



Ruimtelijke onderbouwing

De Haal 70A Oostzaan

Opdrachtgever: de heer M. Stommel

Datum: 25-08-2020

Status: definitief

Planruimte

Frans Lehláan 130
2102 GW Haarlem
+31 (0)6 23 922 839
info@planruimte.nl
www.planruimte.nl

Telefoon
E-mail
Internet

Inhoud

1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING PLANGEBIED	3
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPAN	3
1.4	LEESWIJZER	5
2	BESTAANDE SITUATIE	6
3	NIEUWE SITUATIE	7
4	BELEIDSKADER	8
4.1	RIJKSBELEID	8
4.2	PROVINCIAAL BELEID	10
4.3	PROVINCIAAL BELEID	10
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	10
5	OMGEVINGSASPECTEN.....	12
5.1	WATER	12
5.2	BODEM	13
5.3	FLORA EN FAUNA	14
5.4	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	15
5.5	GELUID	16
5.6	LUCHTKWALITEIT	18
5.7	EXTERNE VEILIGHEID	20
5.8	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERINGEN	21
5.9	KABELS, LEIDINGEN EN TELECOMMUNICATIE INSTALLATIES	22
5.10	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE / M.E.R.-(BEOORDELINGS)PLICHT	22
6	UITVOERBAARHEID	23
6.1	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	23
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	23
	BIJLAGE 1 WATERTOETS.....	
	BIJLAGE 2 LUCHTKWALITEITSONDERZOEK	
	BIJLAGE 3 BODEMONDERZOEK	
	BIJLAGE 4 AKOESTISCH ONDERZOEK.....	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het initiatief betreft het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning aan De Haal 70 A te Oostzaan. De eigenaar heeft geen actief agrarisch bedrijf wil daarom de woning omzetten naar een plattelandswoning.

De gemeente Oostzaan heeft aangegeven dat zij positief zijn over de omzetting en bereid is medewerking te verlenen.

Het plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan 2013 en kan gerealiseerd worden met een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan. Hiertoe is de voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Ligging plangebied



Ligging plangebied

Het perceel is gelegen aan De Haal 70A te Oostzaan en wordt ontsloten via de bestaande erfonthsluiting van de naastgelegen woning (De Haal 70B). De Haal. Aan de west- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de naastgelegen woning aan De Haal 70B en de paardenbak. Aan de oostzijde door agrarische grond. En aan de noordzijde door De Haal.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het op 24 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Oostzaan 2013. De gronden ter plaatse van het plangebied zijn voorzien van de bestemming Agrarisch met waarden (artikel 4) en is voorzien van een gebiedsaanduiding 'zone lint a. Het plangebied heeft tevens een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1 (artikel 13) ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden.

Artikel 4 Agrarisch met waarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden, zijn bestemd voor:

- a. uitoefening van een volwaardig grondgebonden agrarisch veehouderijbedrijf en een paardenhouderij in de vorm van verbrede landbouw,
- b. gebruiksgesichte paardenhouderij als ondergeschikte nevenactiviteit ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - gebruiksgesichte paardenhouderij',
- c. kleinschalig kamperen op een terrein voor ten hoogste 25 kampeermiddelen in de periode van 15 maart t.m. 31 oktober, binnen of direct grenzend aan het bouwvlak,
- d. paardenbak uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-paardenbak',
- e. caravanstalling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling',
- f. stallen van boten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-botenstalling',
- g. agrarische loonbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf';
- h. gecombineerde landbouw,
- i. extensief dagrecreatief medegebruik,
- j. sloten en andere watergangen,
- k. instandhouding van de Natura 2000 doelstellingen,
- l. bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane (bouw)werken binnen bouwvlakken

Binnen elk bouwvlak op de gronden als bedoeld in lid 4.1, mag uitsluitend worden gebouwd de bij één agrarisch bedrijf behorende en de voor de agrarische bedrijfsvoering nodige bebouwing, waaronder begrepen ten hoogste één woning, zijnde de bedrijfswoning'.

Bij niet volwaardige bedrijven of bij nevenactiviteiten moet de nut en noodzaak van nieuwe bebouwing worden aangetoond.

Ter plaatse van de aanduiding ' specifieke vorm van sport-gebruiksgesichte paardenhouderij is toegekend, is tevens toegestaan:

- gebouwen, waaronder bedrijfswoningen met bijgebouwen, een binnenrijbaan, stallen, materieelopslag, kantoor-en ontvangstruimte, een kantine en een ruimte voor hulpkrachten;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals een buitenrijbaan, mestopslag, een stap-/trainingsmolen, een paddock,
- een langeercirkel en lichtmasten;
- bijbehorende voorzieningen, zoals voer- en strooiselopslag

Artikel 21 Waarde - Archeologie 1

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

Artikel 30 zone lint a

30.1 Aanduidingsregels

Ter plaatse van de aanduiding 'zone lint a' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het instandhouden van:

- cultuurhistorische bebouwing,
- behoud van zichtlijnen naar het open gebied,
- behoud van de wegsloot aan de zijde van het oostzanerveld.

30.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'zone lint a' nadere eisen stellen omtrent de situering en afmetingen van bouwwerken in verband met het waarborgen van de doorzichten naar het open gebied en het behoud cultuurhistorische bebouwing en wegsloot. Een beslissing omtrent het stellen van nadere eisen wordt niet genomen dan nadat belanghebbenden schriftelijk in kennis zijn gesteld van het voornemen tot het stellen van nadere eisen en in de gelegenheid zijn gesteld zienswijzen tegen die voorgenomen nadere eisen bij burgemeester en wethouders in te dienen.



Uitsnede bestemmingsplan 'Dobbedijk'.

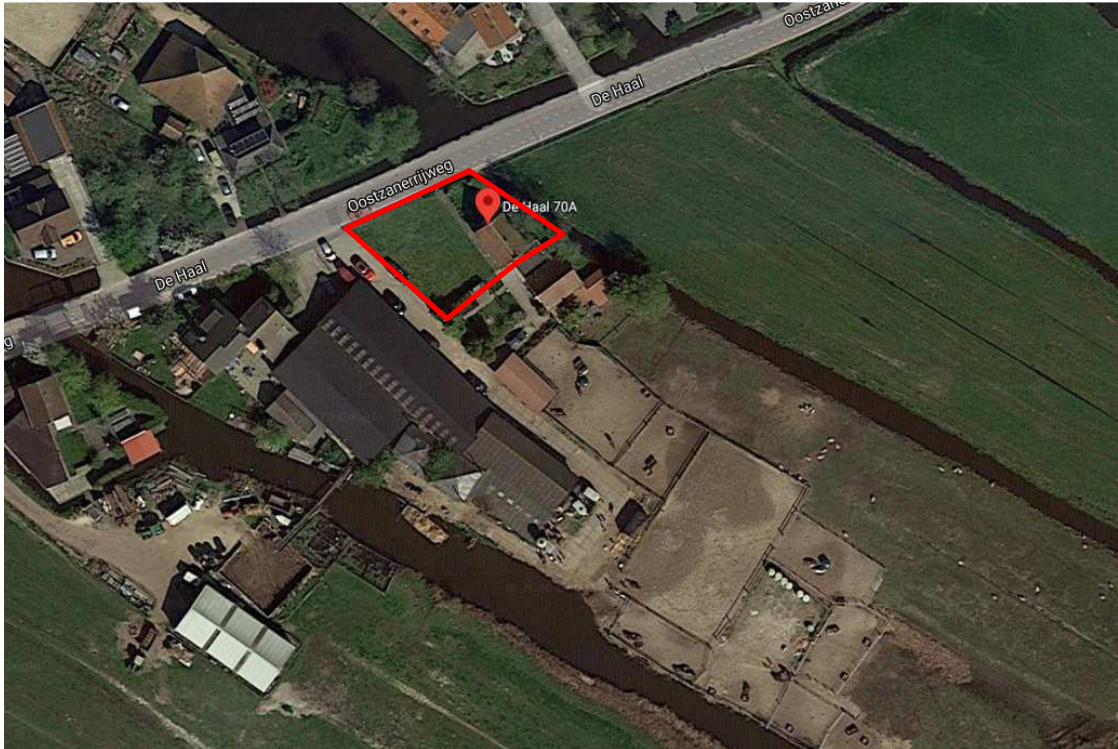
Het plan past niet binnen de bestemming Agrarisch met waarden uit het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Oostzaan 2013'. Dit aangezien alleen een bedrijfswoning is binnen de bestemming Agrarisch met waarden is toegestaan. Het plan past wel binnen de regels van de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1 aangezien het gaat om vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing op de bestaande plaats, waarbij de oppervlakte op of onder peil niet wordt vergroot. Ook past het plan binnen de gebiedsaanduiding 'zone lint a', aangezien de cultuurhistorische bebouwing, zichtlijnen naar het open gebied en de wegsloot aan de zijde van het oostzanerveld behouden blijven.

1.4 Leeswijzer

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

2 Bestaande situatie

Op het perceel aan De Haal 70A te Oostzaan staat een voormalige bedrijfswoning. De bedrijfswoning heeft geen actief agrarisch bedrijf meer. De eigenaar wil daarom de woning omzetten naar een plattelandswoning.



Luchtfoto De Haal 70A Oostzaan



Voorzijde woning De Haal 70A

3 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een plattelandswoning. Het betreft alleen een functiewijziging en geen bouwplan.



Voorzijde woning De Haal 70A

Ruimtelijke onderbouwing

Het plan voor het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning past het gemeentelijke beleid om de woonmogelijkheden in het buitengebied te verruimen. Hierbij wordt qua richtafstanden rekening gehouden met het naastgelegen agrarische bedrijf (paardenfokkerij) en de hobbymatige paardenbak van de naastgelegen woning.

Parkeren

De gemeente Oostzaan heeft (voor zover bekend) geen gemeentelijke parkeernormen. Daarom wordt uitgegaan van de parkeernormen uit de CROW publicatie 317. Uitgaande van een gebiedstype niet stedelijk en buitengebied wordt voor vrijstaande woningen een minimale parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen en een maximale parkeernorm van 2,8 per tussenwoning gehanteerd. Voor het bepalen van de parkeernorm is het gemiddelde van deze bandbreedte aangezien, te weten 2,4 parkeerplaatsen. Dit betekent dat 3 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd.

Het parkeren zal aan de voorzijde van de woning op eigen terrein plaatsvinden. Hier is voldoende ruimte voor 3 parkeerplaatsen. De ontsluiting van het perceel vindt plaats via de bestaande erfontsluiting van de naastgelegen woning (De Haal 70B). Hier is een recht van overpad gevestigd (zie bijlage).

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan de parkeernorm uit de CROW publicatie 317 en een goede ontsluiting van het perceel is geborgd.

4 Beleidskader

Het kader voor een bestemmingsplan wordt gevormd door diverse nationale, provinciale, (deel) regionale, en (deel)gemeentelijke nota's. Dit beleid stelt planologische en bestuurlijke beleidskaders (randvoorwaarden) aan de ruimtelijke (on)mogelijkheden voor het plangebied waarmee rekening moet worden gehouden. In dit hoofdstuk wordt voor het plangebied het relevante algemene beleid beknopt samengevat.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie is de opvolger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit. Het Rijk kiest daarin een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Planspecifiek

De SVIR is verder niet specifiek van toepassing op het plangebied. De Ladder voor duurzame verstedelijking is wel van toepassing. Deze is nader toelichting in paragraaf 4.1.3.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

Om uitvoering te geven aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hierin staat een aantal projecten beschreven die van Rijksbelang zijn en waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen. De projecten zijn exact ingekaderd en voorzien van regels, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het betreft de onderstaande projecten:

- Rijksvaarwegen

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Planspecifiek

Voorliggend plan ligt niet in een van de benoemde gebieden of aandachtsvelden als bedoeld in het Barro. Vanuit het Barro volgen dan ook geen aanvullende randvoorwaarden voor het plan.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' hieraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. Ten aanzien van de "treden" van de Ladder zijn er wel wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden.

In artikel 1.1.1 Bro worden relevante begrippen gedefinieerd. Een woningbouwontwikkeling valt onder de definitie van stedelijke ontwikkeling als deze groter is dan 12 woningen. De Ladder stelt dat voldaan wordt aan de Ladder als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied.

Planspecifiek

Het voorgenomen plan is geen stedelijke ontwikkeling aangezien het omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar plattelandswoning betreft. Alleen woningbouwprojecten met meer dan 12 woningen zijn aan te merken als stedelijke ontwikkeling. Het verder doorlopen van een ladder toets is daarom niet vereist.

4.1.4 Conclusie rijksbeleid

Het plan past binnen de kaders van het rijksbeleid, zoals beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Barro.

4.2 Provinciaal beleid

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2040

De Omgevingsvisie Noord-Holland 2040 gaat uit van versterking van de economische structuur en werkgelegenheid, gericht op een duurzame ontwikkeling. Deze is essentieel voor een goede (internationale) concurrentiepositie. Versterking betekent ook het zoeken naar de balans tussen een positief effect op welvaart en welzijn van burgers en de belasting die economische groei kan vormen voor landschap, milieu en natuur.

Planspecifiek

Vanuit de Omgevingsvisie Noord-Holland 2040 zijn geen belemmeringen voor het bouwplan aangezien het plan een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied betreft en bijdraagt aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit voor de omgeving van het plangebied.

4.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) heeft de provincie Noord-Holland algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland, waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

Planspecifiek

Het gevraagde is niet in strijd met de regels die de PRV stelt voor dit gebied. Het betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling aangezien het gaat om een bestaande woning.

4.3.3 Conclusie regionaal beleid

Het bestemmingsplan past binnen de kaders van het provinciale beleid, zoals beschreven in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie

De gemeente heeft op 14 september 2015 een structuurvisie vastgesteld. De gemeente wil aantrekkelijke dorpse woonmilieus versterken door wonen en natuur meer met elkaar te verbinden. Zo wordt kleinschalig gedifferentieerde woningbouw en particulier/collectief opdrachtgeverschap gefaciliteerd. De structuurvisie voorziet derhalve onder meer in de mogelijkheid om bij voorkomende functieveranderingen in het lint op kleinschalige schaal nieuwe woningbouw te realiseren.

Planspecifiek

Het plan betreft het omzetten van een voormalige bedrijfswoning naar een plattelandswoning. De functieverandering draagt bij aan het versterken van het dorpse woonmilieu en de doelstelling om Oostzaan leefbaar en aantrekkelijk te houden. Hiermee past het plan binnen de kaders van de structuurvisie.

4.4.2 Welstandsnota Oostzaan

Het welstandsbeleid voor het lint en buitengebied van Oostzaan is gericht op het handhaven van de kwaliteit in het gebied. De hoge landschappelijke waarde van de veenweiden in samenhang met de kleinschalige bebouwing is hiervan de basis. De belevingswaarde is hoog,

wat mede te danken is aan de vele doorzichten op de velden en de combinatie tussen wonen en werken. Grootschalige ontwikkelingen zijn niet te verwachten. De dynamiek blijft beperkt tot uitbreiding aan en vervanging van bestaande gebouwen. Het bestemmingsplan voor het buitengebied heeft een conserverend bouwbeleid.

Planspecifiek

Het plangebied valt in het lint en buitengebied van Oostzaan en heeft een regulier welstandsgebied. Versterken van de kleinschaligheid en afwisseling is de inzet voor het welstandsbeleid, wat inhoudt dat een groter gebouw op zodanige wijze moet worden ontworpen dat het een kleinschalige indruk maakt. Behoud van de openheid in de relatie tussen weg, weiland en bebouwing is gewenst, waarmee nadruk komt te liggen op de inrichting van het erf. Aan- en bijgebouwen dienen dan ook bij voorkeur achter de woning te worden geplaatst.

Het plan past binnen de kaders van het welstandsregime, aangezien slechts sprake is van een functieomzetting waarbij de bestaande kwaliteiten van het lint behouden blijven.

5 Omgevingsaspecten

Voor het plangebied zijn diverse onderzoeken gedaan om de haalbaarheid van de plannen te toetsen. Daarnaast geven deze onderzoeken de randvoorwaarden waar de planontwikkeling in het plangebied aan moet voldoen.

5.1 Water

5.1.1 Wet- en regelgeving en beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

De *Europese Kaderrichtlijn Water* richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in 2015 een 'goede toestand' hebben en dat heel Europa duurzaam omgaat met water.

Waterwet

De *Waterwet* (2009) regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet helpt Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie.

Het Nationaal Waterplan

Het *Nationaal Waterplan* geldt voor de planperiode 2016-2021 en heeft voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water.

Waterprogramma 2016-2021 (WBP 5)

In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) worden de bouwstenen met de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap beschreven. Hiermee wordt tevens een prioritering aangebracht en aangegeven aan hoe het hoogheemraadschap in de bouwstenen willen participeren.

De Keur

In dit beleidsdocument staan de regels voor het beheer, gebruik en onderhoud van waterstaatswerken. Particulieren, bedrijven en andere overheden zijn verplicht zich aan de Keur te houden. Indien er niet aan de Keur wordt gehouden, zal het hoogheemraadschap genoodzaakt zijn maatregelen te nemen.

5.1.2 Onderzoek water

Oppervlaktewater

In het plangebied bevinden zich geen watergangen.

Grondwater

Ten aanzien van het grondwater worden geen problemen verwacht.

Waterketen

Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, te voorkomen wordt het regenwater niet direct naar de riolering afgevoerd maar volgens de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' behandeld. Het hemelwater van de dakvlakken wordt afgekoppeeld.

Waterberging

Door het plan neemt het verhard oppervlak niet. Hierdoor hoeven geen maatregelen te worden genomen op het gebied van waterberging.

Watertoets

In het kader van de watertoets is het plan voorgelegd aan het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het hoogheemraadschap geeft hierbij aan geen bezwaar te hebben tegen het plan (zie bijlage).

5.1.3 Conclusie water

Er worden ten aanzien van het oppervlaktewater, grondwater en waterketen geen problemen verwacht. Ook neemt het verhard oppervlak niet toe, waardoor geen compensatie nodig is. Het plan zal dan ook geen nadelige gevolgen hebben voor de waterhuishouding in en in de nabijheid van het plangebied. Het plan is in het kader van de watertoets voorgelegd aan het hoogheemraadschap. Hieruit blijkt dat het hoogheemraadschap geen bezwaar heeft tegen het plan.

5.2 Bodem

5.2.1 Wet- en regelgeving en beleid

Volgens artikel 3.1.6 van het *Besluit ruimtelijke ordening* dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

In de *Wet bodembescherming* (1996) is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

Voor ruimtelijke plannen moet ten minste een historisch onderzoek worden verricht (conform NEN 5725). Als uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging, moet een verkennend bodemonderzoek worden verricht (conform NEN 5740).

5.2.2 Bodemonderzoek

Er is in op de locatie een verkennend bodemonderzoek (Asma, projectcode 11297, 6 januari 2020) uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de bodem maximaal licht verontreinigd is met de onderzochte componenten. Derhalve vormt de milieu-hygiënische bodemkwaliteit geen belemmering voor de wijziging van de bestemming van het perceel.

5.2.3 Conclusie bodemonderzoek

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het plan.

5.3 Flora en fauna

5.3.1 Wet- en regelgeving en beleid

Natuurbescherming in Nederland

De Wet natuurbescherming (Wnb) beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. De wet geldt sinds 1 januari 2017 en vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde natuurmonument) zijn vergunning plichtig.

Gebiedsbescherming vanuit Provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur bestaande uit het Natuurnetwerk Nederland (voormalig EHS) en het Programma Groen zijn ruimtelijk vastgelegd in de Agenda Groen. Het Natuurnetwerk Noord-Holland is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones bestaand uit het Natuurbeheerplan Noord-Holland en de Structuurvisie. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

5.3.2 Onderzoek flora en fauna

Natuurgebieden

Het plangebied ligt vlakbij een speciaal beschermingsgebied en betreft de herbouw van een woning. Het betreft het Natura 2000 gebied IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske. Bij het plan is geen sprake van herbouw, maar alleen een kleine functieverandering. De functieverandering van bedrijfswoning naar plattelandswoning heeft echter geen effecten voor wat betreft de stikstofdepositie. Op basis hiervan kunnen effecten op beschermde Natura 2000 gebied worden uitsloten.

Soorten

De bestaande bedrijfswoning is nu in gebruik als burgerwoning. Aangezien het slechts een geringe functieverandering betreft (omzetten naar plattelandswoning) en niet verbouwd wordt is het niet te verwachten het plan negatieve effecten heeft op eventueel aanwezige beschermde soorten.

5.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat als gevolg van het plan geen negatieve effecten op beschermde gebieden of de populaties van beschermde planten of dieren te verwachten zijn.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1 Wet- en regelgeving en beleid

Erfgoedwet

De Erfgoedwet (2017) regelt de bescherming van het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed). Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De uitgangspunten van de wet zijn: archeologische waarden worden zoveel mogelijk in de bodem bewaard en alleen opgraven als behoud in de bodem niet mogelijk is, vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie en bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemversturende activiteit.

5.4.2 Onderzoek cultuurhistorie

Archeologische nota Oostzaan 2011

De gemeente heeft op 25 maart 2011 de Archeologische nota Oostzaan 2011 vastgesteld. Hierin is het archeologische beleid van de gemeente opgenomen. Het beleid zet in op het behouden van vindplaatsen door op de kaart van de bestemmingsplannen de gebieden aan te geven waar archeologische vindplaatsen te verwachten zijn. Deze gebieden zijn de zogenaamde 'archeologiegebieden' en zijn op de bestemmingsplankaart aangeduid met de code WR-A. Aan deze archeologiegebieden worden regels verbonden ter bescherming van de archeologische vindplaatsen.

Wanneer voor werkzaamheden, groter dan 100 m², in bovengenoemde archeologiegebieden omgevingsvergunning noodzakelijk is, kan de aanvrager van de vergunning door de gemeente worden verplicht maatregelen te treffen om een vindplaats te beschermen of op te graven. In het buitengebied (de veenweiden) liggen de archeologische vindplaatsen, zoals middeleeuwse ontginningsboerderijen en molenplaatsen, wijd verspreid. De kans dat bij een ingreep van 100 m² een vindplaats wordt verstoord is daarom niet groot. Voor deze gebieden kan - gebaseerd op hetzelfde artikel 41a van de Monumentenwet 1988 - om deze reden een grotere ondergrens worden gehanteerd dan de 100 m² uit de wet. Voorgesteld wordt om voor deze gebieden een minimummaat van 2000 m² te hanteren.

Uit archeologisch onderzoek in diverse delen van Oostzaan blijkt dat archeologische sporen langs oude bewoningslinten en in oude bewoningskernen te verwachten zijn op een diepte van 50 cm op die plaatsen waar bebouwing heeft gestaan. Door het bebouwen en het bijbehorende grondgebruik is de bovenste 50 cm van de bodem verstoord, waardoor de archeologische vindplaatsen pas op 50 cm diepte beginnen. Daarom wordt voorgesteld om in de bestemmingsplannen voor de oude dorpskernen deze dieptemaat te gebruiken als maat, waarboven de bodem verstoord mag worden zonder de verplichting tot het treffen van maatregelen met betrekking tot archeologie.

In de weidegebieden is het normale grondgebruik vaak minder verstorend geweest dan in de bewoonde gebieden. Het is immers eeuwenlang grasland geweest waar weinig werd gegraven. Daarom wordt voorgesteld om in het buitengebied een dieptemaat van 30 cm te hanteren als maat, waarboven de grond verstoord mag worden zonder de verplichting maatregelen met betrekking tot archeologie te nemen.

Wanneer een bouwplan binnen de minimum oppervlaktemaat óf alleen maar binnen de minimum dieptemaat valt, hoeft er geen archeologisch onderzoek plaats te vinden. Navolgend

schema biedt een overzicht van de verschillende waarden en bijbehorende oppervlakten en dieptematen.

Bestemming:	Grootte van de verstoring van oppervlak waarboven archeologie maatregelen verplicht zijn	Verstoringsdiepte waar beneden archeologie maatregelen verplicht zijn	Ligging
Waarde archeologie WRA-1	100 m ²	50 cm	Oude bewoningslinten en kernen
Waarde archeologie WRA-2	2.000 m ²	30 cm	Buitengebied
Waarde archeologie WRA-3	50 m ²	30 cm	Rond oude kerken, bij de schans, bij molens en bij resten van middeleeuwse boerderijen in het veld

5.4.3 Onderzoek archeologie

Op de beleidskaart heeft het gebied een hoge verwachting. Hiervoor is het bestemmingsplan een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1 opgenomen. Daarvoor geldt dat bij plannen groter dan 1000 m² en dieper dan 50 cm onder maaiveld aanvullend archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Aangezien het alleen gaat om functiewijziging en geen bodemverstoring plaatsvindt kan echter aanvullend archeologisch onderzoek achterwege blijven.

5.4.4 Conclusie cultuurhistorie en archeologie

Geconcludeerd wordt dat archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het plan.

5.5 Geluid

5.5.1 Wet- en regelgeving en beleid

Wegverkeer

De Wet geluidhinder bepaalt dat het bevoegd gezag bij vaststelling van omgevingsvergunning de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg. Uitzondering hierop betreft de toetsing bij rijkswegen. Als meerdere rijkswegen in de directe nabijheid van een plan zijn gelegen dient het gecumuleerde geluidsniveau van deze wegen te worden gehanteerd bij de toetsing aan de Wet geluidhinder (SWUNG1).

Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer moet op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB. Als dit geluidsniveau wordt overschreden kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan de zogenaamde 'Hogere waarde'. De Hogere waarde mag alleen worden verleend als uit

akoestisch onderzoek blijkt dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting brengen niet mogelijk is. Aan de 'Hogere waarde' is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buitenstedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder¹. Voor de aanleg van een weg geldt een maximale geluidsbelasting van resp. 53 en 58 dB op bestaande woningen in buitenstedelijk respectievelijk stedelijk gebied. Voor de nieuwbouw van agrarische woningen geldt een maximale geluidsbelasting van 58 dB.

Railverkeerslawaai

Het geluidsniveau ten gevolge van het railverkeer moet op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een spoorwegtraject voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 55 dB. De maximale hogere waarde voor nieuwe woningen in de zone van een spoorwegtraject bedraagt 68 dB.

Industrielawaai

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoneerd industrieterrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde 'zwarte lawaaimakers' als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde) op woningen in de geluidszone van een industrieterrein bedraagt 50 dB(A). De maximaal toelaatbare geluidsbelasting op nieuwe woningen bedraagt 55 dB(A), voor bestaande woningen bedraagt deze 60 dB(A). De op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen – vastgelegd in eerder genomen besluiten – blijven gelden.

Cumulatie

Bij de vaststelling van hogere grenswaarden verplicht de Wet geluidhinder het inzichtelijk maken van het gecumuleerde geluidsniveau. Dit betreft het gezamenlijk geluidsniveau van alle relevante geluidsbronnen (weg, rail, industrie). Een bron is relevant indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De gemeente kan een hoger grenswaarde vaststellen als er sprake is van een aanvaardbare gecumuleerde geluidsbelasting.

Ter plaatse van de woning is alleen de bijdrage van het wegverkeerslawaai relevant. Gezien het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar gecumuleerd geluidbelasting.

5.5.2 Onderzoek geluid

Ten behoeve van het plan is door het bureau ASP een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van het wegverkeer op De Haal wordt overschreden. De maximale geluidbelasting bedraagt 51 dB. De maximale ontheffingswaarde uit het hogere waarde beleid wordt niet overschreden. Maatregelen bij de bron of in de overdracht ontmoeten overwegende bezwaren van financiële en stedenbouwkundige aard. Er wordt daarom voor het plan een hogere waarde aangevraagd als gevolg van het wegverkeer op De Haal van 51 dB.

¹ Conform artikel 110g mag een correctie worden toegepast op het berekende geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer. Voor wegen waar 70 km/uur of harder gereden mag worden is de aftrek 2 dB en voor de overige wegen 5 dB. De wettelijk toegestane snelheid is hier van belang. Voor wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt geen aftrek aangezien deze wegen geen zone hebben en hierdoor niet onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder vallen. Enkel bij toetsing in het kader van het aspect "goede ruimtelijke ordening" wordt ten behoeve van een goede beoordeling de aftrek wel toegepast.

5.5.3 Conclusie geluid

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de maximale ontheffingswaarde niet wordt niet overschreden, maar wel een hogere waarde moet worden aangevraagd.

Ter plaatse van de woning is alleen de bijdrage van het wegverkeerslawaaï relevant. Gezien het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar gecumuleerd geluidbelasting.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Wet- en regelgeving en beleid

Wet luchtkwaliteit

De *Wet luchtkwaliteit* legt de belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit vast. De hoofdlijnen van deze wet zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De luchtregelgeving is uitgewerkt in een aantal Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriele Regelingen.

Wet Milieubeheer

In bijlage II van de *Wet milieubeheer* staan voor de volgende stoffen grenswaarden voor de concentratie in de buitenlucht: stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), koolmonoxide (CO). In de Nederlandse situatie leveren alleen de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) problemen op in relatie tot de wettelijke normen.

De wijze waarop het aspect luchtkwaliteit in acht genomen dient te worden bij planvorming is geregeld in artikel 5.16 en 5.16a van de *Wet milieubeheer*. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer worden niet overschreden, of;
- per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of;
- het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit (aan concentratie PM₁₀ en NO₂), of;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)².

In aanvulling op het bovenstaande toetsingskader stelt de AMvB 'Gevoelige Bestemmingen (*luchtkwaliteitseisen*)' dat bij de voorgenomen realisering van gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderdagverblijven, verzorgingshuizen ed. op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen, moet worden onderzocht of op die locaties sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ en/of NO₂. Blijkt uit het onderzoek dat sprake is van zo'n

² Sinds 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Met het NSL is in 2005 gestart omdat Nederland niet tijdig aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit kon voldoen. Nederland heeft een plan gemaakt waaruit duidelijk wordt hoe de grenswaarden wel worden bereikt. In het NSL zijn allerlei grote projecten opgenomen die men wil uitvoeren samen met maatregelen die worden uitgevoerd om de concentratiebijdrages van deze grote projecten te compenseren. De concentratiebijdrage van NIBM-projecten wordt tevens gecompenseerd door deze maatregelen. Voor de projecten die in het NSL zijn opgenomen, hoeft geen luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan de normen niet nodig.

(dreigende) overschrijding, dan mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

Het maakt voor de vestiging van gevoelige bestemmingen niet uit of het deel uitmaakt van 'niet in betekenende mate' projecten of 'in betekenende mate' projecten. De AMvB '*Gevoelige Bestemmingen*' moet in beide gevallen worden nageleefd.

5.6.2 Onderzoek luchtkwaliteit

Voor het plan is onderzoek gedaan naar luchtkwaliteit door Buro Blauw b.v (zie bijlage). Hieruit blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen en er geen belemmeringen zijn voor de omzetting van de bedrijfswoning naar een plattelandswoning.

5.6.3 Onderzoek stikstofdepositie

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied ligt op zeer korte afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske. Bij het plan is alleen sprake van een kleine functieverandering. De functiewijziging van bedrijfswoning naar plattelandswoning heeft geen effecten voor wat betreft de stikstofdepositie. Op basis hiervan kunnen effecten op beschermde Natura 2000 gebied worden uitgesloten.

5.6.4 Conclusie

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er op basis van het uitgevoerde onderzoek geen belemmeringen voor het plan. Ook geeft het plan geen verhoging van de stikstofdepositie. Er is daarom ook geen vergunning van de Wet Natuurbescherming nodig.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Wet- en regelgeving en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer - over weg, water en spoor en door buisleidingen - van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's van het gebruik van luchthavens en de mogelijke aanwezigheid van explosieven vallen onder externe veiligheid. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de *Wet ruimtelijke ordening* getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) en de bijbehorende *Regeling externe veiligheid inrichtingen*, zoals deze op dit moment luiden (Revi II) bevat de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen. Denk hierbij aan risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties

De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (voor zowel weg, spoor als water) is gebaseerd op de *Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen* (RNVGS) (2006). De nota heeft geen wettelijk bindende werking maar is niet vrijblijvend. Een voorstel voor een wettelijke regeling voor vervoer van gevaarlijke stoffen is in voorbereiding.

Het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb, 2011) is gebaseerd op de *Wet milieubeheer* en de *Wet ruimtelijke ordening*. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi).

5.7.2 Onderzoek externe veiligheid

Voor het plan is onderzoek gedaan naar externe veiligheid. Hiervoor is gebruik gemaakt van de risicokaart.nl. De mogelijke risicobronnen rond het plangebied zijn hierbij in kaart gebracht.

Risicovolle inrichtingen

De woning is een kwetsbaar object. Er zijn geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van plangebied aanwezig.

Propaantank

Voor propaantanks gelden op grond van het Activiteitenbesluit veiligheidsafstanden. Deze afstanden zijn van ruimtelijk belang als ze strekken tot buiten de perceelsgrens van de milieu-inrichting (bedrijf). Propaantanks kennen veiligheidszones van 10 meter. Nabij het plangebied zijn geen propaantanks aanwezig.

Vervoer gevaarlijke stoffen door leidingen

Nabij het plangebied zijn geen risicovolle leidingen aanwezig.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water

Nabij het plangebied zijn geen wegen, spoorlijnen of waterwegen waar transport van gevaarlijke stoffen over plaats vindt waarvan het invloedsgebied over het plangebied ligt.

5.7.35.7.4 Conclusie externe veiligheid

Vanuit externe veiligheid zijn geen belemmeringen voor het plan.

5.8 Bedrijven en milieuzoneringen

5.8.1 Wet- en regelgeving en beleid

De aard van de bedrijvigheid en daaraan gekoppeld de milieubelasting maken het gewenst binnen de bedrijvenbestemmingen een onderscheid aan te brengen op basis van milieucriteria. Dit geldt ook voor andersoortige bestemmingen, als niet uit de bestemmingsplanomschrijving (al) blijkt welke (milieu)categorie bedrijfsactiviteiten het betreft. Als uitgangspunt zijn de activiteiten zoals genoemd bijlage 1 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (Lijst 1- Activiteiten en Lijst 2- Opslagen en installaties) genomen.

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (van 5 oktober 2006) is het exclusieve beoordelingskader voor vergunningverlening aan veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij maakt onderscheid tussen dieren mét geuremissiefactoren en dieren zónder geuremissiefactoren.

Voor dieren zonder geuremissie-factoren (zoals paarden) gelden alleen minimumafstanden. In artikel 4, lid 1 onder b van de Wgv wordt hierover het volgende aangegeven:

- De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt:
- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen;
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft de gemeenteraad de bevoegdheid bij geurverordening lokale afwegingen te maken over de te accepteren geurbelasting en in afwijking van de in de wet ten hoogste toegestane geurbelasting een andere geurbelastingsnorm of een andere afstandsnorm in te stellen. Op 2 april 2012 heeft de gemeenteraad in dat kader de Geurverordening gemeente Oostzaan 2011 vastgesteld. In afwijking van de waarde (de afstand), genoemd in artikel 4, eerste lid onder b Wgv voor een geurgevoelig object gelegen buiten de bebouwde kom (50 meter) is voor dit gebied als waarde van toepassing 25 meter.

5.8.2 Onderzoek bedrijven en milieuzoneringen

De omgeving van de woning is op basis van de VNG-brochure aan te merken als een rustig woongebied. Nabij het plangebied is een paardenfokkerij met een richtafstand die van invloed zijn op het plangebied. Het bedrijf heeft een grootste richtafstand voor geur van 50 m. Daarnaast heeft de woning aan De Haal 70B een paardenbak voor het hobbymatig gebruik.

Zoals eerder genoemd heeft de gemeente de Geurverordening gemeente Oostzaan 2011 vastgesteld. Voor het buitengebied dient vanwege mogelijke geurhinder een minimaal 25 m afstand tot woningen aangehouden te worden. Aangezien de afstand van het naastgelegen agrarische bedrijf en de paardenbak tot de woning minder dan 25 m bedraagt kan niet voldaan worden aan de minimale afstand uit de Geurverordening.

Het voorliggende plan ziet echter toe op het realiseren van een plattelandswoning. Hiervoor geldt een lager beschermingsregime dan een burgerwoning. De omzetting van de bedrijfswoning naar plattelandswoning is mogelijk mits voldaan wordt aan de eisen voor luchtkwaliteit. In dat kader is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Hieruit kan worden geconcludeerd dat vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor het plan en toch sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.8.3 Conclusies bedrijven en milieuzoneringen

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat vanuit bedrijven en milieuzoneringen geen belemmeringen zijn ten aanzien van het plan.

5.9 Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

Er zijn geen kabels en leidingen dan wel telecommunicatie installaties in het plangebied aanwezig die met een contour beschermd moeten worden.

5.9.1 Conclusies en aanbevelingen

Er zijn geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van kabels en leidingen dan wel telecommunicatie installaties in of nabij het plangebied.

5.10 Milieueffectrapportage / M.e.r.-(beoordelings)plicht

5.10.1 Wet- en regelgeving en beleid

Milieueffectrapportage is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. De Wm is een kaderwet waarin de uitgangspunten van het milieubeleid staan beschreven. In het Besluit m.e.r. staat voor welke plannen en besluiten in welke gevallen een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Het besluit bevat bijlagen waaronder de C- en D-lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Bij een (directe) m.e.r.-plicht dient hoe dan ook een MER opgesteld te worden. Bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient te worden beoordeeld of de activiteit vanwege bijzondere omstandigheden toch belangrijke milieugevolgen kan hebben. Indien dat het geval is dan ligt een m.e.r.-procedure in de rede. Zo niet, dan dient het bevoegd gezag expliciet te besluiten dat geen m.e.r.-procedure noodzakelijk is. Een derde situatie die zich kan voordoen betreft de situatie waarbij de betreffende activiteit qua omvang beneden de drempelwaarde voor m.e.r.-beoordeling blijft. Ook in dat geval is, op grond van art. 2 lid 5 van het Besluit m.e.r., nog een beoordeling nodig, zij het dat dit een vormvrije beoordeling betreft.

5.10.2 Onderzoek M.e.r. (beoordelings)plicht

Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn.

5.10.3 Conclusie M.e.r. (beoordelings)plicht

Geconcludeerd wordt dat er voor het plan geen m.e.r of m.e.r-beoordeling hoeft te worden uitgevoerd.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Het plan voorziet niet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor voor de betrokken gronden geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro hoeft te worden vastgesteld. Het gemeentelijk kostenverhaal (plankosten) wordt vergoed via de leges. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie

Direct omwonenden en het bedrijf zijn middels een brief op de hoogte gebracht van het bouwplan. Hierbij is ook gevraagd naar hun reactie. Zij hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan.

6.2.2 Overleg

De ruimtelijke onderbouwing is voorgelegd aan het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Zij heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het bouwplan. Aangezien het plan geen provinciale belangen raakt is het niet nodig om de provincie om een reactie te vragen.

Bijlage 1 Watertoets

Bijlage 2 Luchtkwaliteitsonderzoek

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek