

Gemeente Oostzaan
Kerkstraat 55a

Ruimtelijke onderbouwing

Januari 2021

Kenmerk 0431-44-T01
Projectnummer 0431-44

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Huidige situatie	2
1.3.	Toekomstige situatie	2
2.	Beleidskaders	4
2.1.	Algemeen	4
2.2.	Rijksbeleid	4
2.2.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	4
2.3.	Provinciaal beleid	5
2.3.1.	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050	5
2.3.2.	Omgevingsverordening NH2020	5
2.4.	Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	6
2.4.1.	Waterprogramma 2016-2021 (WBP5)	6
2.5.	Gemeentelijk beleid	7
2.6.	Conclusie	7
3.	Omgevingsaspecten	8
3.1.	Algemeen	8
3.2.	Bodem	8
3.3.	Archeologie	9
3.4.	Externe veiligheid	9
3.5.	Geluid	11
3.6.	Natuur	12
3.6.1.	Wet natuurbescherming	12
3.6.2.	Gebiedsbescherming	12
3.6.3.	Soortenbescherming	14
3.7.	Milieuzonering	14
4.	Watertoets	17
4.1.	Algemeen	17
4.2.	Oppervlaktewater	17
4.3.	Riolering	18
4.4.	Verhard oppervlak	18
4.5.	Overleg Waterbeheerder	19
5.	Uitvoerbaarheid	20
5.1.	Financiële uitvoerbaarheid	20
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
6.	Uitkomsten beoordeling legalisering	21

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het perceel Kerkstraat 55a maakt onderdeel uit van het bebouwingslint dat het centrum van Oostzaan in westelijke richting ontsluit in de richting van Zaanstad. Het perceel ligt ten westen van de rijksweg A8. Ter plaatse van de rijksweg leidt een viaduct de Kerkstraat onder de rijksweg door. Ongeveer 15 jaar geleden is het perceel 55a afgesplitst van perceel 55. De eigenaar van het perceel Kerkstraat 55a is tevens eigenaar van het gedeelte van het perceel dat zich aan de achterzijde van het bebouwingslint uitstrekt tot achter de percelen Kerkstraat 57, 59, 59a en 59b (zie afbeelding 1). Enkele jaren na de aankoop is het pand in gebruik genomen als woning.

Afbeelding 1: Ligging perceel achter Kerkstraat 55a.



Het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Oostzaan sectie C, nummer 3697, heeft een oppervlakte van 1.066 m². Het betreffende terrein is in het bestemmingsplan Kom bestemd voor "Wonen - Vrijstaand". Aan het als woning in gebruik zijnde gebouw is geen bouwvlak toegekend.

In het (voormalige) bijgebouw wordt reeds jaren gewoond. Dit gebruik is echter in strijd met het bestemmingsplan. De eigenaar heeft de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het legaliseren van het gebruik als woning en tevens het vergroten van het bijgebouw zodat het als woning kan voldoen aan moderne eisen ten aanzien van woon- en leefkwaliteit.

Om de legalisering mogelijk te maken, hebben Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Oostzaan het voornemen om op grond van artikel 2.1, lid 1, sub a en c, in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het vigerende bestemmingsplan.

Dit voornemen kan worden gemotiveerd doordat de legalisering van de gebruiksactiviteiten en de bebouwing past binnen de omgevingskenmerken en voorts door het feit dat het collegeakkoord aangeeft dat onderzocht zal worden op welke locaties woningen zouden kunnen worden gerealiseerd.

1.2. Huidige situatie

Het bestaande bijgebouw heeft door de maatvoering, de gevelindeling, het materiaalgebruik en de situering ruim achter de voorgevelrooilijnen van de naastliggende woonbebouwing, niet de uitstraling van een woning. Onderstaande afbeelding toont de huidige situatie.

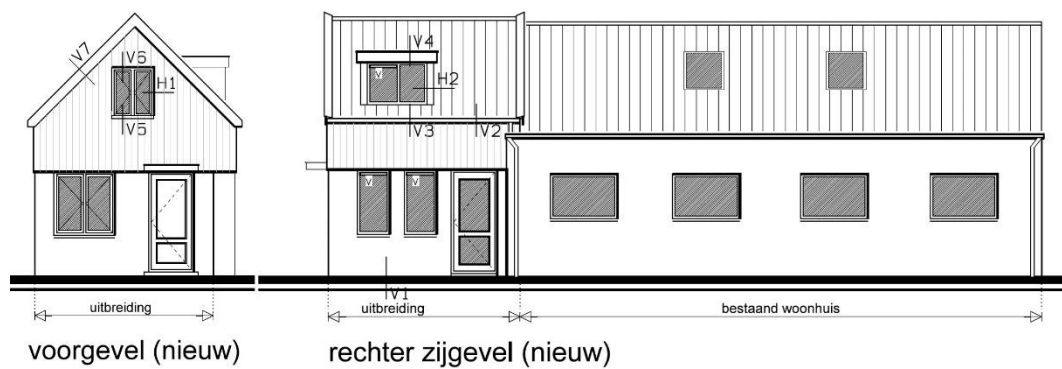
Afbeelding 2: Huidige situatie Kerkstraat 55a.



1.3. Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal het pand meer onderdeel gaan uitmaken van het woonlint aan de Kerkstraat. Om dit te bereiken zal het pand op de eerste plaats aan de voorzijde worden uitgebreid. De uitbreiding bedraagt circa 4 meter waardoor een meanderende voorgevelrooilijn ontstaat. Op de tweede plaats zal het materiaalgebruik en de gevelinrichting het gebruik als woning ondersteunen. De betimmering van de bovenverdieping is bijvoorbeeld een verwijzing naar de in Oostzaan veel voorkomende gevelbekleding.

Afbeelding 3: Toekomstige situatie Kerkstraat 55a.



2. Beleidskaders

2.1. Algemeen

Op diverse bestuurlijke niveaus zijn beleidsuitspraken geformuleerd voor het plangebied. In dit hoofdstuk volgt een korte samenvatting van de betreffende nota's.

2.2. Rijksbeleid

2.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen.

Voor het onderhavige plan zet de SVIR het beleid van de Nota Ruimte voort. Het project is kleinschalig en ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. De legalisering van het gebruik als woning en het uitbreiden van het gebouw heeft geen betrekking op nationale belangen.

Op de nu voorliggende ontwikkeling, die voorziet in de legalisering en vergroting van 1 woning is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing omdat de ontwikkeling (1) plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied en (2) volgens jurisprudentie niet aan de omvang van een stedelijke ontwikkeling voldoet¹.

2.3. Provinciaal beleid

2.3.1. Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De eerste stap in de uitwerking van de Omgevingsvisie is inmiddels gezet in het opstellen van een Omgevingsverordening die de huidige PRV gaat vervangen. Ook werkt de provincie Noord-Holland aan de borging van de Omgevingsvisie in programma's voor de kortere termijn.

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

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

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

2.3.2. Omgevingsverordening NH2020

De Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 is op 16 november 2020 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie zijn verankerd in de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020. Deze vervangt alle verordeningen die betrekking hadden op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. Door deze integratie loopt de provincie Noord-Holland vooruit op de invoering van de omgevingsverordening als een van de kerninstrumenten van de Omgevingswet, voor zover dat al mogelijk is op basis van de bestaande wetgeving.

¹ Raad van State, Overzichtsuitspraak 201608869/1/R3, 28 juni 2017.

Eén van de ontwikkelprincipes uit de Omgevingsvisie NH2050 is dat wonen en werken zoveel mogelijk binnenstedelijk worden gerealiseerd en geconcentreerd. Veel van de instructieregels aan gemeenten hebben betrekking op het landelijk gebied. Daarom is in het werkingsgebied landelijk gebied duidelijk gemaakt waar volgens de provincie de grens ligt tussen stedelijk en landelijk gebied.

Het onderhavige plangebied is gelegen in het stedelijk gebied. Zoals in paragraaf 2.2.1 al is geconstateerd, is gelet op de beperkte omvang geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De verordening gaat niet in op kleinschalige ontwikkelingen in het stedelijk gebied. De onderhavige ontwikkeling past derhalve binnen de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020.

2.4. Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

2.4.1. Waterprogramma 2016-2021 (WBP5)

Op 16 december 2015 heeft het algemeen bestuur van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier het Waterprogramma 2016-2021 vastgesteld. Dit plan is in feite de opvolger van het Waterbeheersplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' (WBP4).

In het Waterprogramma presenteert het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) het beleid, de maatregelen, de programma's en de projecten die in die planperiode samen met anderen worden uitgevoerd. Daarbij wordt voortgebouwd op de regionale Deltavisie (2012) en de landelijke Deltabeslissingen.

Waterplan Oostzaan 2007-2016

Het hoogheemraadschap en de gemeente Oostzaan hebben gezamenlijk het waterplan Oostzaan 2007-2016 vervaardigd. Het doel van het waterplan is om de samenwerking tussen gemeente en hoogheemraadschap vorm te geven en waar nodig te versterken. Met dit plan wordt de gemeenschappelijke (korte en lange termijn) visie van betrokken partijen op een duurzame waterhuishouding in Oostzaan vastgelegd, als ook de onderlinge afspraken over de vertaling van deze visie in concrete maatregelen. Het waterplan is een integraal plan waarin alle zaken die met water te maken hebben zijn uitgewerkt.

Naast vele wateraspecten, zoals recreatie, ecologie en waterafvoer, is één van de aspecten die in het plan aan de orde komt het gebrek aan waterbeleving in de kern van Oostzaan. Oostzaan is een waterrijke gemeente. Het water levert daarom een belangrijke bijdrage aan de beleving van Oostzaan voor bewoners en recreanten, maar is vanuit de kern echter lang niet overal zichtbaar omdat het achter de woningen ligt. Ook is de structuur van het oorspronkelijke slotenpatroon slecht terug te vinden.

Het achterliggende gebied met de kenmerkende waterstructuur wordt door de lintbebouwing afgeschermd. De Kerkstraat loopt overigens parallel aan het slotenpatroon waardoor deze niet zichtbaar is bij eventuele doorzichten. De legalisering van het gebruik en het vergroten van het gebouw heeft geen invloed op de zichtbaarheid van het slotenpatroon.

2.5. Gemeentelijk beleid

Vigerend bestemmingsplan

De gemeenteraad van Oostzaan heeft op 26 januari 2009 het bestemmingsplan Kom vastgesteld. Vervolgens is het bestemmingsplan fictief goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Noord-Holland en is het door de uitspraak van de Raad van State op 22 juni 2011 onherroepelijk geworden.

In het bestemmingplan Kom heeft het perceel Kerkstraat 55a de bestemming "Wonen - Vrijstaand". Woningen dienen binnen een bouwvlak te worden opgericht. Daarbuiten kunnen bijbehorende bijgebouwen worden opgericht. In onderstaande afbeelding is het bestaande bijgebouw ingekleurd. Daaruit kan worden afgeleid dat het gebruiken als hoofdgebouw niet is toegestaan door het ontbreken van een bouwvlak. In het bestemmingsplan valt een groot deel van het bijgebouw binnen de geluidzone van het industrieterrein Westpoort. In 2015 is deze geluidzone echter aangepast. Het gebied ligt sindsdien niet meer binnen de geluidzone.

Afbeelding 4: Het bestemmingsplan Kom.



2.6. Conclusie

Het plan voldoet aan het provinciale beleid maar niet aan het bestemmingsplan Kom. De toepassing van de uitgebreide Wabo-procedure kan worden gebruikt voor de legalisering van het gebruik en de vergroting van het gebouw.

3. Omgevingsaspecten

3.1. Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1.(onder f.) dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (AWB, artikel 3.2). In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte legalisering, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening.

3.2. Bodem

In paragraaf 2.5 is aangegeven dat het perceel reeds de bestemming "Wonen - Vrijstaand" heeft. De legalisering gaat derhalve niet gepaard aan een functiewijziging van het terrein. En behoeve van de toekomstige bouwwerkzaamheden is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd.

Het verkennend onderzoek heeft als doel de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem te bepalen. Zowel het maaiveld ter plaatse van de verrichte boringen als de opgeboorde grond is zintuiglijk geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Op het maaiveld en in de grond, ter plaatse van de verrichte boringen, zijn asbestverdachte materialen aangetroffen. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond een sterk verhoogd gehalte aan asbest is aangetoond.

Daarnaast is in de bovengrond een matig verhoogd gehalte aan zink aangetoond. Verder zijn licht verhoogde gehalten aan kwik, kobalt, koper, lood, nikkel en PAK aangetoond. In de ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan koper aangetoond.

In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium en nikkel aangetoond. De verhoogde gehalten vormen bij ongewijzigd gebruik geen risico voor de volksgezondheid en/of het milieu; op het maaiveld is een grindlaag van 10 cm aanwezig met daaronder een betonlaag van 5cm.

Het uitvoeren van een nader onderzoek is, gezien het geringe oppervlakte van de locatie, niet nodig.

De milieuhygiënische kwaliteit vormt een belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw. Voorafgaand aan eventuele nieuwbouw zal de bodem gesaneerd moeten worden. Hiervoor dient een BUS melding te worden opgesteld.

² AsmA, Verkennend bodemonderzoek, 8 mei 2020.

3.3. Archeologie

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

De Archeologienota Oostzaan 2011 kent drie aandachtsgebieden, namelijk:

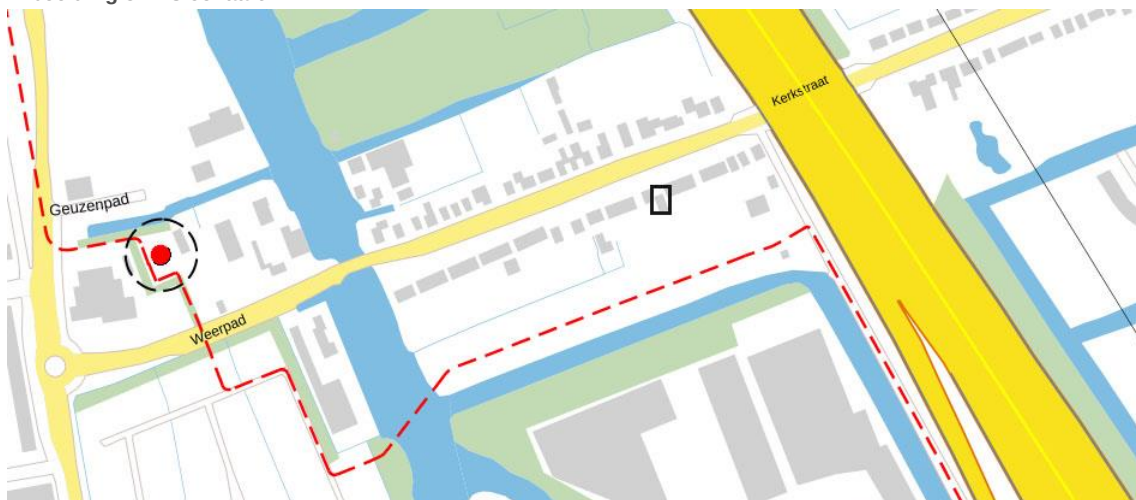
- Oude bewoningslint;
- Buitengebied;
- Rond de oude kerk in het centrum, bij resten van middeleeuwse boerderijen in het veld, bij molens en resten van andere industriële bedrijven.

Het plangebied valt niet binnen één van deze aandachtsgebieden. Ten behoeve van dit plan is dan ook geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

3.4. Externe veiligheid

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

Afbeelding 5: Risicokaart.



In de omgeving van het pand liggen geen inrichtingen met een veiligheidsrisico. Wel bevindt het plangebied zich in de nabijheid van een buisleiding en de rijksweg A8.

Ongeveer 50 meter ten zuiden van het pand is een gasleiding van de Gasunie gesitueerd (40 Bar). De leiding heeft geen plaatsgebonden risico contour. Door de toevoeging van de woning in het bestaande bebouwingslint zal het groepsrisico licht toenemen. Ten behoeve van het plan is een onderzoek³ ingesteld naar het aspect externe veiligheid.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de omgang met externe veiligheid rond buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (zoals gas en brandbare vloeistoffen). De normen die door het Bevb worden gehanteerd, zijn gelijkgesteld met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), zodat eisen voor het plaatsgebonden risico (PR) en regels voor het groepsrisico (GR) gelijk zijn.

Door de planologisch toevoeging van één woning binnen het plangebied, neemt het aantal personen binnen het invloedsgebied van de buisleiding afgerond met 3 (kengetal 2,4) toe. Op basis van deze marginale toename wordt er door de ontwikkeling rekentechnisch geen wijziging van het groepsrisico bekerend. Het groepsrisico blijft met de ontwikkeling onder de oriëntatiewaarde en zal lager zijn dan 10% van de oriëntatiewaarde. Dit betekent dat volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Het beleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen via weg, binnenvaart en spoorweg is opgenomen in het Basisnet. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De afstand van het plangebied tot de as van de A8, bedraagt circa 110 meter, het plangebied ligt daarmee binnen de 200 meter zone van het Basisnet. Het plangebied ligt buiten het plasbrandaandachtsgebied van 30 meter.

Voor de beoordeling van het groepsrisico, is het invloedsgebied van de stofcategorie GF3 (brandbaar gas) maatgevend. Voor deze stofcategorie geldt voor de weg, een invloedsgebied van 355 meter. Het plangebied ligt binnen dit invloedsgebied. Het plangebied ligt eveneens in het invloedsgebied, van de (zeer) brandbare vloeistof LT2 (invloedsgebied 880 meter).

Door de planologisch toevoeging van één woning binnen het plangebied neemt het aantal personen binnen het invloedsgebied van de A8 afgerond met 3 (kengetal 2,4) toe. Op basis van deze marginale toename wordt er door de ontwikkeling rekentechnisch geen wijziging van het groepsrisico bekerend. Het groepsrisico blijft met de ontwikkeling kleiner dan 0.1 maal de oriëntatiewaarde.

Conform artikel 8 van het Bevt is een verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde. Het bestuur van de veiligheidsregio dient om advies te worden gevraagd en dient in de toelichting

³ SPA WNP ingenieurs, Onderzoek externe veiligheid, 14 mei 2020.

van haar besluit in te gaan op:

- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de A8;
- de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de A8 een ramp voordoet.

Daarnaast dienen de volgende denkrichtingen te worden overwogen:

- Bestrijdbaarheid: Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident te beperken of te voorkomen. Deze inzet vindt voornamelijk plaats bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Eventuele secundaire branden in het plangebied kunnen met behulp van de primaire bluswatervoorzieningen worden bestreden door de brandweer. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen. Het plangebied en de bron zijn vanuit diverse richtingen goed bereikbaar voor de brandweer. De brandweerkazerne van Zaandam bevindt zich op circa 5 km van het plangebied;
- Zelfredzaamheid: Binnen het plangebied zijn er mogelijkheden voor personen om zich in tegenovergestelde richting van de aardgasbuisleidingen buiten het invloedsgebied te begeven. Er kan vanuit worden gegaan dat volwassenen in het plangebied afdoende zelfredzaam zijn en er voldoende volwassenen aanwezig zijn, welke voor begeleiding van minder zelfredzame personen kunnen zorgen.

3.5. Geluid

De Wet geluidhinder heeft tot doel woningen en andere geluidgevoelige objecten te beschermen tegen overmatige geluidsbelastingen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende geluidsbronnen: Industrie, Spoorwegen en Wegverkeer.

De Wet geluidhinder is van toepassing op de voorliggende legalisering van het gebruik. In feite is er sprake van het toevoegen van een woning. Het plangebied ligt niet binnen een zone van een spoorweg of industrieterrein.

De locatie ligt wel binnen de zone van de Kerkstraat en de Rijksweg A8. De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). De A8 heeft een geluidszone van 600 meter. Voor de Kerkstraat, een weg die in de zin van de Wet geluidhinder tot het stedelijk gebied behoort, heeft de geluidszone een breedte van 200 meter. Derhalve is akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd.

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, danwel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde.

⁴ Munsterhuis Geluidsadvies, Wegverkeerslawaaai akoestisch onderzoek te verbouwen woning Kerkstraat 55a te Oostzaan, B02.20.014-RM, Borne, 26 februari 2020.

De geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer op de Rijksweg A8 bedraagt 52 dB. Dat betekent dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor buitenstedelijk gebied wordt niet overschreden.

Als gevolg van de Kerkstraat bedraagt de geluidsbelasting 53 dB. Ook dit is een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ook voor wat de Kerkstraat betreft, wordt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor binnenstedelijk gebied niet overschreden.

Voor beide wegen dient een hogere grenswaarde procedure gevolgd te worden voor wegverkeerslawaaï afkomstig van de Rijksweg A8 respectievelijk. De te verbouwen woning waarvoor een hogere waarde verleend moet worden, heeft minimaal één geluidluwe gevel.

Het blijkt dat de maximale gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek ten gevolge van alle wegverkeer ter plaatse van de te verbouwen woning meer dan 53 dB bedraagt. Derhalve dienen er voor deze woning extra geluidwerende voorzieningen bepaald te worden om aan het maximale binnenniveau van 33 dB te kunnen voldoen. Dit zal in een gevelweringonderzoek moeten worden aangetoond.

3.6. Natuur

3.6.1. Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming (Wnb) vervangt vanaf 1 januari 2017 de Flora- en faunawet, Boswet en Natuurbeschermingswet 1998 en is het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid van het Rijk naar de provincies, onder andere vastgelegd in het Bestuursakkoord Natuur (2011) en het Natuurpact (2013). Hiertoe maakt de Wnb onderscheid in het beschermen van gebieden (hoofdstuk 2), dier- en plantensoorten (hoofdstuk 3) en houtopstanden (hoofdstuk 4).

De Wnb gaat in op de bescherming van natuurgebieden van Europees belang die behoren tot het zogenoemde Natura-2000-netwerk. In feite verandert er niet veel ten opzichte van de Natuurbeschermingswet 1998. Natura 2000-gebieden zijn belangrijke delen van het NNN en dragen veel bij aan het bereiken van een goede biologische diversiteit.

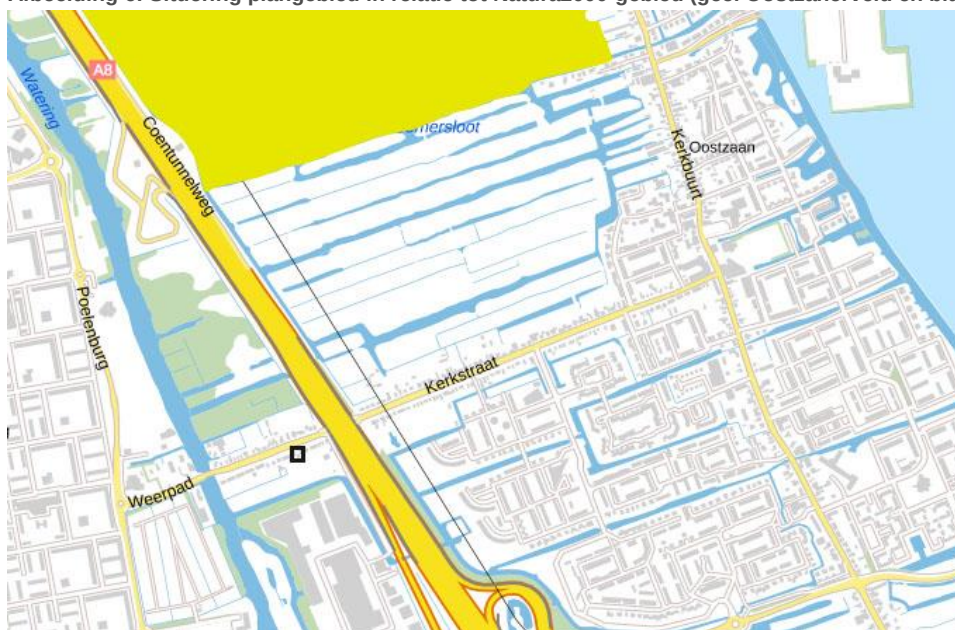
De provincies zijn vanaf 1 januari 2017 verantwoordelijk voor het beleidsveld natuur en krijgen te maken met extra taken, bevoegdheden en verplichtingen, waarbij het nieuwe stelsel de Europese regelgeving als uitgangspunt neemt. De provincies hebben de opdracht om de Wnb nader uit te werken in een provinciale Natuurvisie die de strategische hoofdlijnen van het natuurbeleid moet weerspiegelen.

3.6.2. Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van waardevolle natuurgebieden en leefgebieden van soorten en schrijft voor, dat alle activiteiten met significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura2000-gebied, in beginsel niet zijn toegestaan.

Daarom verplicht de wet een initiatiefnemer van een plan of project te onderzoeken of er schadelijke gevolgen voor deze gebieden te verwachten zijn. De planlocatie is gelegen op een afstand (ca. 670 m) van het Natura2000-gebied "Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld en Twiske". Er is geen sprake van ruimtebeslag op dit Natura2000-gebied. Directe effecten op de Natura2000-instandhoudingsdoelstellingen voor habitattypen en -soorten voor dit gebied zijn daarmee uitgesloten.

Afbeelding 6: Situering plangebied in relatie tot Natura2000-gebied (geel Oostzanerveld en blauw Twiske).



In het kader van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) is het programma AERIUS geïntroduceerd. Gelet op de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 is er op 16 september 2019 een nieuw AERIUS-rekenprogramma gepresenteerd. Dit rekenprogramma wordt regelmatig geactualiseerd. De Aerijs-berekeningen ten behoeve van deze ruimtelijke onderbouwing zijn gemaakt met de laatste versie van 15 oktober 2020.

Aangezien het bestaande gebouw reeds een gasaansluiting heeft, zal deze worden gehandhaafd. De verkeersproductie van het project wordt wel meegenomen in de berekening. Uitgangspunt voor de AERIUS-berekening⁵ is een verkeersproductie van 6 mvt/etm/ woning. Dat levert een totale verkeersproductie van 6 mvt/etm. Van dit aantal zal 100% in oostelijke richting rijden (dit is de worst-case gelet op de ligging van het natuurgebied). Vanaf de aansluiting op de Kerkbuurt zal dit verkeer opgaan in het gewone verkeersbeeld van deze weg. De uitgevoerde

⁵ buRO, AERIUS-berekening gebruiksfase (kenmerk RbVnzte82Cg8), 22 januari 2021

berekening met de rekentool geeft als resultaat dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

Ook voor de aanlegfase van het project is een AERIUS-berekening⁶ gemaakt. De uitgevoerde berekening met de rekentool geeft als resultaat dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

3.6.3. Soortenbescherming

Tot 1 januari 2017 regelde de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Inmiddels is deze wet opgegaan in de Wet natuurbescherming (Wnb). In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht). Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De wet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

Bij ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren is het verplicht om vooraf te toetsen of deze kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, of de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen. Onder bepaalde voorwaarden geldt een vrijstelling of is het mogelijk een ontheffing van de algemene verbodsbepalingen te krijgen voor activiteiten op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

De legalisering van het gebruik heeft geen gevolgen voor beschermde soorten. De vergroting van het pand aan de voorzijde (tuin langs de Kerkstraat) zal geen gevolgen hebben voor beschermde soorten omdat dit deel van het perceel volledig gecultiveerd is.. De soortenbescherming verzet zich derhalve niet tegen de legalisering van het gebruik en de vergroting van het pand in de richting van de Kerkstraat.

3.7. Milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt (of omgekeerd), moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In ruimtelijke plannen staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

⁶ buRO, AERIUS-berekening aanlegfase (kenmerk RRPn45gF1EUv), 22 januari 2021

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstep verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 7: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Aangezien de locatie Kerkstraat binnen de zone van de Rijksweg is gesitueerd kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een gemengd gebiedstype.

Aan de noordzijde van de Kerkstraat is het bedrijf Leiman boten gevestigd. Leiman boten is importeur en dealer van aluminium boten. De activiteiten zijn niet opgenomen in de VNG-lijst. De voornaamste activiteiten betreffen detailhandel. In die zin is het te vergelijken met "Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven" die is opgenomen in categorie 2 van de VNG-lijst. De richtafstand bedraagt 10 meter in een gemengd gebiedstype. Aangezien de afstand van de bedrijfsbestemming tot de nieuwe voorgevel van de woning 32,5 meter bedraagt wordt voldaan aan de richtafstand.

De toevoeging van een woning past geheel binnen de woonomgeving. Ook zijn er geen bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving die een belemmering vormen voor het legaliseren van de woonfunctie.

4. Watertoets

4.1. Algemeen

In de toelichting van een bestemmingsplan dient volgens artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Aangezien het Besluit ruimtelijke ordening beheersverordeningen gelijk stelt aan bestemmingsplannen, geldt deze verplichting derhalve ook voor deze beheersverordening. Doel daarvan is de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten en deze weer te geven in het bestemmingsplan. Als principe geldt dat afwenteling moet worden voorkomen en voor het watersysteem de drie-staps-strategie "vasthouden, bergen en afvoeren" moet worden gehanteerd. In de waterparagraaf kan worden ingegaan op de resultaten van het overleg.

Zowel in het landelijk beleid (Nationaal Bestuursakkoord Water), als in het Provinciaal beleid heeft het water een belangrijke plaats binnen de Ruimtelijke Ordening gekregen.

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft bij het uitbrengen van haar rapportage de term Watertoets geïntroduceerd. Het Rijk heeft vervolgens een handreiking voor de invulling van de Watertoets afgerond. De Watertoets wordt in deze handreiking beschreven als een proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De toets is gebaseerd op vigerend beleid. Doel ervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van zowel Rijk, provincies en gemeenten. Hiertoe behoren in elk geval structuurvisies, inpassingsplannen en bestemmingsplannen. De grootste winst van de Watertoets als procesinstrument ligt bij de vroegtijdige, wederzijdse betrokkenheid en informatievoorziening.

Onderstaand wordt een beschrijving gegeven van de wateraspecten binnen het plangebied.

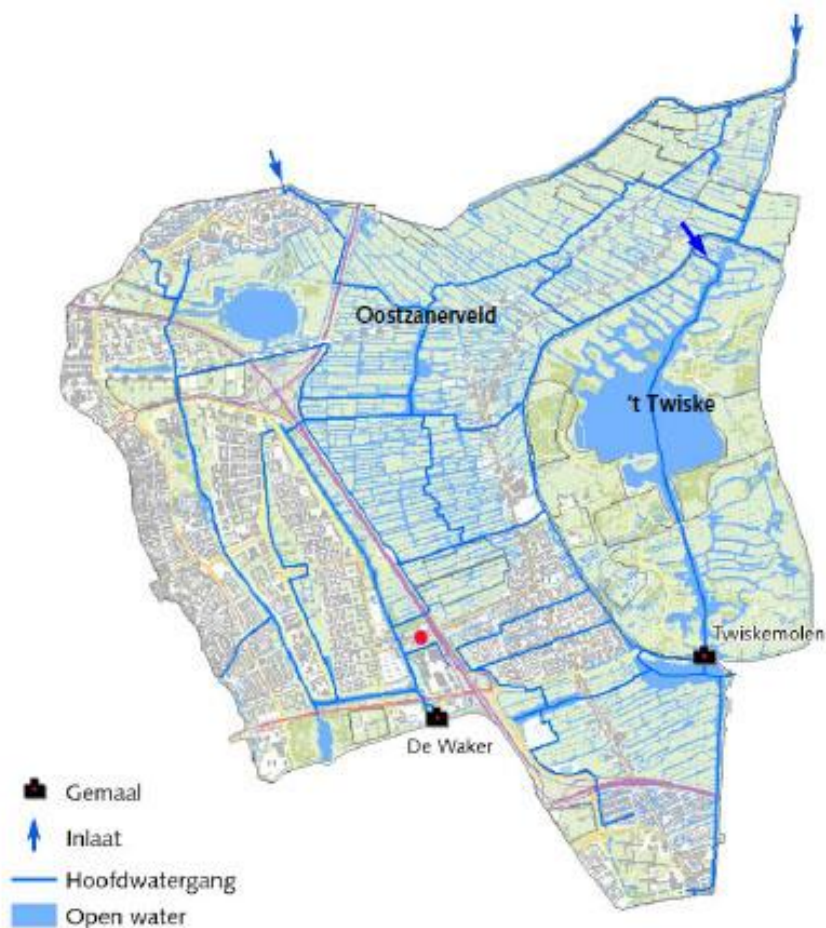
4.2. Oppervlaktewater

Het stedelijke gebied van Oostzaan is omgeven door een uitgestrekt waterrijk veenweidegebied. De gemeente beslaat delen van de polder Oostzaan en polder 't Twiske. In de polder Oostzaan liggen ook nog een deel van de stedelijke gebieden Zaanstad en Amsterdam-Noord. De oostkant van polder 't Twiske hoort bij de gemeente Landsmeer. In de polders is relatief veel open water aanwezig.

De afwatering van de polder Oostzaan vindt plaats via het gemaal De Waker naar het Noordzeekanaal. Het water uit Oostzaan wordt via drie doorgangen onder de snelweg A8 naar het gemaal gevoerd. Door de locatie van gemaal de Waker is de stroomrichting in de polder van landelijk naar stedelijk gebied (van schoon naar vies). De belangrijkste inlaat van de polder ligt in de noordoosthoek en komt vanuit de ringvaart van de Wijde Wormer. In de zomerperiode wordt water ingelaten voor peilaanvulling en doorstroming. Langs de rand van de polder Oost-

zaan is een aantal relatief kleine uitlaten aanwezig naar de aangrenzende polders, zoals de Wijde Wormer en Landsmeer.

Afbeelding 8: Het watersysteem van Oostzaan (locatie is aangegeven met rode cirkel).



4.3. Riolering

In de kern Oostzaan ligt overwegend gemengde vrijverval riolering. Al het afvalwater (zonder regenwater) zal onder vrijverval afvoeren naar het aanwezige DWA-riool. De afvoer van vuilwater wordt zo nodig afgevoerd op het gemeentelijk riool.

4.4. Verhard oppervlak

Door de legalisering zal het verhard oppervlak beperkt toenemen ten opzichte van de bestaande situatie. De toename van dakoppervlak bedraagt circa 18 m². Het van de daken afkomende regenwater wordt rechtstreeks op de bodem afgevoerd. Dit is in overeenstemming met het beleid van het hoogheemraadschap. Er hoeft niet te worden gecompenseerd.

4.5. Overleg Waterbeheerder

Het watertoetsproces is op 27 januari 2020 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van het plan (dossiercode 20200127-12-22328)⁷.

Uit de digitale analyse blijkt dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

Verharding en compenserende maatregelen

Uit de watertoets blijkt dat er geen/slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Waterkwaliteit en riolering

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage. In de watertoets is aangegeven dat er binnen het plan geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI). Dit betekent dat HHNK voor de nieuwe ontwikkeling adviseert om een gescheiden stelsel aan te leggen.

Het HHNK adviseert tot slot om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

⁷ buRO, Watertoets, dossiercode 20200127-12-22328, 27 januari 2020.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

De voorgenomen legalisering en vergroting van het gebouw is een particulier initiatief. De initiatiefnemer ziet de legalisering en daarmee de economische haalbaarheid met vertrouwen tegemoet. Uit dit particuliere initiatief vloeien voor de gemeente geen kosten voort, die een financiële verantwoording vooraf noodzakelijk maken. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst gesloten.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Door de initiatiefnemer is overleg gevoerd met de burens van Kerkstraat 55 en 57. Deze hebben aangegeven met het plan te kunnen instemmen. De toestemmingsverklaring is als bijlage opgenomen.

6. Uitkomsten beoordeling legalisering

Samengevat kan tot legalisering van het gebruik en de vergroting van het gebouw worden overgegaan omdat:

- Het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid verzetten zich niet tegen de voorgenomen legalisering;
- De activiteiten en bouwwerken voldoen voorts aan een goede ruimtelijke ordening zoals dat blijkt uit de beschouwing van de omgevingsaspecten in deze ruimtelijke onderbouwing.

7. Bijlagen

Bijlage 1: buRO, AERIUS-berekening gebruiksfase (kenmerk RbVnzte82Cg8), 22 januari 2021.

Bijlage 2: buRO, AERIUS-berekening aanlegfase (kenmerk RRPn45gF1EUv), 22 januari 2021.

Bijlage 3: buRO, Watertoets, dossiercode 20200127-12-22328, 27 januari 2020.

Bijlage 4: Toestemmingsverklaring Kerkstraat 55 en 57.

Bijlage 5: SPA WNP ingenieurs, Onderzoek externe veiligheid, 14 mei 2020.

Bijlage 6: Munsterhuis Geluidsadvies, Wegverkeerslawaaï akoestisch onderzoek, B02.20.014-RM, Borne, 26 februari 2020.

Bijlage 7: AsmA, Verkennend bodemonderzoek, 8 mei 2020.