



Wijzigingsplan

De Haal 24 Oostzaan

In opdracht van:

De heer Van Meerveld

Uitgevoerd door:

Gerwin Bot, AgROM

Versie:

Vastgesteld

IMRO-code:

NL.IMRO.0431.BW2017003014-0401

Datum:

11 juli 2017

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	2
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	2
1.4. TOEPASSEN VAN DE WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	4
1.5. LEESWIJZER	4
HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE	5
2.1. BESTAANDE SITUATIE OMGEVING	5
HOOFDSTUK 3: TOEKOMSTIGE SITUATIE	7
3.1. VISIE OP GEWENSTE ONTWIKKELING	7
3.2. TOETSING AAN WIJZIGINGSREGELS	7
HOOFDSTUK 4: VIGEREND BELEID	9
4.1. INLEIDING	9
4.2. RIJKSBELEID	9
4.3. PROVINCIAAL BELEID	11
4.4. GEMEENTELIJK BELEID	13
HOOFDSTUK 5: OMGEVINGSASPECTEN	14
4.1. WATER	14
4.2. BODEM	14
4.3. FLORA EN FAUNA	15
4.4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	16
4.5. GELUID	17
4.6. LUCHT.....	17
4.7. EXTERNE VEILIGHEID	18
4.8. MILIEUZONERINGEN	20
4.9. BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	21
4.10. VERKEER EN PARKEREN	21
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID.....	23
6.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	23
6.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	23
HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE PLANOPZET	24

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

De initiatiefnemer heeft in het verleden een groothandel in vlees ter plaatse van het perceel De Haal 24, te Oostzaan. De wens van de initiatiefnemer is om de huidige bedrijfsbestemming, met bijbehorende bedrijfswoning conform huidig gebruik, te wijzigen naar een woonbestemming.

Als onderdeel van het karakteristiek buurtschap De Haal heeft het plangebied cultuurhistorische waarden. Het voorliggende wijzigingsplan gaat uit van het behoud van deze cultuurhistorische waarden van het perceel, er zijn geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden voorzien.

Ter plaatse van het perceel De Haal 24 geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Oostzaan'. Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om onder voorwaarden de bestemming 'Bedrijf', bij beëindiging van de bedrijfsactiviteit, te wijzigen naar een woonbestemming.

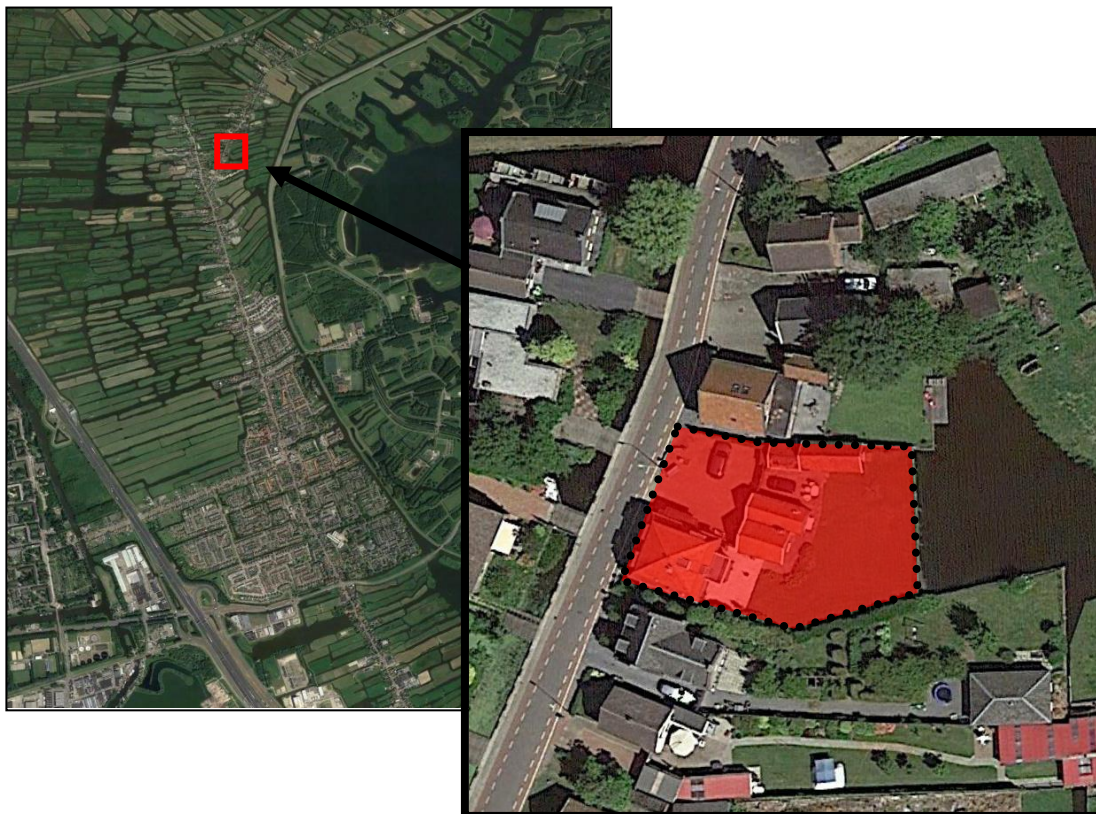
Met voorliggend wijzigingsplan wordt voorzien in het planologisch-juridisch kader voor het gewenste initiatief. Met dit plan worden de gestelde randvoorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid behandeld en wordt de ruimtelijke aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van het gewenste initiatief aangetoond.



Afbeelding: aanzicht huidige woning ter plaatse van De Haal 24, te Oostzaan

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is als onderdeel van het lintdorp De Haal gelegen in het noordelijk deel van de gemeente Oostzaan. Het perceel De Haal 24 wordt noordelijk en zuidelijk begrensd door de hier aanwezige woonpercelen. Het aanwezige water vormt de oostelijke begrenzing van het plangebied.

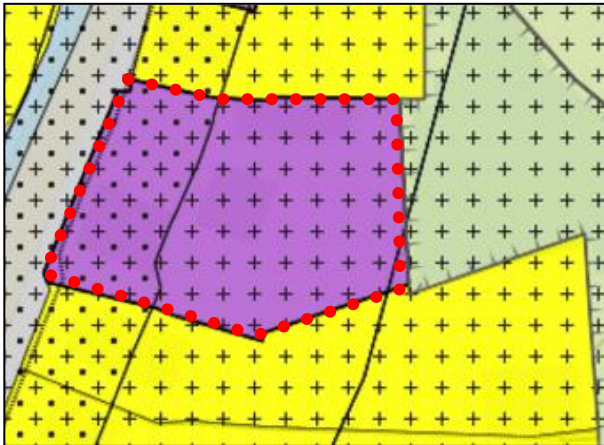


Afbeeldingen: ligging van het plangebied in relatie tot de wijde omgeving (links). Het plangebied ter plaatse van het perceel De Haal 24 is weergegeven op de rechter afbeelding, het plangebied is bij benadering met rode arcering weergegeven.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Oostzaan', zoals dit op 24 juni 2013 door de gemeenteraad van de gemeente Oostzaan is vastgesteld.

De gronden ter plaatse van het plangebied zijn voorzien van de bestemmingen 'Bedrijf (artikel 3) en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 1' (artikel 21) en 'Waarde - Archeologie 2' (artikel 22) . Langs het tracé van De Haal geldt de bestemming 'Leiding - Water' (artikel 20).



Afbeelding: Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oostzaan' ter plaatse van het plangebied (bij benadering aangegeven met rood kader). Zichtbaar is dat het plangebied de bestemming 'Bedrijf' (het paarse vlak) bevat. De zwarte kruisarcering betreft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' en 'Waarde - Archeologie - 2'. De bestemming 'Leiding - Water' is aangegeven met gestipte arcering langs het tracé van De Haal.

Bestemming 'Bedrijf'

Ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' mogen de gronden worden benut voor bedrijven in de milieucategorie 1 of 2. Hierbij is ten hoogste één bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen toegestaan. Hierbij is het plangebied voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel in voedingsmiddelen'. Tevens zijn bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groen-, parkeer- en andere voorzieningen toegestaan. Het gehele plangebied is onderdeel van een bouwvlak. Binnen het bouwvlak bedraagt het bebouwingspercentage maximaal 50%. De maximale goothoogte van gebouwen bedraagt 9 meter.

In artikel 5.6.2 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen bij beëindiging van de bedrijfsactiviteit de bestemming 'Bedrijf' wijzigen naar een woonbestemming. In paragraaf 1.4 wordt nader ingegaan op de wijzigingsbevoegdheid.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie – 1 en 2' (artikel 21 en 22)

De bestemming 'Waarde - Archeologie - 1' bevat regels ter bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden ter plaatse. Bepaald is dat bij ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 100 vierkante meter en dieper dan 50 centimeter beneden maaiveld onderzoek naar dergelijke waarden noodzakelijk is.

De bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' bevat eveneens regels ter bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden ter plaatse. Bepaald is dat bij ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 2000 vierkante meter en dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld onderzoek naar dergelijke waarden noodzakelijk is.

Dubbelbestemming 'Leiding - Water' (artikel 20)

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de watertransportleiding en daarbij behorende voorzieningen.

1.4. Toepassen van de wijzigingsbevoegdheid

Zoals in paragraaf 1.3 is beschreven wordt het college van burgemeester en wethouders, ingevolge artikel 5.6.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oostzaan', de mogelijkheid geboden om de bestemming 'Bedrijf', bij beëindiging van de bedrijfsactiviteit, te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'.

De wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 5.6.2 wordt alleen toegepast indien:

- a. er geen aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' op het perceel ligt,
- b. er geen nadeliger milieuhygiënische situatie ontstaat voor omliggende bedrijven;
- c. het bepaalde in artikel 'Wonen' is van overeenkomstige toepassing.
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

Conclusie

In hoofdstuk 3 wordt de toekomstige situatie beschreven en wordt het initiatief getoetst aan de bovenstaande wijzigingsregels. Geconcludeerd wordt dat het voorliggende wijzigingsplan voldoet aan de voorwaarden zoals deze in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oostzaan' zijn opgenomen. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oostzaan kan daarmee toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid.

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven en in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het gewenste initiatief. In hoofdstuk 4 is de gewenste ontwikkeling getoetst aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 is de toetsing van de gewenste ontwikkeling aan de relevante sectorale milieuaspecten beschreven. Hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Ten slotte is in hoofdstuk 7 de juridische regeling van het wijzigingsplan nader toegelicht.

HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE

2.1. Bestaande situatie omgeving

Het plangebied is gelegen in het buurtschap De Haal, dat onderdeel is van het landelijk gebied van de gemeente Oostzaan. Hierbij ligt het plangebied in het oostelijk deel van het Oostzanerveld. Het buurtschap De Haal betreft een langgestrekte lintstructuur ter noorden van de kern Oostzaan. De bebouwing bestaat uit een verscheidenheid van woningen, bedrijfjes (aan huis) en/of winkels, enkele boerderijen en woonhuizen met een bedrijfserf. Langs het lint is veelal kleinschalige bebouwing aanwezig. Achter het bebouwingslint vormt zich een open landelijk gebied van veenpolders bestaande uit onvergraven veen. De veenpolders zijn overwegend in gebruik als grasland. Noordelijk en oostelijk staat het buurtschap De Haal in verbinding met de respectievelijk Purmerend en Den IJp. Ter plaatse van De Haal geldt een 50 km/u regime.



Afbeelding: uitzicht op de veenpolders vanuit het oostelijke deel van het plangebied



Afbeelding: uitzicht op de lintstructuur van De Haal

Ter plaatse van het plangebied is een woning, bestaande uit één bouwlaag met zadeldakconstructie, aanwezig. De voormalige kleinschalige bedrijfsgebouwen bestaan uit één bouwlaag met kap. De bedrijfsgebouwen hebben de ruimtelijke uitstraling van reguliere, bij een woning behorende, bijgebouwen. Het oostelijk deel van het perceel bestaat uit een net onderhouden tuin. Middels een eigen in- en uitrit wordt het plangebied ontsloten op De Haal. Parkeren vindt op eigen terrein plaats, het plangebied voorziet hiertoe in voldoende ruimte.

De onderstaande afbeeldingen geven een weergave van het plangebied ter plaatse van De Haal 24 te Oostzaan.



Afbeeldingen: zichtbaar is het plangebied aan De Haal 24 (met een rood vlak bij benadering weergegeven). De ontsluiting op De Haal en de ter plaatse van het perceel aanwezige parkeerplaatsen zijn te zien op de bovenstaande linker foto. Het zicht op de bijgebouwen is weergegeven op de bovenstaande rechter foto. Het zicht op de bestaande woning is weergegeven op de onderstaande linker woning. Het aanzicht op de tuin is te zien op de onderstaande rechter afbeelding.

HOOFDSTUK 3: TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1. Visie op gewenste ontwikkeling

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op de wenselijk bestemmingswijziging van de huidige bedrijfsbestemming, conform het bestaande gebruik van, naar een woonbestemming.

Gezien de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van het perceel De Haal 24 heeft de bestaande woning al geruime tijd geen binding meer met het (voormalige) bedrijf. Het wijzigingsplan gaat niet uit van nieuwe bebouwingsmogelijkheden of een feitelijke functionele wijziging van het plangebied.

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oostzaan' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om onder voorwaarden de bestemming 'Bedrijf', bij beëindiging van de bedrijfsactiviteit, te wijzigen naar een woonbestemming. In de volgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

Binnen de woonbestemming is 65 vierkante meter aan bijgebouwen toegestaan, waarbij is bepaald dat het bouwperceel voor maximaal 60% bebouwd mag worden. Ter plaatse van het perceel aan De Haal 24 wordt de oppervlakte aan bijgebouwen met circa 15 vierkante meter overschreden. Dit betekent dat na vaststelling van het wijzigingsplan het overgangsrecht van toepassing is. Hierbij mogen de bijgebouwen wel onderhouden worden maar geen nieuwbouw/herbouw waarbij de 65 vierkante meter wordt overschreden. In de toekomst dient de oppervlakte in lijn te zijn met de bestemming 'Wonen'.

De bijgebouwen worden in de huidige situatie overigens benut voor berging van fietsen, tuingereedschap ect. In de toekomst zal er mogelijk een aan huis gebonden beroep worden uitgeoefend. Een aan huis gebonden is toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'. Voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep mag ten hoogste 40% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende bouwwerken worden benut.

3.2. Toetsing aan wijzigingsregels

Hieronder wordt het plan getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in artikel 5.6.2 van de planregels van het moederplan:

- a. *Ter plaatse van het perceel is geen aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' in het moederplan aanwezig.*

Conclusie: Er is geen aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' aanwezig ter plaatse van het perceel aan De Haal 24. De bestaande (voormalige)bedrijfswoning is reeds planologisch toegestaan.

- b. *Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag geen nadelige milieuhygiënische gevolgen hebben voor omliggende bedrijven;*

Conclusie: Door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid wordt een milieubelastende functie uit het lint van De Haal onttrokken. Voor de aangrenzende woonpercelen wordt

een beter woon- en leef klimaat gecreëerd. Er is derhalve geen sprake van nadelige milieuhygiënische gevolgen voor omliggende bedrijven.

- c. *Het bepaalde in de bestemming 'Wonen' (artikel 17) van het moederplan is van overeenkomstige toepassing.*

Conclusie: Het wijzigingsplan gaat uit de bestemming 'Wonen' van het moederplan.

- d. *geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*

Conclusie: De aangrenzende gronden betreffen woonpercelen. Door de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, waarbij een meer milieubelastende functie uit het lint van De Haal verdwijnt, wordt voor de aangrenzende gronden een beter woon- en leefklimaat gecreëerd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende wijzigingsplan voldoet aan de voorwaarden zoals deze in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oostzaan' zijn opgenomen. Het college van burgemeester en wethouders kan daarmee toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid.

HOOFDSTUK 4: VIGEREND BELEID

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is het vigerende beleid van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Oostzaan in samenhang met het wijzigingsplan nader beschreven.

4.2. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft in de Structuurvisie onder andere in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in standhouden 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.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden 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.

Conclusie

De onderwerpen vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte hebben geen relatie met/invloed op het voorliggende wijzigingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro is op 1 oktober 2012 aangevuld. Het Barro is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Rijkswaardwegen, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur.

Conclusie

Voorliggend wijzigingsplan heeft geen betrekking op deze door het Rijk benoemde nationale belangen.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie en zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem en met het waterplan worden de strategische doelen voor het waterbeheer vastgelegd. Andere overheden worden gevraagd om het Nationaal Waterplan te vertalen in hun beleidsplannen.

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan gaat in op de thema's waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Daarnaast zijn in het plan gebiedsgerichte uitwerkingen voor grote wateren en de zee en de kust opgenomen. Ook beschrijft het waterplan de relatie tussen water en de omgeving.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Conclusie

Het initiatief is in lijn met het bepaalde in het waterplan. In hoofdstuk 4.2 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten.

4.3. Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

De Provinciale Structuurvisie Noord-Holland is vastgesteld in juni 2010 en kent een wijziging op onderdelen van december 2012. De structuurvisie is voorts geactualiseerd door deze in overeenstemming te brengen met beleidswijzigingen die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden en te corrigeren op technische fouten of verouderde informatie. Deze actualisering is op 28 september 2015 door Provinciale Staten met het Besluit Actualisatie Structuurvisie vastgesteld.

In de structuurvisie Noord-Holland 2040 beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met ontwikkelingen omgaat die een grote ruimtelijke impact hebben zoals globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp. Daarnaast geeft de provincie aan welke keuzes gemaakt worden en schetst ze hoe de provincie er in 2040 er uit moet komen uit te zien. Door de ruimtelijke ordening aan te passen waar nodig, kan met de veranderingen worden omgegaan.

Tegelijkertijd is het van belang bestaande kwaliteiten van het provinciale landschap te behouden of verder te ontwikkelen. Op basis hiervan richt de structuurvisie zich op drie hoofdbelangen:

- Klimaatbestendigheid: de provincie zorgt voor een gezonde en veilige leefomgeving in harmonie met water en gebruik van duurzame energie;
- Ruimtelijke kwaliteit: de provincie zorgt voor behoud van het Noord-Hollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit;
- Duurzaam ruimtegebruik: de provincie zorgt voor een regionale ruimtelijke hoofdstructuur waarin functies slim gecombineerd worden en goed bereikbaar zijn nu, en in de toekomst.

- *Bestaand Bebouwd Gebied*

De bebouwing ter plaatse van het bestaande lint van De Haal, waar het projectgebied onderdeel van uitmaakt, is in de provinciale structuurvisie aangewezen als 'Bestaand Bebouwd Gebied'.



- *Aardkundige waarden*

Als groter gebied is het plangebied voorts onderdeel van een gebied met 'Aardkundige waarden'. De Provincie beschermt de ondergrond van de bijzondere landschappen. Behoud en ontwikkeling van aardkundige waarden is van belang gezien de onschatbare waarde van aardkundig erfgoed voor de inwoners van Noord-Holland en Nederland.

- *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

De Haal en omgeving is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), waarin een belangrijk onderdeel van de provinciale groenstructuur is vastgelegd. Het NNN vormt een samenhangend netwerk van (inter-)nationaal belangrijke, duurzaam te behouden ecosystemen. Dit netwerk bestaat voor een groot deel uit reeds bestaande natuurgebieden en grote wateren.

- *Weidevogelleefgebieden*

Het plangebied ligt binnen een 'Weidevogelleefgebied'. Weidevogels zijn karakteristiek voor Noord-Holland. Ze gedijen goed in het open (veen)weidelandschap. Ondanks de terugval van de weidevogelpopulatie, die het gevolg is van veranderingen van het traditionele landschap en de manier waarop dat wordt beheerd, blijft Noord-Holland nog steeds één van de provincies met de hoogste weidevogeldichtheid. Weidevogels hebben zowel een ecologische als cultuurhistorische waarde die bescherming blijft verdienen. Dit doet de Provincie door de weidevogelleefgebieden te beschermen tegen inbreuken op de openheid. Dit sluit aan op het algemene beleid voor gecombineerde landbouw in deze gebieden.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Provinciale Staten hebben op 28 september 2015 de 'Provinciale Ruimtelijke Verordening' (gewijzigd) vastgesteld. De Provinciale Ruimtelijke Verordening is naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid geactualiseerd. Een actualisatie van de Provinciale Ruimtelijke Verordening treft op 1 maart 2017 in werking.

Doel van de Provinciale Ruimtelijke Verordening is het stellen van algemene regels over de inhoud van ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen. Daarnaast heeft de verordening tot doel doorkruising van provinciaal beleid zoals vastgelegd in de provinciale structuurvisie te voorkomen. Verder voorziet de verordening in de uitwerking van thema's opgedragen door het Rijk. De bestaande bebouwing langs het lint van De Haal 24 is binnen de verordening aangewezen als 'Bestaand Bebouwd Gebied'.

Conclusie

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet niet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij wordt gebouwd, maar gaat uit van een bestemmingswijziging van de huidige bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Er worden middels voorliggend wijzigingsplan geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden doorgevoerd. Voorts wijzigt het functionele gebruik van het plangebied niet. Het wijzigingsplan is niet van invloed op aanwezige aardkundige alsmede ecologische waarden van het plangebied en directe omgeving. Gezien de bestemmingswijziging kan gesteld worden dat er een minder milieubelastende functie komt ter plaatse van het projectgebied aan De Haal 24, immers de bedrijfsbestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Gezien het bovenstaande kan gesteld worden dat het voorliggende initiatief in lijn is met het provinciale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Oostzaan 2025

De gemeenteraad heeft de 'Structuurvisie Oostzaan 2025' op 14 september 2015 vastgesteld. De structuurvisie schets de ruimtelijke ambitie van de gemeente Oostzaan voor de periode tot 2025. Het betreft hier een integrale ambitie met inbegrip van de beleidsonderwerpen wonen, economie, welzijn, zorg en educatie, agrarisch en natuurbeheer, recreatie en ontspanning, verkeer en infrastructuur, groen en water, archeologie en cultuurhistorie en milieu en duurzaamheid.

- *Buitengebied*

Het buitengebied van Oostzaan wordt gevormd door het Oostzanerveld en het gebied ten zuiden van de kern. Het Oostzanerveld, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, betreft het grootste uitgeveende laagveencomplex ten noorden van Amsterdam en is dan ook aangeduid als Natura2000 gebied. De veenterreinen zijn van internationale betekenis vanwege het voorkomen van bijzondere flora en fauna.

- *Woonomgeving*

Oostzaan heeft een uniek dorps woonmilieu te midden van een dynamisch grootstedelijke omgeving. Deze kwaliteit zorgt ervoor dat Oostzaan een geliefde plek is om te wonen. De gemeente wil deze kwaliteit voor de toekomst dan ook dusdanig exploiteren dat zij naast haar eigen bewoners ook mensen van buiten de gemeente wil aantrekken. Hiermee wordt krimp bestreden, hetgeen het aanbod en de kwaliteit van de nu aanwezige voorzieningen ten goede komt. Voor de periode tot 2025 is een woningbouwprogramma van 500 woningen voorzien. In de planperiode tot 2020 is voorzien in de realisatie van ongeveer 272 woningen. Voor de periode 2020 tot 2025 zijn nog eens ongeveer 230 woningen voorzien.

Om het woningbouwprogramma goed in te kunnen vullen is het belangrijk inzicht te hebben waar de mogelijkheden voor woningbouw zich voordoen. Hierbij is niet alleen de locatie van belang, maar ook het karakter van de wijk waar de woningbouw zal plaatsvinden. In de structuurvisie is aangegeven dat de nieuwbouwmogelijkheden zeer beperkt zijn in Oostzaan en komen veelal voort uit functieverandering en/of vervangende nieuwbouw op voormalige bedrijfslocaties.

Conclusie

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet niet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij wordt gebouwd, maar gaat uit van een bestemmingswijziging van de huidige bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Er worden middels voorliggend wijzigingsplan geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden doorgevoerd. Voorts wijzigt het functionele gebruik van het plangebied niet. De aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische patronen, onder meer in de vorm van openheid en kenmerkende veenverkaveling, worden niet beïnvloed door het wijzigingsplan. Voorts sluit het wijzigingsplan aan op de functieverandering van voormalige bedrijfslocaties, benoemd als uitgangspunt in de gemeentelijke structuurvisie. De voorziene bestemmingswijziging in lijn met de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie Oostzaan 2025.

HOOFDSTUK 5: OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Water

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de “Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw” ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de “watertoets” toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen in strijd met het bestemmingsplan”, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Beschouwing

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het beheergebied van het waterschap Hollands Noorderkwartier. Het plangebied is niet gelegen binnen beschermingszones van waterkeringen.

Het wijzigingsplan voorziet voorts niet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij wordt gebouwd, maar gaat uit van een bestemmingswijziging van de huidige bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Er worden middels voorliggend wijzigingsplan geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden doorgevoerd. Het wijzigingsplan heeft geen nadelig effect op waterkundige aspecten. Het tracé van de dubbelbestemming ‘Leiding - water’ is conform het vigerende moederplan ‘Buitengebied - Oostzaan’ opgenomen in het wijzigingsplan.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect water uitvoerbaar.

4.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt. De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt. Onderzoek dient gedaan te worden wanneer initiatieven uitgaan van bodemroerende activiteit, dan wel functies mogelijk maken waarbij dezelfde mensen gedurende een langere periode minstens 2 uur per dag op de betreffende gronden verblijven.

Beschouwing

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in een bestemmingswijziging van de huidige bedrijfsbestemming met (voormalige)bedrijfswoning met bijbehorende tuin, naar een woonbestemming. Hierdoor is er geen sprake van wijziging in gebruik in relatie tot de Wet bodembescherming aangezien de functie hetzelfde blijft. Ook bij een bedrijfswoning dient de bodemgesteldheid aan de wettelijke waarden te voldoen.

Het overgrote deel van het plangebied voorziet reeds jaren in een woonfunctie, in het verleden hebben zich geen activiteiten voorgedaan die nadelige invloed op de bodemkwaliteit kunnen hebben. Daarnaast gaat het initiatief niet uit van bodemroerende activiteiten. Om deze reden is het niet noodzakelijk dat een milieukundig bodemonderzoek wordt uitgevoerd. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Conclusie

Het wijzigingsplan is daarmee in relatie tot het aspect bodem uitvoerbaar.

4.3 Flora en fauna

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna.

Ten behoeve van de bescherming van ecologische waarden is een tweetal wetten van toepassing. In de Natuurbeschermingswet 1998 zijn regels opgenomen die van toepassing zijn op gebiedsbescherming (Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten). De bescherming van planten- en diersoorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de voormalige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 uit de Flora- en faunawet waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van natuurgebieden in Nederland. Daarnaast regelt deze wet het aanwijzen van natuurgebieden die van nationaal of internationaal belang zijn: Beschermde Natuurmonumenten en Natura 2000-gebieden. De Natuurbeschermingswet 1998 bepaalt vervolgens wat er wél en niet mag in deze beschermde

natuurgebieden. Sinds 1 oktober 2005 zijn de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt.

Beschouwing

Ten opzichte van de bestaande situatie worden er middels het wijzigingsplan geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden toegestaan, ook worden in het kader van het initiatief geen bouwwerkzaamheden uitgevoerd. Het initiatief leidt ten opzichte van de bestaande situatie niet tot wijzigingen in ruimtelijke uitstraling of het operationele karakter van de betreffende kavel. Er zijn derhalve als gevolg van het initiatief geen nadelige gevolgen voor (beschermde) flora en fauna.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot het aspect flora en fauna uitvoerbaar.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is op 21 juni 2010 als onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. In de Leidraad geeft de provincie haar visie op de gewenste ruimtelijke kwaliteit van Noord-Holland. Daarbij is aangegeven welke kernkwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang zijn zodat deze kwaliteiten op een zorgvuldige wijze kunnen worden meegenomen bij nieuwe ontwikkelingen.

Als onderdeel van een groter gebied is het plangebied van het open gebiedstype 'Laag Holland'. Openheid is karakteristiek voor verschillende Noord-Hollandse landschappen, maar niet overal op dezelfde manier en in de dezelfde mate. Er is behoefte om openheid te beschrijven, in beeld te brengen en tot inzet te maken van het provinciaal ruimtelijk beleid. Het visuele landschap speelt daarbij een belangrijke rol. Ruimtelijke ontwikkelingen ter plaatse van het waardevolle open gebied Laag Holland worden beoordeeld op de effecten die het open karakter van het gebied aantasten. Eventuele ruimtelijke ontwikkelingen in en om deze gebieden moeten aantoonbaar positief bijdragen aan het karakteristieke landschapsbeeld van het betreffende gebied.

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden, die is neergelegd in de Monumentenwet 1988. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden

betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische goed in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering.

Beschouwing

Het wijzigingsplan is niet van invloed op de bestaande cultuurhistorische waarden van de van het plangebied en directe omgeving aangezien er geen verruiming van de bestaande bebouwingsmogelijkheden worden gegeven. Het initiatief gaat niet uit van bodemroerende werkzaamheden, waardoor er geen nadelige effecten voor eventueel aanwezige archeologische waarden optreden.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot de aspecten cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar.

4.5 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig of toegestaan is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt dient middels een akoestisch onderzoek onderzocht te worden of de geluidniveaus in relatie tot de geluidgevoelige functie aanvaardbaar zijn.

Beschouwing

Voorliggend initiatief gaat niet uit van de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige functies en betreft ook geen uitbreiding van bestaande geluidgevoelige functies. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer is derhalve niet noodzakelijk.

Bij het toestaan van een woonbestemming, wordt de woning op grond van geluidwetgeving beschermd tegen geluidshinder afkomstig van omliggende bedrijven. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen geluidbelastende inrichtingen aanwezig. Voorts wordt het plangebied omringd door woonpercelen.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect geluid uitvoerbaar.

4.6 Lucht

Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen. De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

Amvb Niet In Betekenende Mate en Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)

De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel 'niet in betekenende mate') leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Beschouwing

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in een bestemmingswijziging van de huidige bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Het initiatief leidt daarmee niet tot extra verkeersbewegingen die van invloed kunnen zijn op de luchtkwaliteit. Gesteld kan worden dat de bedrijfsbestemming een grotere verkeersaantrekkende werking heeft dan de woonfunctie. Het initiatief kan worden gekwalificeerd als in Niet in betekenende mate. Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het wijzigingsplan is uitvoerbaar in relatie tot het aspect luchtkwaliteit.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de

weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Risicovolle inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Externe veiligheid transport

In het Besluit externe veiligheid transportroutes, dat per 1 april 2015 in werking is getreden, heeft het Rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het besluit zijn regels opgenomen voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de zogeheten basisnetafstanden van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze basisafstanden zijn vastgelegd in de Regeling Basisnet. Het besluit is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

Buisleidingen

Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een buisleiding toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Beschouwing

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in een bestemmingswijziging van de huidige bedrijfsbestemming, met (voormalige) bedrijfswoning naar een woonbestemming. Er worden geen nieuwe gevoelige objecten met het wijzigingsplan toegestaan. Daarbij blijft de feitelijke situatie ongewijzigd, waardoor er geen gevolgen optreden voor de bestaande veiligheidsniveaus. In de omgeving van het plangebied zijn voorts, conform de informatie van de risicokaart, geen risicobronnen gelegen. Het wijzigingsplan heeft daarmee geen invloed op bestaande veiligheidsrisico's.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

4.8 Milieuzoneringen

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient er bij ruimtelijke plannen, waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt, in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Hiertoe zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld.

In deze handreiking wordt afstanden, zogeheten milieuzoneringen, tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies aangegeven waarmee wederzijdse hinder voorkomen wordt. Zo zorgt de milieuzonering ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland. De invloed van een bedrijf op de omgeving hangt op de (milieubelastende) karakteristieken van het bedrijf. In de handreiking worden daarom zes milieucategorieën met de daarbij behorende richtafstanden onderscheiden (zie tabel). Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van de hinderaspecten geluid, stof, gevaar en geur.

Voorts wordt onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. De gedachte daarbij is dat gebieden met gemengde functies hogere achtergrondwaarden voor wat betreft de hinderaspecten kennen, waardoor milieubelasting van een specifiek bedrijf meer op zal gaan in de omgeving en minder snel als hinder zal worden ervaren.

Milieucategorie	Richtafstanden tot rustige woonwijk	Richtafstanden tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50 tot 100 meter	30 tot 50 meter
4	200 tot 300 meter	100 tot 200 meter
5	500 tot 1000 meter	300 tot 700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Tabel: Richtafstanden per milieucategorie.

Beschouwing

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in een bestemmingswijziging van de huidige bedrijfsbestemming, met (voormalige) bedrijfswoning naar een woonbestemming.

Twee percelen ten noorden van het plangebied geldt op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oostzaan' een bedrijfsbestemming. Hierbij is binnen de bestemming 'Bedrijf' ten hoogste de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Gezien de functies in de omgeving van het projectgebied kan er worden uitgegaan van een gemengd gebied. Voor de milieucategorie 2 geldt hiertoe een richtafstand van 10 meter. De onderlinge afstand tussen de woning en de bedrijfsbestemming bedraagt meer dan 25 meter. Conform de VNG-systematiek is de afstand tussen de bedrijfsbestemming en de woning voldoende om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen bewerkstelligen en om geen belemmeringen voor de bedrijfsvoering tot gevolg te hebben. Voorts kan worden gesteld dat op kortere afstand tot het noordelijk gelegen bedrijf reeds woningen gelegen zijn en dat er binnen het plangebied reeds een woonfunctie is toegestaan. Het initiatief zal daarmee niet tot belemmeringen leiden voor wat betreft het functioneren en de ontwikkelingsmogelijkheden van het noordelijk gelegen bedrijf.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

4.9 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder C of D van het Besluit m.e.r. .

Beschouwing

Het wijzigingsplan is niet van negatieve invloed op het milieu. Er worden middels voorliggend wijzigingsplan geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden doorgevoerd. Voorts wijzigt het functionele gebruik van het plangebied niet. Het wijzigingsplan gaat uit van een wijziging van de huidige bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Een dergelijk project (van een dergelijke kleine schaal) wordt niet benoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r. Het opstellen van een m.e.r.-beoordeling of plan M.E.R. is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in het kader van het Besluit milieueffectrapportage uitvoerbaar.

4.10 Verkeer en parkeren

Omwille van een goede ruimtelijke ordening dient beargumenteerd te worden dat het wegennet de nieuwe verkeersintensiteiten voldoende aankan en dat er geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat.

Beschouwing

Het wijzigingsplan heeft betrekking op de wijziging van de huidige bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Het initiatief gaat ten opzichte van de bestaande situatie niet uit van extra bebouwingsmogelijkheden of intensievere gebruiksmogelijkheden, welke aanleiding zouden kunnen geven voor grotere verkeersstromen of een grotere parkeervraag.

Het initiatief voorziet in voldoende parkeerruimte op het eigen perceel en heeft geen nadelige gevolgen voor de verkeerssituatie.

Conclusie

Het initiatief is daarmee vanuit het aspect verkeer en parkeren uitvoerbaar.

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan te worden aangetoond. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorzien. De gemeenteraad, dan wel, indien deze bevoegdheid gedelegeerd is, het college van burgemeester en wethouders, kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

De beoogde bestemmingswijziging betreft een particulier initiatief. De kosten van het initiatief, zijnde het voorliggende wijzigingsplan, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het voorliggende wijzigingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Er worden geen ontwikkelingsmogelijkheden geboden. Aangezien er in beginsel geen wezenlijke veranderingen optreden ten opzichte van de bestaande situatie en de vigerende regelingen, wordt het wijzigingsplan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft voor zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen op het ontwerp-wijzigingsplan binnen gekomen.

.

HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE PLANOPZET

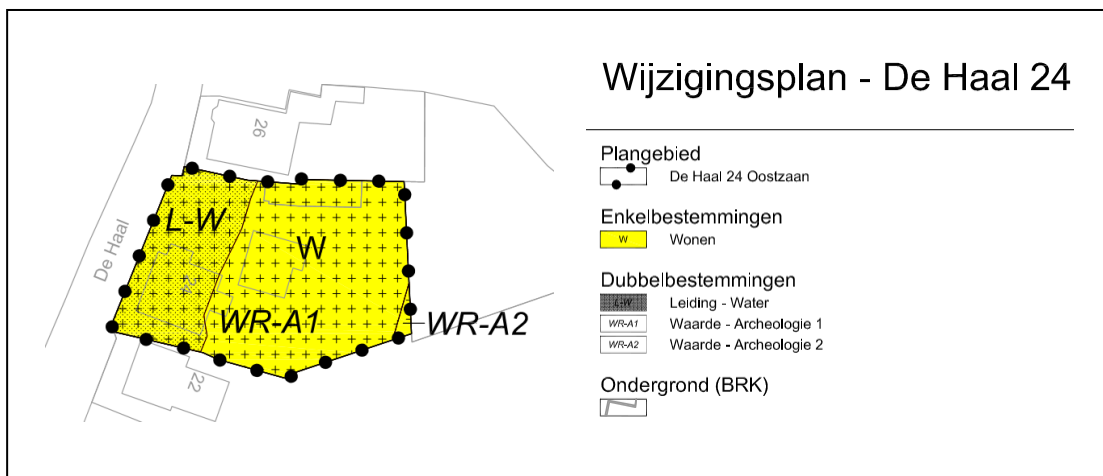
6.1 Verantwoording planvorm

Het wijzigingsplan bestaat uit deze toelichting, planregels en een verbeelding. In de voorgaande hoofdstukken zijn het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten van het plan beschreven. Het initiatief past binnen de kaders van de beleidsuitgangspunten van het vigerende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook is het plan uitvoerbaar in relatie tot gelden milieu- en omgevingsaspecten. Het wijzigingsplan voldoet aan de uitgangspunten van goede ruimtelijke ordening.

6.2 Juridische vormgeving

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, voorzien van nummer NL.IMRO.0431.BW2017003014-0401, waarop het plangebied en de bestemmingen zijn weergegeven. Ter plaatse van het plangebied wordt het perceel gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Dit wijzigingsplan ziet alleen toe op een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oostzaan' van 24 juni 2013. De regels van het moederplan blijven ongewijzigd van toepassing.

Op de onderstaande afbeelding is de verbeelding van het voorliggende wijzigingsplan weergegeven.



Afbeelding: verbeelding wijzigingsplan 'De Haal 24 Oostzaan'

Bestemming 'Wonen' (moederplan 'Buitengebied Oostzaan')

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met inbegrip van een aan huis gebonden beroep en het hobbymatig houden van dieren. Een aan huis gebonden beroep betreft een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Voorts zijn bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, tuinen en water toegestaan.

Ter plaatse van het plangebied mogen uitsluitend eengezinshuizen worden gebouwd. De maximale inhoud van een woning bedraagt 600 kubieke meter. Voorts mag de woning maximaal 2 bouwlagen hebben (exclusief kap). De maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 75 vierkante meter, met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter.

Voor erf- of perceelafscheidingsen achter de voorgevelrooilijn geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter. Voor overige erf- of perceelafscheidingsen is de hoogte gemaximeerd op 1 meter.