezit (en daarmee de verkeersaantrekkende

werking) bij jongeren hoger is dan bij studenten aangezien jongeren veelal een (beginnend) inkomen hebben en daardoor iets meer financiële ruimte hebben om een auto te kunnen aanschaffen. Het autobezit bij jongeren zal naar verwachting echter wel lager zijn dan bij de sociale huurwoningen waar in het ASVV 2012 van uit is gegaan. De doelgroep in de sociale huurwoningen waar in het ASVV 2012 van uit is gegaan is namelijk diverser en ouder waardoor de financiën over het algemeen iets ruimer zijn en het autobezit (en daarmee de verkeersaantrekkende werking) hoger zal zijn dan bij jongerenwoningen. Om die redenen kan voor de jongerenwoningen uit worden gegaan van een kengetal dat tussen de kengetallen voor de sociale huurwoningen en studentenkamers in zit. Voor dit project is uitgegaan van een kengetal dat 75% van het kengetal voor de sociale huurwoningen bedraagt, oftewel 3,9 tot 4,5 verkeersbewegingen per woning per gemiddelde (week)dag. Toepassing van dit kengetal leidt tot een aantal verkeersbewegingen van 55 tot 63 per gemiddelde (week)dag.

De sloopnieuwbouw leidt gelet op het voorgaande tot een verkeerstoename van 2 tot 14 verkeersbewegingen per gemiddelde (week)dag. Een dergelijke beperkte toename leidt niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling van de Lisweg en het Zuideinde. Deze wegen hebben voldoende capaciteit om de beperkte toename op te vangen.

Parkeren

In het ASVV 2012 is een kengetal van minimaal 0,9 parkeerplaatsen per 100 m² bvo aangegeven. Aangezien de bibliotheek een oppervlak van circa 500 m² bvo had bedroeg de minimale parkeerbehoefte 5 parkeerplaatsen volgens het ASVV 2012. Parkeren vond tijdens openingstijden van de bibliotheek plaats in parkeerplaatsen op straat (overdag en enkele avonden).

In de nieuwbouw komen 14 sociale huurwoningen voor jongeren. In het ASVV 2012 is geen kengetal voor jongerenwoningen opgenomen. Het kengetal voor sociale huurwoningen bedraagt minimaal 1,2 parkeerplaatsen en het kengetal voor studentenkamers minimaal 0,2 parkeerplaatsen. Zoals bij de verkeersaantrekkende werking is aangegeven is het autobezit van jongeren hoger dan van studenten maar lager dan bij bewoners van (algemene) sociale huurwoningen. De verwachting is dat niet alle jongeren een auto zullen hebben. Om die redenen is voor de jongerenwoningen uitgegaan van een iets lager kengetal als dat voor de sociale huurwoningen. Voor dit project is uitgegaan van een kengetal van 75% van het kengetal voor de sociale huurwoningen, oftewel 0,9 parkeerplaatsen per woning. Toepassing van dit kengetal leidt tot minimaal 13 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zullen met name in de avonduren, 's nachts en in de weekenden worden gebruikt.

Door de sloop van de bibliotheek is er een parkeerbehoefte van 5 parkeerplaatsen verdwenen. Doordat deze parkeerbehoefte in het algemeen op andere tijdstippen plaatsvindt dan de parkeerbehoefte van de jongerenwoningen kan de verdwenen parkeerbehoefte van de bibliotheek niet in mindering worden gebracht op de parkeerbehoefte van de jongerenwoningen. De parkeerbehoefte als gevolg van de sloopnieuwbouw bedraagt derhalve minimaal 13 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zullen met name in de avonduren, 's nachts en in de weekenden worden gebruikt.

In de plannen voor de locatie is in eerste instantie uitgegaan van 9 parkeerplaatsen op eigen terrein. Inmiddels is dat aantal teruggebracht naar 8 parkeerplaatsen omdat een stuk grond is

komen te vervallen doordat dit reeds jarenlang in gebruik is bij de burelen. De 8 parkeerplaatsen op eigen terrein zijn te bereiken via een inrit vanaf de Lisweg. Met de 8 nieuwe parkeerplaatsen wordt voor een deel voorzien in de parkeerbehoefte van de nieuwbouw. De resterende parkeerbehoefte van 5 parkeerplaatsen dient op een andere manier te worden opgelost, namelijk door parkeren op straat. Daarbij geldt dat 3 van de 4 bestaande openbare parkeerplaatsen aan de Lisweg die zijn gelegen binnen het wijzigingsgebied gehandhaafd blijven. Deze bestaande openbare parkeerplaatsen blijven overigens voor een ieder toegankelijk, dus ook voor andere parkeerders dan die van de jongerenwoningen. Door de realisatie van 8 nieuwe parkeerplaatsen op eigen terrein en behoud van 3 bestaande parkeerplaatsen binnen het wijzigingsgebied wordt nagenoeg voldaan aan de in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarde dat binnen het wijzigingsgebied in de eigen parkeerbehoefte dient te worden voorzien. Aangezien de parkeerbehoefte 13 parkeerplaatsen bedraagt en er binnen het wijzigingsgebied sprake zal zijn van 11 parkeerplaatsen wordt voor 2 parkeerplaatsen niet voldaan aan de voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid. Hiervoor kan op grond van artikel 24 lid 9 van het geldende bestemmingsplan een afwijkingsbesluit (voorheen vrijstellingsbesluit) worden genomen indien is aangetoond dat in de directe omgeving voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn of kunnen worden gerealiseerd en er geen onaanvaardbare toename van de parkeerdruk voor de omgeving ontstaat. Aan deze voorwaarden wordt voldaan:

- de parkeercapaciteit bij het plangebied zal met één parkeerplaats worden uitgebreid aangezien de reservering voor de belbus komt te vervallen. De halte voor de belbus wordt namelijk verplaatst naar een ander deel van Oostzaan, buiten de directe omgeving van het plangebied. De parkeerplaats die daardoor voor openbaar gebruik vrijkomt is ter compensatie van de ene parkeerplaats die op eigen terrein is komen te vervallen als gevolg van de wijziging van het perceel.
- In januari en februari 2014 zijn drie parkeertellingen verricht op momenten dat bewoners van de wijk veelal thuis zijn en op momenten dat er parkeerders zijn voor de nabijgelegen snackbar. Uit deze parkeertellingen (zie bijlage) blijkt dat de parkeerdruk in zowel de directe omgeving als de ruime omgeving laag is, namelijk maximaal 50%. Er is zodoende voldoende capaciteit om een klein deel van de parkeerbehoefte op te vangen in de openbare ruimte in de omgeving. De parkeerdruk in de directe omgeving zal daardoor nauwelijks toenemen.

De realisatie van het project leidt gelet op het voorgaande niet tot een onaanvaardbare toename van de parkeerdruk in de omgeving.

4.3 Bodem

Ten aanzien van de bodem zijn de Woningwet, het Besluit ruimtelijke ordening en de Wet bodembescherming van belang. De relevante regelgeving ten aanzien van de bodem heeft tot doel om het bouwen op verontreinigde bodem tegen te gaan.

Om de huidige milieuhygiënische kwaliteit na te gaan is in 2009 door GRS Spijker Milieu een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage, opdrachtnummer 200920209, d.d. 22 juni 2009). Daaruit blijkt het volgende:

- Op het buitenterrein zijn in de humuszandige bovengrond (tot 0,5 meter - mv) lichte verontreinigingen van enkele zware metalen en PAK aangetoond. Ter plaatse van de bebouwing zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.

- In de zandige ondergrond (0,4 tot 1,5 m-mv) zijn geen verontreinigingen aangetroffen.
- In de kleizandige ondergrond (1,1 tot 1,4 m-mv) is sprake van een lichte tot matige verontreiniging van verscheidene zware metalen. Ook is een matige verontreiniging van PAK aangetoond.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

De lichte verontreiniging in de grond en in het grondwater geven geen aanleiding tot het laten uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De aangetoonde matige verontreiniging met zware metalen in de grond geeft in het kader van de Wet Bodembescherming wel aanleiding tot het laten uitvoeren van een nader bodemonderzoek om de omvang van de verontreinigingen te bepalen. Doordat de verontreinigingen echter plaatselijk zijn waargenomen zijn er geen contactrisico's waardoor een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Geconcludeerd wordt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik als woningbouw.

4.4 Flora en fauna

Op grond van internationale verplichtingen moet Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wet implementeren. Het gaat hierbij om behoud van de vogelstand (Vogelrichtlijn) en instandhouding van natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (Habitatrichtlijn). De bescherming is voor soortbescherming geregeld in de Flora- en faunawet (2002) en voor gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet. De wijziging van de laatstgenoemde wet is nog niet van kracht zodat op een aantal punten de Vogel- en Habitatrichtlijn gelden. Het plangebied is niet aangewezen als beschermd gebied in de zin van de Vogel- en Habitatrichtlijn.

Het plangebied is momenteel onbebouwd en braakliggend. Er zijn geen beschermde plant- en diersoorten aanwezig zodat het project niet in strijd is met de Flora- en faunawet.

4.5 Luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteit, die is opgenomen in de Wet milieubeheer, worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit, wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor zwevende deeltjes wordt eveneens op diverse locaties overschreden.

In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen de luchtkwaliteit moet worden betrokken in de afwegingen. Met name de in de Wet milieubeheer opgenomen "grenswaarden" zijn in dit kader relevant. Grenswaarden geven een niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat op een aangegeven moment zoveel mogelijk moet zijn bereikt, en waar die kwaliteit al aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet worden voldaan aan grenswaarden voor ondermeer stikstofdioxide en fijn stof. In het

“Besluit niet in betekenende mate bijdragen” is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als “niet in betekenende mate” er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden.

Deze grens is sinds de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een bestemmingsplan toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden. In de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen’ is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van ‘niet in betekenende mate’. Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden.

In het voorliggende wijzigingsplan wordt uitgegaan van maximaal 14 woningen. Het aantal te realiseren woningen zal dus beduidend minder dan 1.500 zijn. De herontwikkeling van de locatie is daarom aan te merken als ‘niet in betekenende mate’. Derhalve kan gesteld worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het voorliggende plangebied. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met de Wet milieubeheer.

4.6 Watertoets

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de ‘Startovereenkomst Waterbeheer 21^{ste} eeuw’ ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening, waarin is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het Hoogheemraadschap heeft haar beleid vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015. Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over de Keur 2009.

In het kader van het wijzigingsplan is op 17 december 2013 door het Hoogheemraadschap een wateradvies verstrekt (zie bijlage).

Waterthema's

In het navolgende is aan de hand van diverse waterthema's ingegaan op het plangebied van dit wijzigingsplan.

Waterkering

In en nabij het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Waterkwaliteit/ecologie

In en nabij het plangebied is geen water aanwezig.

Materiaalgebruik

Op basis van de Keur is het niet toegestaan om initiatieven te ontplooien die leiden tot een verslechtering van de (grond)waterkwaliteit. Het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink en koper beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en wordt daarom voorkomen.

Afkoppelen hemelwater

Schoon hemelwater afkomstig van schone dakoppervlakken wordt zoveel mogelijk hergebruikt, geïnfiltreerd in de bodem of vertraagd afgevoerd naar het oppervlaktewater via een vegetatiedak. Het aanleggen van nieuwe gemengde rioolstelsels is in principe niet toegestaan. De nieuwbouw zal worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel.

Toename verharding

Bij een toename in verharding dient te worden nagegaan of het extra verharde of bebouwde oppervlak gecompenseerd dient te worden. In het plangebied was tot voor kort circa 500 m² bebouwing aanwezig. In het bouwplan wordt uitgegaan van circa 350 m² bebouwing en circa 250 m² verharding voor de parkeergelegenheid op eigen terrein. De toename aan verharding bedraagt daarmee circa 100 m². Een dergelijke toename aan verharding hoeft niet te worden gecompenseerd.

Demping

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet niet in de demping van water. Watercompensatie is derhalve niet aan de orde.

Grondwater

Het wijzigingsplan gaat niet uit van de aanleg van kelders en parkeergarages en voorziet derhalve niet in nadelige gevolgen voor de grondwaterstanden in de omgeving van het plangebied. Geohydrologisch onderzoek is niet aan de orde.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Met de Wet op Archeologische Monumentenzorg is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen. In het geldende bestemmingsplan is de zone van het Zuideinde daarom als archeologisch waardevol gebied aangegeven. Binnen deze zone is een archeologisch bureauonderzoek noodzakelijk alvorens een nieuwe ontwikkeling kan worden uitgevoerd.

RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. heeft in 2014 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (zie bijlage, projectcode OZLI, d.d. 4 maart 2014). Daaruit blijkt dat eventuele

bodemingrepen binnen het plangebied mogelijk kunnen leiden tot aantasting van aanwezige archeologische waarden. Voor de locatie zijn de volgende archeologische verwachtingen van toepassing:

- Voor vindplaatsen uit de periode IJzertijd t/m de Vroege Middeleeuwen geldt een lage archeologische verwachting.
- Voor vindplaatsen (huisplaatsen) vanaf de Late Middeleeuwen (12^e eeuw) en Nieuwe tijd geldt een middelhoge archeologische verwachting.

Onduidelijk is in hoeverre de ondergrond van het gehele plangebied bij de aanleg van de onlangs gesloopte bebouwing (bibliotheek) is verstoord en archeologische waarden nog aanwezig (kunnen) zijn. Onder de gesloopte bebouwing in het plangebied was geen kelder aanwezig. Voor de fundering zijn houten palen gebruikt van circa 13 meter lengte. Tussen deze palen hebben, met uitzondering van veenafraving, voor zover bekend geen bodemverstoringen plaatsgevonden. Vermoedelijk is (de omgeving van) het plangebied voorafgaand aan de bouw van de huidige wijk (deels) opgehoogd. De dikte van dit pakket is onbekend.

Aanbevolen wordt om in het plangebied aanvullend archeologisch onderzoek te laten verrichten, in de vorm van een inventariserend veldonderzoek (IVO) verkennende en karterende fase, bestaande uit een booronderzoek. Daarbij zal door middel van circa 5 boringen, de mate van verstoring van de ondergrond en de kans op aanwezigheid van archeologische waarden worden vastgesteld. Op aanwijzing van de archeologisch adviseur van de gemeente Oostzaan wordt geadviseerd om bij bodemingrepen dieper dan 0,8 meter onder het maaiveld of bij bodemingrepen waarvan de diepte (nog) niet bekend is, een proefsleuvenonderzoek uit te voeren in plaats van een booronderzoek aangezien uit eerder archeologisch onderzoek is gebleken dat met veen opgevulde terpen lastig in boringen te herkennen zijn.

Op basis van de bevindingen van het bureauonderzoek neemt de gemeente Oostzaan (en diens adviseur) een selectiebesluit. Het inventariserend veldonderzoek (booronderzoek of proefsleuvenonderzoek) zal worden uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen. In de omgevingsvergunning zullen hiervoor aanvullende eisen worden opgenomen.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid inrichtingen

In het plangebied zijn geen inrichtingen die onder het besluit externe veiligheid inrichtingen vallen. In het wijzigingsplan is ook geen mogelijkheid opgenomen om een dergelijke inrichting toe te staan. Het plangebied is evenmin gelegen binnen een invloedsgebied of PR 10⁻⁶ contour van een buiten het plangebied gelegen Bevi inrichting. Een onderzoek naar de externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen is derhalve niet aan de orde.

Externe veiligheid vervoer

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen kader. Voor nieuwe kwetsbare bestemmingen geldt dat binnen 200 meter van de transportroute voor gevaarlijke stoffen onderzoek naar het plaatsgebonden risico en het

groepsrisico nodig is. Het plangebied is niet gelegen binnen 200 meter van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Onderzoek naar vervoer van gevaarlijke stoffen is niet aan de orde.

Buisleidingen

Het plangebied ligt niet binnen een veiligheidszone voor buisleidingen. Onderzoek naar vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is niet aan de orde.

4.9 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en m.e.r.-plichtige activiteiten. Het aantal situaties waarvoor een m.e.r. verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De diepgang van de vormvrije m.e.r.-beoordeling hangt af van:

1. de aard van de voorgenomen activiteit;
2. de (gevoeligheid van de) omgeving waarin de activiteit is gesitueerd;
3. de maatschappelijke aandacht voor de activiteit;
4. mate van beschikbaarheid van informatie, bijvoorbeeld over de gevoeligheid van gebieden.

De herontwikkeling van de locatie leidt niet tot significante nieuwe emissies of nieuwe verkeersaantrekkende werking. Het ruimtebeslag in een binnenstedelijke situatie als de onderhavige is niet bijzonder. Er zijn geen gevoelige gebieden in de nabijheid die beïnvloed zouden kunnen worden door de ontwikkeling. De nieuwe woningbouw is getoetst op eventuele effecten op alle relevante milieueffecten (zie paragrafen 4.1 t/m 4.8). Het wijzigingsplan geeft daarom geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r.

4.10 Regionale behoefte

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening aangepast. Teneinde een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren dient bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. De motivatie dient te gebeuren aan de hand van een drietal treden:

1. Actuele regionale behoefte;
2. Benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied;
3. Mogelijkheden om locatie passend te ontsluiten in geval van realisatie buiten bestaand stedelijk gebied.

Omdat het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied zijn alleen de eerste twee treden aan de orde. Er dient daarbij te worden aangetoond dat er een actuele (regionale) behoefte bestaat aan de realisatie van 14 woningen voor jongeren en dat hiervoor beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied kunnen worden benut.

Actuele regionale behoefte

In de structuurvisie van de provincie is aangegeven dat de woningbehoefte voor de metropoolregio Amsterdam circa 150.000 woningen bedraagt voor de periode tot 2040. Omdat het voor jongeren moeilijk is om in de huidige woningmarkt in en rond Amsterdam een zelfstandige woning te bemachtigen is er vanuit de markt gezien een sterke behoefte aan betaalbare woningen voor jongeren in de regio Amsterdam. Uit de marktverkenning die in 2012 voor de gemeente Oostzaan is gedaan blijkt dat in Oostzaan sprake is van ongeveer 25 nieuw te vormen jongeren huishoudens per jaar. De realisatie van 14 woningen voor jongeren draagt derhalve bij aan de (regionale) behoefte aan dergelijke woningen.

Benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied

De nieuwe bebouwing komt in de plaats van reeds gesloopte bebouwing. Er is daarmee volop sprake van het benutten van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied.

4.11 Eigendomsverhoudingen

Per 13 december 2013 zijn de gronden in het plangebied in eigendom van Eigen Haard, met uitzondering van de openbare ruimte. De gronden ter plaatse van de openbare ruimte zijn in eigendom van de gemeente.

Een kleine strook die grenst aan het perceel Zuideinde 103 bleek al geruime tijd in gebruik te zijn bij Zuideinde 103. Deze strook is daarom buiten het vast te stellen wijzigingsplan gelaten.

4.12 Economische uitvoerbaarheid

Een doel van de Wro, met daarin de Grondexploitatiewet, is dat gemeenten meer regie en sturing krijgen op de ruimtelijke ontwikkelingen op/in haar grondgebied, ook gebieden zonder gemeentelijk grondbezit. De nieuwe wetgeving verplicht om kosten die de gemeente maakt ten behoeve van die ontwikkeling te koppelen aan de ruimtelijke doelstellingen en te verhalen op diegene die de ontwikkeling tot stand brengt. Het gaat hierbij om zowel fysieke kosten (uitvoeringskosten) als ontwikkelingskosten (planvoorbereidings- en planbegeleidingskosten). Bovenplanse kosten en kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen worden verankerd in een structuurvisie. Tenzij het een beherend bestemmingsplan betreft hoort bij een bestemmingsplan een exploitatieplan te worden vastgesteld dan wel er dient vooraf een overeenkomst te zijn gesloten of de kosten dienen anderszins verzekerd te zijn. Op 10 december 2013 hebben de gemeente en Eigen Haard een koop- en samenwerkingsovereenkomst gesloten. De te verhalen kosten zijn daarmee op die manier gedekt.

De kosten voor de nieuwbouw worden gedragen door Eigen Haard.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Opbouw van het wijzigingsplan

Dit wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen: de planverbeelding, de regels en de toelichting. De (plan)verbeelding alsmede de regels van het wijzigingsplan vormen het juridisch gedeelte. Dit gedeelte is bindend voor zowel burgers als overheid.

Het bouwplan voor de locatie voegt zich binnen de regels van de wijzigingsbevoegdheid van het geldende bestemmingsplan 'Kom' (het moederplan). In de betreffende wijzigingsregels in het moederplan is bepaald welke bestemmingen in het wijzigingsplan toegepast kunnen worden. Het betreft bestemmingen die reeds in het moederplan bestaan en waarvoor de inhoud van de bestemmingsomschrijving en de bouwregels zijn vastgelegd. Dat geeft richting aan de vormgeving en inhoud van het wijzigingsplan. Het wijzigingsplan kan geen verandering aanbrengen in de inhoud van de regels, tenzij dat in de wijzigingsbevoegdheid is aangegeven.

Net als het moederplan is het wijzigingsplan in een GML-bestand vevat zodat het via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar is.

5.2 Planverbeelding

In de planverbeelding zijn bestemmingsvlakken en een bouwvlak op de topografische ondergrond van het gebied geprojecteerd. De bestemmingsvlakken worden gevormd door bestemmingsgrenzen (en eventueel de grens van het wijzigingsplan) terwijl het bouwvlak wordt gevormd door bouwgrenzen.

Door middel van de bestemmingsvlakken is aangegeven welke bestemmingen voor de betreffende gronden van toepassing zijn. Binnen het bestemmingsvlak waar gebouwen zijn toegestaan is een bouwvlak opgenomen. De gebouwen dienen binnen dit bouwvlak te worden gebouwd waarbij een maximum bouwhoogte is aangegeven.

5.3 Regels

De regels van het wijzigingsplan bestaan uit 9 artikelen. In het eerste artikel is aangegeven wat onder het wijzigingsplan wordt verstaan. Voor het overige zijn de begrippen uit het moederplan van toepassing. Korthedshalve is hier naar verwezen. Ook voor de meetbepalingen gelden de voorschriften uit het moederplan.

De wijzigingsbevoegdheid in het moederplan maakt het mogelijk dat binnen het nu voorliggende wijzigingsplan o.a. de bestemmingen "Verkeer", "Verkeer en Verblijf", "Tuin" en "Wonen - Gestapeld" worden geprojecteerd. De volledige tekst van deze bestemmingen is in het moederplan weergegeven, evenals de algemene regels en overgangsregels van het moederplan die onverminderd van toepassing zijn op de gronden binnen het wijzigingsplan. In de artikelen 2 t/m 5 en 7 en 8 is verwezen naar de betreffende artikelen van het geldende moederplan. Volledigheidshalve zijn de artikelen van het moederplan ook weergegeven in bijlage 1 van de regels.

Wijzigingsplan Kom - Locatie bibliotheek

Gemeente Oostzaan

Toelichting

26 maart 2014

Artikel 6 heeft betrekking op de bestemming “Wonen - Gestapeld”. Conform de wijzigingsbevoegdheid is vastgelegd dat niet meer dan 15 woningen zijn toegestaan binnen de bestemming. Deze bepaling is opgenomen in 6.4. De overige bepalingen in het artikel zijn gelijk aan de bepalingen uit het moederplan.

In artikel 9 is tenslotte geregeld hoe de regels moeten worden aangehaald.

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Procedure

Op de voorbereiding van een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan is artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Op basis van dit artikel heeft het ontwerp van het plan vanaf 7 januari 2014 gedurende 6 weken ter visie gelegen. In die periode kon een ieder een zienswijze kenbaar maken. Op 8 januari 2014 is een informatieavond gehouden. De ingekomen zienswijzen zijn in een Nota van zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord door de gemeente (zie bijlage).

6.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het wijzigingsplan past binnen de vastgestelde kaders van het bestemmingsplan 'Kom'. Over dat bestemmingsplan heeft overleg in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden. Er hoeft daarom niet opnieuw overleg met verschillende instanties te worden gevoerd, met uitzondering van het wettelijk verplichte overleg met de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap.

Voor de provincie geldt dat deze op 19 oktober 2010 heeft besloten dat alleen vooroverleg nodig is voor projecten die zijn aan te merken als geval van provinciaal belang. Herontwikkeling van de locatie raakt geen provinciaal belang. Vooroverleg met de provincie is daarom niet nodig.

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en gelet op het voorgaande is het wijzigingsplan alleen aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gezonden. Er is geen reactie op het wijzigingsplan ontvangen zodat aangenomen mag worden dat het Hoogheemraadschap geen bezwaar heeft tegen het wijzigingsplan.