

Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving

Project	<i>Twiskeweg te Oostzaan</i>
Status	<i>1.2</i>
Projectnummer	<i>22227</i>
Kenmerk	<i>22227.GOFLO</i>
Datum	<i>7 juli 2025</i>
Auteur	<i>C. Leurs LLB</i>
Controle	<i>I.M. E. Hazeleger</i>



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

INHOUDSOPGAVE

1	Aanleiding en doel	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Projectgebied	5
1.3	Geldend omgevingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Project en toetsing omgevingsplan	7
2.1	Projectbeschrijving	7
2.2	Toetsing omgevingsplan	9
3	Ruimtelijk beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Omgevingswaarden	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
4	Omgevingskwaliteit	18
4.1	Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing	18
4.2	Ruimtelijke kwaliteit / beeldkwaliteit / architectuur / welstand	19
4.3	Cultuurhistorie, monumenten en archeologie	19
4.4	Duurzaamheid en natuurinclusief bouwen	20
4.5	Zorgvuldig ruimtegebruik / Ladder voor duurzame verstedelijking	21
5	Aspecten fysieke leefomgeving	24
5.1	Activiteiten en milieuzonering	24
5.2	Bodem	25
5.3	Externe veiligheid	28
5.4	Geluid	30
5.5	Gezondheid	32
5.6	Kabels en leidingen	34
5.7	Licht	35
5.8	Lucht	36
5.9	Luchthavenindelingsbesluit	37
5.10	Milieueffectrapportage	39
5.11	Mobiliteit en parkeren	40
5.12	Natuur	41
5.13	Waterbelang	43
6	Beschrijving uitvoerbaarheid	43
6.1	Economische uitvoerbaarheid	45
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
7	Conclusie ETFAL	46

Bijlagen

- 1 Akoestisch onderzoek, 24 februari 2025, R20240247-1
- 2 Bodemonderzoek 24 mei 2023, M23066-RAP-01
- 3 Ontheffing OV NH2022 Twiskeweg naast 107_20250305_Z823693
- 4 Quick scan Wet natuurbescherming Noorderlaaik 1 Oostzaan OGNA2202 (versie 08-02-2024)
- 5 Stikstofberekening realisatie en gebruiksfase -MRSS2501 incl. bijlagen
- 6 Vergunning Wnb 17 juni 2024
- 7 Verslag inloopbijeenkomst Twiskeweg

1 AANLEIDING EN DOEL

1.1 AANLEIDING

In opdracht van de gemeente Oostzaan heeft Mees Ruimte & Milieu een goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving opgesteld voor de gewenste ontwikkeling van tijdelijke huisvesting voor Oekraïense vluchtelingen in de vorm van 21 wooneenheden ter plaatse van de Twiskeweg te Oostzaan. Omdat de ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het geldende omgevingsplan, dient een planologische procedure te worden doorlopen.

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning voor een 'buitenplanse omgevingsplan activiteit' (hierna: BOPA). Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het geldende omgevingsplan, de zogenoemde 'Goede Onderbouwing van (de effecten op) de Fysieke Leef Omgeving' (hierna: GoFlo). Voorliggende rapportage betreft de GoFlo, waarin wordt gemotiveerd dat sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (hierna: ETFAL).

1.2 PROJECTGEBIED

Het projectgebied is gelegen aan de Twiskeweg te Oostzaan. De locatie kent het kadastrale perceelnummer 2956, sectie A, van de kadastrale gemeente Oostzaan (gemeentecode: ONZ). De locatie is gelegen aan de rand van het recreatiegebied Twiske-Waterland.

Figuur 1. Luchtfoto projectgebied (bron: QGIS, eigen bewerking)



1.3 GELDEND OMGEVINGSPLAN

Ter plaatse van de projectlocatie geldt het “Omgevingsplan gemeente Oostzaan” (/akn/nl/actgm0431/2020/omgevingsplan/), zoals gepubliceerd op en in werking per 17 juli 2024. De projectlocatie valt onder het tijdelijk deel van het omgevingsplan, aangezien de voormalige bestemmingsplannen nog niet zijn omgezet in een definitief omgevingsplan. In paragraaf 2.2 van deze GoFlo wordt hier nader op ingegaan.

1.4 LEESWIJZER

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die deze motivering mogelijk maakt. Het betreft de onderbouwing waarom sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). De hiernavolgende hoofdstukken zijn als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: In dit hoofdstuk wordt het project (de beoogde ontwikkeling) beschreven en vindt toetsing aan het geldende omgevingsplan plaats.
- Hoofdstuk 3: In dit hoofdstuk worden de relevante beleidskaders beschouwd.
- Hoofdstuk 4: Dit hoofdstuk betreft een beschrijving van de omgevingskwaliteit, waarbij onder meer de stedenbouwkundige inpassing, archeologie en cultuurhistorie aan bod komen.
- Hoofdstuk 5: Dit hoofdstuk betreft een beschrijving van de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving, waar omgevingsaspecten zoals bodem, geluid en gezondheid aan bod komen.
- Hoofdstuk 6: In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het project beschreven.
- Hoofdstuk 7: Dit hoofdstuk betreft de conclusie ten aanzien van de ETFAL.

2 PROJECT EN TOETSING OMGEVINGSPLAN

2.1 PROJECTBESCHRIJVING

2.1.1 Huidige situatie

De projectlocatie is gelegen aan de Twiskeweg te Oostzaan. Het perceel kent in de huidige situatie een recreatiefunctie en is gelegen aan de rand van het recreatiegebied Twiske-Waterland. Op het perceel is geen bebouwing aanwezig. Omliggende percelen betreffen voornamelijk recreatiefuncties, sport en maatschappelijke functies. Er is bebouwing gesitueerd ten westen en ten oosten van de locatie. Ten noorden bevinden zich sporthallen, sportvelden en een muziekvereniging en ten oosten bevindt zich bebouwing ten behoeve van het recreatiegebied.

Figuur 2. Huidige situatie



2.1.2 Toekomstige situatie

Het doel is om op de projectlocatie 21 woningen met modulaire units te plaatsen en in gebruik te nemen ten behoeve van de opvang van Oekraïense vluchtelingen en voorzieningen zoals technische

ruimte/wasgelegenheid, fietsenstalling en warmtepomp. De gewenste 21 tijdelijke woningen kunnen worden geplaatst zonder dat de ondergrond wordt geroerd. Dit wordt gedaan met een (tijdelijke) omgevingsvergunning voor maximaal 10 jaar. Na het verstrijken van deze periode worden de 21 tijdelijke woningen weer verwijderd en wordt het terrein in haar oorspronkelijke staat teruggebracht.

Figuur 3. Schets toekomstige situatie



Figuur 4. Impressietekening toekomstige situatie



2.2 TOETSING OMGEVINGSPLAN

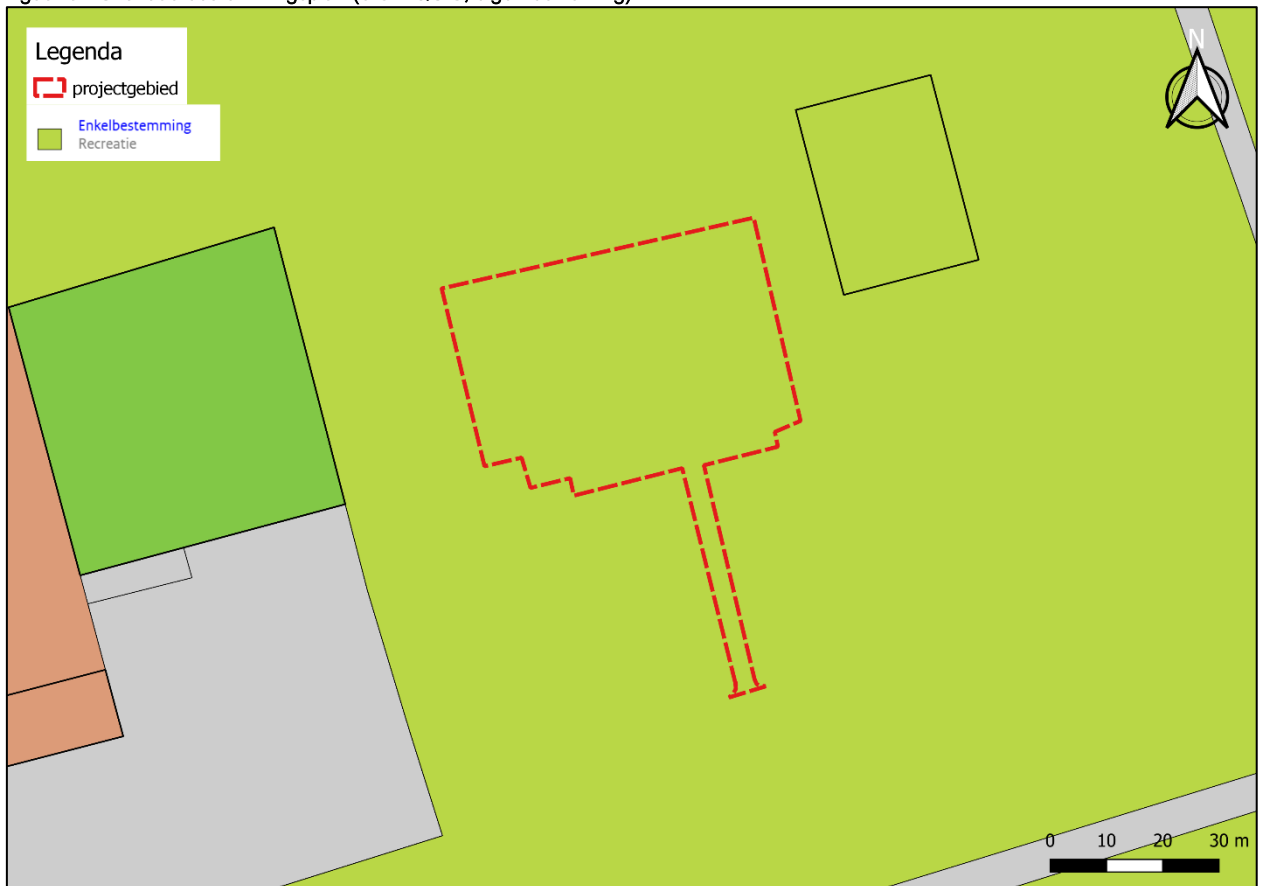
In deze paragraaf wordt het initiatief getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege, bestaande uit:

- Bestemmingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen & exploitatieplannen;
- Lokale verordeningen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan (indien aanwezig: Erfgoedverordening, Geurverordening en/of Verordening afvoer van hemelwater);
- Bruidsschat.

2.2.1 Bestemmingsplan “Buitengebied Oostzaan”

Ter plaatse van de projectlocatie geldt het omgevingsplan gemeente Oostzaan waarin van rechtswege de regels zijn opgenomen van het voorheen geldende bestemmingsplan “Buitengebied Oostzaan”. De projectlocatie heeft de bestemming ‘Recreatie – Dagrecreatie’. Onderstaande figuur bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.

Figuur 5. Uitsnede bestemmingsplan (bron: QGIS, eigen bewerking)



De voor ‘Recreatie – Dagrecreatie’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatieve voorzieningen zoals zwembad, kinderboerderij, dagkampeerterreinen, speel- en ligweiden, wateren ten behoeve van watersport,
- b. wegen,
- c. fiets- en wandelpaden,
- d. bruggen,
- e. bezoekerscentrum,

- f. lichte horeca uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca',
- g. opvang van honden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-hondenopvang',
- h. instandhouding van de Natura 2000 doelstellingen, en
- i. bij een en ander behorende groen-, water, parkeer- en andere voorzieningen.

Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling van 21 tijdelijke wooneenheden ten behoeve van de opvang van Oekraïense vluchtelingen is in strijd met het aldaar geldende regels van het Omgevingsplan gemeente Oostzaan. De strijdigheid is gelegen binnen de enkelbestemming 'Recreatie – Dagrecreatie'. Op deze gronden is het plaatsen van tijdelijke wooneenheden niet toegestaan. Daarnaast is er ook geen bouwvlak op de projectlocatie aanwezig waarbinnen gebouwd mag worden. Gelet op voorgaande dient een planologische procedure doorlopen te worden om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

2.2.2 Parapluplan parkeren Oostzaan

Ter plaatse van de projectlocatie zijn in het omgevingsplan de regels van het voorheen geldende bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren Oostzaan" opgenomen en geldend. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 7 februari 2023 door de gemeente Oostzaan. Het doel van dit parapluplan is het planologisch-juridisch verankeren van het gemeentelijk parkeerbeleid voor het gehele grondgebied van de gemeente Oostzaan. Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen hanteert de gemeente Oostzaan de meest actuele versie van de CROW-normen. In paragraaf 5.11 wordt nader ingegaan op het aspect parkeren.

2.2.3 Beperkingengebieden

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object. De Omgevingswet verplicht Rijk en provincie om beperkingengebieden aan te wijzen, zoals zones rond wegen, hoofdspoorwegen, luchthavens (bijvoorbeeld Luchthavenindelingsbesluit), waterkeringen, rijkswegen en vaarwegen. Indien voor de locatie een beperkingsgebied geldt, wordt dit in deze rapportage gemotiveerd.

3 RUIMTELIJK BELEID

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk. De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;*
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel;*
3. *Sterke en gezonde steden en regio's;*
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.*

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de NOVI is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. *Combineren boven enkelvoudig;*
2. *Kenmerken & identiteit;*
3. *Afwentelen voorkomen.*

3.1.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op het belang 'zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften'. In de NOVI is opgenomen dat bij kwaliteit het niet alleen gaat om de woning, maar ook om de woon- en leefomgeving. De beoogde ontwikkeling voorziet in het aanbod van 21 wooneenheden voor de opvang van Oekraïners. De wooneenheden worden gerealiseerd aansluitend aan een woonwijk, sportvelden en de natuur. Hierdoor wordt de kwaliteit van de woon- en leefomgeving gewaarborgd. De overige belangen uit de NOVI zijn niet relevant voor de beoogde ontwikkeling en wordt niet ingegaan op de huisvesting van vluchtelingen.

3.1.1.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met het belang 'zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften'. De overige belangen uit de NOVI zijn niet relevant voor de beoogde ontwikkeling en wordt

niet ingegaan op de huisvesting van vluchtelingen.

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan onder meer regels over omgevingswaarden, instructieregels en beoordelingsregels. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden. Met name de instructieregels kunnen van invloed zijn op de haalbaarheid van een ontwikkeling op een locatie.

3.1.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Hoofdstuk 8 van het Bkl bevat beoordelingsregels voor omgevingsvergunningen. Deze beoordelingsregels gelden voor omgevingsvergunningen waarvoor het Rijk de vergunningplicht bepaalt in de Omgevingswet, het Besluit activiteiten leefomgeving of het Besluit bouwwerken leefomgeving. Beoordelingsregels voor omgevingsvergunningen waarvoor decentrale overheden de vergunningplicht bepalen staan in het omgevingsplan, de waterschapsverordening of de omgevingsverordening. In relatie tot de gewenste ontwikkeling geldt dat de gemeente het bevoegde gezag is. De beoordelingsregels uit hoofdstuk 8 van het Bkl zijn daarom niet van toepassing en nadere toetsing kan achterwege blijven.

3.1.2.2 Conclusie

Het Bkl vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door de Provinciale Staten vastgesteld. De omgevingsvisie bevat strategische keuzes voor de lange termijn, welke tot uiting komen in ambities en doelen. Deze zijn gekozen met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig wil koesteren. De provincie wenst zo in te spelen op veranderingen en transities in het ruimtelijke domein die tijd nodig hebben om tot uiting te komen. De visie ziet op het 'waarom' en op hoofdlijnen op het 'wat'. Onder de hoofdambitie 'balans tussen economische groei en leefbaarheid', zijn samenhangende ambities geformuleerd. De ambities zijn uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. In die bewegingen worden meerdere ontwikkelprincipes gehanteerd. Alle ontwikkelprincipes hangen met elkaar samen.

De omgevingsvisie biedt inzicht in de algemene ontwikkelprincipes voor de gehele provincie om zo tot een hoge leefomgevingskwaliteit te komen. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Bovenstaande hoofdambitie werkt zich uit in een aantal ambities, hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen ambities voor de leefomgeving zelf en ambities voor het gebruik van de leefomgeving. Deze ambities worden op hun beurt nader uitgewerkt in doelstellingen.

3.2.1.1 Relatie tot ontwikkeling

Met de beoogde ontwikkeling komt er meer aanbod voor een urgent probleem; het tijdelijk huisvesten van vluchtelingen (uit Oekraïne). Door de oorlog in Oekraïne zijn er veel mensen gevlucht, waaronder naar Nederland. De opvanglocaties kunnen de vraag niet meer aan en zijn dringend opzoek naar locaties waar vluchtelingen opgevangen kunnen worden. De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 21 wooneenheden voor maximaal 62 vluchtelingen, bestaande uit 10 stuks 3-kamer woningen gezinsunits en 11 studio's.

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de ambitie gezondheid en veiligheid, omdat de Oekraïense vluchtelingen met de beoogde ontwikkeling een plek voor zichzelf krijgen. Dit draagt bij aan de gezondheid van de vluchtelingen. Daarnaast worden de Oekraïners opgevangen aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied met voorzieningen op korte afstand wat bijdraagt aan de ambitie wonen en werken. De Oekraïense vluchtelingen kunnen nabij de opvanglocatie gaan werken en sociale interactie met omwonenden creëren.

3.2.1.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de Omgevingsvisie NH2050.

3.2.2 Omgevingsverordening N2022

De Omgevingsverordening NH2022 vertaalt de ambities, ontwikkelprincipes en de sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie NH2050. In de Omgevingsverordening NH2022 zijn daarnaast de provinciale regels over de fysieke leefomgeving opgenomen. De Omgevingsverordening NH2022 is opgebouwd uit artikelen die toezien op het gehele grondgebied en specifieke werkingsgebieden.

3.2.2.1 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen in diverse specifieke werkingsgebieden (c.q. gebiedsaanduidingen). Deze zijn weergegeven in onderstaande tabel, waarbij ook direct de relatie tot de ontwikkeling wordt beschreven. Na de tabel, zal ook nog worden ingegaan op de regels die gelden voor het gehele provinciale grondgebied.

Werkingsgebied	Samenvatting bepalingen behorende bij werkingsgebied	Relatie tot ontwikkeling
Agrarische bedrijven	Daar waar deze aanduiding geldt, kan worden voorzien in nieuwe agrarische bedrijven. Hierbij zijn nieuwe glastuinbouwbedrijven en nieuwe zaadveredelingsbedrijven niet toegestaan. Tevens regelt dit artikel een aantal zaken rondom het bouwperceel.	Gelet op het feit dat de beoogde ontwikkeling niet voorziet in een nieuw agrarisch bedrijf zijn deze regels niet van toepassing en worden derhalve niet nader beschouwd.
Datacenters uitgesloten	In artikel 6.32b zijn de voorwaarden opgenomen waaronder een datacenter binnen dit werkingsgebied kan worden opgericht	De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in de oprichting van een datacenter. Nadere toetsing aan artikel 6.32b kan derhalve achterwege blijven. Een strijdigheid met dit artikel doet zich niet voor.
Grondbewerkingen voor permanente bollenteelt uitgesloten	Artikel 6.46 sluit grondbewerkingen zoals bezanden, omzetten en opspuiten ten behoeve van permanente bollenteelt uit.	De voorgenomen ontwikkeling ziet niet toe op bollenteelt, verdere toetsing aan dit aspect kan daarom achterwege blijven.
Landelijk gebied	Afdeling 6.2.2 geeft regels omtrent de regionale afstemming bij nieuwe stedelijke functies in het landelijk gebied.	Regionale afstemming is niet aan de orde bij een Rijksopgave. Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op het werkingsgebied Landelijk gebied kan het uitsluitend voorzien in een woningbouwontwikkeling als het gaat om een locatie die is gelegen in of aan een kern dan wel in of aan een dorpslint. Op 6 maart 2025 is een ontheffing OV NH2022 verleend voor een periode van 10 jaar voor de tijdelijke huisvesting van Oekraïense ontheemden ¹ . Wat betreft de ontheffing van de regel in artikel 6.18a van de OV NH2022, die beoogt te

¹ OV NH2022 voor een periode van 10 jaar voor de tijdelijke huisvesting van Oekraïense ontheemden op 6 maart 2025

		voorkomen dat woningbouwontwikkelingen in landelijk gebied los van een kern of dorpslint worden gerealiseerd, achten de Gedeputeerde staten het van belang dat deze regel pas op 1 januari 2025 in werking is getreden en de gemeente al geruime tijd bezig is om de tijdelijke huisvesting planologisch mogelijk te maken. Ook is van belang dat het gaat om een tijdelijke ontwikkeling ter uitvoering van de gemeentelijke taak om opvang te bieden aan Oekraïense ontheemden en geen sprake is van een reguliere vorm van wonen.
Natura 2000	Afdeling 4.2 ziet toe op Natuur en Natura 2000-activiteiten.	Bevoegd gezag heeft een Wnb vergunning verleend voor activiteiten in een Natura 2000 gebied ² .
Natuurnetwerk Nederland	Deze subparagraaf gaat over de gebieden die Provinciale Staten op grond van artikel 7.6 van het Besluit kwaliteit leefomgeving in de provincie Noord-Holland hebben aangewezen als het werkingsgebied natuurnetwerk Nederland.	Ten behoeve van de ligging binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is op 4 maart 2025 door de provincie ontheffing verleend.
Omgevingswaarde wateroverlast	Deze afdeling (5.2) gaat over regionale wateren in beheer van de waterschappen.	De bepalingen met betrekking tot het werkingsgebied 'Omgevingswaarde wateroverlast' vormen een instructieregel voor het waterschap. Zodoende kan specifieke toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan deze bepalingen achterwege blijven.
Ontgrondingen	Deze afdeling regelt de gevallen waarin in afwijking van artikel 16.7 van het Besluit activiteiten leefomgeving geen omgevingsvergunning voor een ontgrondingsactiviteit nodig is.	De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een ontgroning. Nadere toetsing aan de artikelen uit afdeling 4.5 kan derhalve achterwege blijven. Strijdigheid met dit artikel is niet aan de orde.
Peilbesluit	Artikel 6.91 bepaalt dat het waterschapsbestuur een of meerdere peilbesluiten moet vaststellen voor oppervlaktewaterlichamen in de gebieden binnen het werkingsgebied Peilbesluit.	Artikel 6.91 voorziet in een instructieregel aan het waterschapsbestuur en is derhalve niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling. Strijdigheid met dit artikel is niet aan de orde.
Regionale verdrinkingsreeks regio IJsselmeergebied	Artikel 6.92a bepaalt de rangorde bij waterschaarste voor de regionale wateren in de regio IJsselmeergebied.	De rangorde voor waterschaarste is niet van invloed op de voorgenomen ontwikkeling. Nadere toetsing aan dit artikel kan daarom achterwege blijven. Strijdigheid met dit artikel is niet aan de orde.

² Vergunning afgegeven door Omgevingsdienst NN op 17 juni 2024 met kenmerk OMG-016363/DMS436168

Naast de regels voor de specifieke werkingsgebieden, gelden er ook regels voor het gehele provinciaal grondgebied. Zo kan op grond van artikel 6.13 van de Omgevingsverordening een ruimtelijk plan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte afspraken. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan deze afspraken. Voor de voorgenomen ontwikkeling geldt dat deze is aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat de ontwikkeling voorziet in de toevoeging van meer dan 11 woningen (te weten 21 wooneenheden). De opvang van Oekraïense vluchtelingen is een rijksopgave. Regionale afstemming is niet aan de orde bij een Rijksopgave. In paragraaf 4.5 vindt toetsing plaats aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De projectlocatie is gelegen in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). In het 'Jaarprogramma Wonen in de MRA 2023' is opgenomen dat de doelstelling binnen de MRA is om jaarlijks 17.500 woningen toe te voegen. Hierbij dient een voldoende divers en betaalbaar aanbod te worden gerealiseerd en is tevens de doelstelling om alle nieuw te bouwen woningen / wijken zo duurzaam en toekomstbestendig mogelijk te realiseren. Verder volgt uit de 'Regionale Woondeal Metropoolregio Amsterdam' (2023) dat tot en met 2030 ruim 144.000 woningen nieuw gerealiseerd dienen te worden. De tijdelijke woningen zijn (vooralsnog) alleen bedoeld voor de opvang van Oekraïners. Daardoor voegt het geen woningen toe aan de woonvoorraad. Echter ontstaat er met deze tijdelijke woningen geen extra druk op de bestaande woonvoorraad. .

3.2.2.2 Conclusie

De Gedeputeerde Staten heeft een ontheffing OV NH2022 voor een periode van 10 jaar afgegeven voor de tijdelijke huisvesting van Oekraïense ontheemden aan de Twiskeweg naast 107 te Oostzaan.

3.3 OMGEVINGSWAARDEN

Een omgevingswaarde is een van de instrumenten om beleid door te laten werken vanuit het Rijk en provincie, maar ook van de gemeente zelf. Omgevingswaarden zijn maatstaven voor de fysieke leefomgeving voor:

- de gewenste staat of kwaliteit op een bepaald moment op een bepaalde plaats;
- de toelaatbare belasting door activiteiten;
- de toelaatbare concentratie of depositie van stoffen.

De omgevingswaarde moet worden uitgedrukt in meetbare of berekenbare eenheden of anderszins in objectieve termen. Een kwalitatieve omgevingswaarde is mogelijk als zo'n aspect met objectieve termen kan worden omschreven. Bijvoorbeeld: wanneer een rivier moet voldoen aan de normen voor een 'goede ecologische toestand', is een objectieve beschrijving van kwaliteiten nodig in bijvoorbeeld een programma of beleidsregel.

Omgevingswaarden hebben geen doorwerking naar andere partijen dan de gemeente die de omgevingswaarde heeft vastgesteld. De gemeente kan omgevingswaarden vaststellen in het omgevingsplan. Het moet dan gaan om omgevingswaarden die het gemeentebestuur kan beïnvloeden of beheersen door de inzet van beleidsinstrumenten, zoals voor geur of geluid.

3.3.1 Relatie tot ontwikkeling

In paragraaf 2.2 (toets aan het omgevingsplan) is niet gebleken dat voor de voorgenomen ontwikkeling omgevingswaarden zijn vastgesteld, waaraan de voorgenomen ontwikkeling moet worden getoetst. Daarnaast volgen uit de toets aan het rijks- en provinciaal beleid eveneens geen omgevingswaarden, waaraan de voorgenomen ontwikkeling moet worden getoetst.

3.3.2 Conclusie

De Omgevingswaarden vormen geen belemmering voor de nadere uitwerking van de voorgenomen ontwikkeling.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Omgevingsvisie Oostzaan

De Omgevingsvisie Oostzaan biedt een strategisch kader voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. Door de toenemende vraag naar woningen, recreatie, economische groei en duurzaamheid, streeft de visie naar een veilige en gezonde leefomgeving, ontwikkeld via een participatief proces met inwoners en belanghebbenden.

Oostzaan wordt gekenmerkt door natuur, recreatie en rust, met belangrijke elementen zoals het Twiske en het Oostzanerveld. Het dorpse karakter, de nabijheid van grote steden, het gevarieerde winkelaanbod en de goede verbindingen met de regio worden gewaardeerd. Oostzaan biedt een aantrekkelijke woonomgeving met aandacht voor betaalbare woningen en zorgbehoeften.

De thematische visie richt zich op een gezonde woningmarkt, zorgzame buurten en duurzame woningen. Belangrijke thema's zijn het behoud van veenweidegebieden, natuurontwikkeling, balans tussen recreatie en natuurbehoud, ruimtelijke kwaliteit, verkeersveiligheid, fietsvriendelijke infrastructuur, energieneutraliteit in 2040, verduurzaming van de gebouwde omgeving, uitbreiding van horecagelegenheden en speelvoorzieningen, gezonde leefstijl, mentale gezondheid en sociale voorzieningen. Maatschappelijke participatie wordt gestimuleerd door eigen initiatieven en samenwerking met verenigingen.

De gebiedsgerichte visie omvat het behoud van het veenweidelandschap, stimulering van recreatie, versterking van natuurwaarden en recreatieve toegankelijkheid, verbetering van de leefomgeving in stedelijke gebieden, intensief gebruik van transformatielocaties, versterking van het centrum als voorzieningenconcentratie, aantrekkelijke woonomgeving voor senioren, gezonde en goed bereikbare werklocaties en vergroting van de recreatieve aantrekkelijkheid en financiële mogelijkheden voor landschapsbeheer.

De uitvoering van de visie gebeurt in samenwerking met verschillende partijen, met spelregels voor nieuwe ontwikkelingen om de doelen te bereiken. Het beleid en de projecten worden periodiek geëvalueerd en geactualiseerd. Deze visie biedt een integrale aanpak om de kwaliteiten van Oostzaan te behouden en te versterken, met aandacht voor duurzaamheid, leefbaarheid en participatie.

3.4.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De tijdelijke opvang van Oekraïners draagt op verschillende manieren bij aan de Omgevingsvisie Oostzaan. Het bevordert de sociale cohesie en participatie binnen de gemeenschap, doordat omwoners en vluchtelingen samenwerken en elkaar kunnen ondersteunen. Dit creëert een hechtere en meer betrokken samenleving. Daarnaast draagt de opvang bij aan een gezonde leefomgeving door diversiteit en inclusiviteit te stimuleren, wat leidt tot een rijkere culturele uitwisseling en een breder begrip van verschillende leefstijlen en perspectieven.

Op de tijdelijke opvanglocatie wordt gebruik gemaakt van modulaire units, welke gemakkelijk kunnen worden weggehaald en ergens anders ingezet kunnen worden zodra de Oekraïners niet meer opgevangen (hoeven) worden op de locatie. Dit draagt bij aan duurzaam ruimtegebruik en hergebruik van middelen en sluit aan bij de visie om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte en middelen. Bovendien kan de opvang van Oekraïners economische groei stimuleren door nieuwe kansen te creëren voor lokale ondernemers en werkgelegenheid te bieden aan zowel de vluchtelingen als de lokale bevolking. Dit draagt bij aan een gezonde en dynamische lokale economie.

3.4.1.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de Omgevingsvisie Oostzaan.

4 OMGEVINGSKWALITEIT

In de Omgevingswet is een goede omgevingskwaliteit opgenomen als een centrale doelstelling (artikel 1.3 Omgevingswet). Dit duidt op het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap. Het gaat daarbij om de menselijke beleving van de fysieke leefomgeving.

4.1 LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING

In de Omgevingswet is een goede omgevingskwaliteit opgenomen als een centrale doelstelling (artikel 1.3 Omgevingswet). Dit duidt op het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap. Het gaat daarbij om de menselijke beleving van de fysieke leefomgeving. Bij het toedelen van functies aan locaties in het Omgevingsplan moet de landschappelijke kwaliteit worden meegenomen (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet).

Op Rijksniveau zijn er een beperkt aantal instructieregels opgesteld voor landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De provincie en gemeente hebben hierdoor vrijheid om de aspecten landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit in te vullen in bijvoorbeeld de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan. Eén van de instructieregels waaraan de provincies en gemeenten moeten voldoen betreft het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5 van het Bkl).

In de NOVI (zie ook paragraaf 3.1.1) is vastgelegd dat het behouden en versterken van landschappelijke kwaliteiten onderdeel is van de nationale belangen. Sommige landschappen zijn zo waardevol dat ze extra beschermd worden, zoals het Groene Hart. In de Omgevingsvisie kan ingegaan worden op de kwaliteit van het landschap en hoe dit kan worden behouden en versterkt.

Daarnaast is het van nationaal belang om de kernkwaliteiten van stad en land te borgen. Op provinciaal niveau betreft de stedenbouwkundige kwaliteit bijvoorbeeld de grens tussen het open landschap en de verstedelijking. Met beleid voor ruimtelijke kwaliteit kan dit worden beschermd. Op gemeentelijk niveau gaat stedenbouwkundige kwaliteit over bijvoorbeeld de hoofdstructuur van een stad. Stedenbouwkundige kwaliteit wordt afgewogen bij de keuze voor een ontwikkellocatie en de stedenbouwkundige invulling.

Relatie tot de ontwikkeling

De woonunits worden aangepast aan de natuurlijke inrichting van het gebied. Ook krijgen ze maar één bouwlaag. De units zijn stedenbouwkundig zo gesitueerd dat doorzichten naar het achterliggende landschap open blijven.

De gevels aan de straatkant krijgen mooie, groene beplanting en de voor- en achterkanten van de woningen krijgen een houtstructuur. Zo passen de woningen zowel stedenbouwkundig als vanuit het landschap gezien in de omgeving.

Conclusie

Landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit vormt geen randvoorwaarde voor de beoogde ontwikkeling op de projectlocatie.

4.2 RUIMTELIJKE KWALITEIT / BEELDKWALITEIT / ARCHITECTUUR / WELSTAND

Algemeen

De welstandsnota van de gemeente Oostzaan bevat richtlijnen voor bouw- en verbouwprojecten om ervoor te zorgen dat deze passen binnen de bestaande omgeving en het karakter van de gemeente behouden blijft. Nieuwe bouwwerken moeten aansluiten bij de stijl en schaal van de bestaande gebouwen. Het ontwerp moet rekening houden met de openbare ruimte en bijdragen aan een aantrekkelijke en functionele omgeving. Bouwplannen moeten passen binnen het omliggende landschap en de natuurlijke kenmerken van Oostzaan respecteren. De plannen moeten in harmonie zijn met de stedenbouwkundige structuur van de gemeente. De verhoudingen en afmetingen van nieuwe gebouwen moeten in balans zijn met de omgeving. Er wordt gelet op de details, gebruikte materialen en kleuren om een samenhangend geheel te creëren. Deze criteria helpen om de ruimtelijke kwaliteit van Oostzaan te waarborgen en te versterken.

Relatie tot ontwikkeling

Het plaatsen van tijdelijke wooneenheden met modulaire units voor de opvang van Oekraïners past binnen de welstandsnota van Oostzaan. Bij de plaatsing van de wooneenheden worden de openbare ruimte en het landschap gerespecteerd. De verhoudingen en afmetingen zijn in balans met de omgeving. Er is ook aandacht besteed aan details, materialen en kleuren om een samenhangend geheel te creëren dat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van Oostzaan en meer specifiek de te bebouwen locatie.

Conclusie

Ruimtelijke kwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling op de projectlocatie.

4.3 CULTUURHISTORIE, MONUMENTEN EN ARCHEOLOGIE

Algemeen

Onderdeel van de fysieke leefomgeving is het cultureel erfgoed en werelderfgoed. Cultureel erfgoed bestaat uit vijf elementen, namelijk monumenten (dit kunnen gebouwde monumenten zijn maar bijvoorbeeld ook tuinen en parken), archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschap en roerend of immaterieel erfgoed (dit kan bijvoorbeeld een haven met historische schepen zijn). Alle wettelijke regelingen rond de omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving zijn in de Omgevingswet opgenomen. Artikel 5.130 en Artikel 5.131 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat de instructieregels voor het cultureel erfgoed. Het beschermingsregime in het omgevingsplan moet ertoe strekken om in een vroeg stadium inzicht te verschaffen in het cultureel erfgoed dat binnen het desbetreffende gebied aanwezig is en om dit cultureel erfgoed voldoende te beschermen als een activiteit wordt ontplooid. De Omgevingswet vormt samen met de Erfgoedwet (2016) het fundament voor de bescherming van het erfgoed.

Monumenten

De aanwijzing van rijksmonumenten is opgenomen in de Erfgoedwet en deze monumenten zijn daarmee wettelijk beschermd. In een Omgevingsplan kan een rijksmonument worden opgenomen, maar dit is door de bescherming op grond van de Erfgoedwet niet verplicht. In een Omgevingsplan dienen voor alle beschermde monumenten regels te zijn opgenomen om de omgeving van het beschermde monument te beschermen.

In de periode tot eind 2029 geldt een overgangsfase voor gemeentelijke monumenten. Na de overgangsfase worden alle gemeentelijke monumenten beschermd in een Omgevingsplan. Tot die tijd kunnen gemeentelijke monumenten ook beschermd worden via een erfgoedverordening.

Archeologische monumenten

In een Omgevingsplan dient rekening te worden gehouden met de (te verwachten) archeologische waarden. Een archeologische onderzoeksplicht in het Omgevingsplan regelt bijvoorbeeld wanneer archeologisch onderzoek moet plaatsvinden en aan welke eisen dit moet voldoen. In beginsel is een project kleiner dan 100 m² vrijgesteld, maar in een Omgevingsplan kan een andere vrijstellingsgrens worden vastgelegd.

Stads- en dorpsgezichten & cultuurlandschappen

Zowel het rijk, de provincie als een gemeente kan een stads- of dorpsgezicht met een bijzonder cultuurhistorisch karakter aanwijzen voor bescherming. In een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht zijn de rechtsgevolgen niet gelijk aan die van een gemeentelijk beschermd gezicht. Vergunningsvrij bouwen is in een rijksbeschermd stadsgezicht bijvoorbeeld ingeperkt. Een landschappelijk waardevol gebied kan beschermd zijn als cultuurlandschap.

Roerend of immaterieel erfgoed

In de Omgevingswet is bepaald dat in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld aan roerend of immaterieel erfgoed als dit erfgoed direct of indirect voorwerp kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Denk hierbij bijvoorbeeld aan regels voor een haven met historische schepen. Of het toedelen van een functie aan een locatie die samenhangt met een (lokaal) volksgebruik dat wordt aangemerkt als immaterieel cultureel erfgoed.

Werelderfgoed

Naast de bescherming van erfgoed via de regels in artikel 5.130, is in artikel 5.131 voorzien in een specifieke regel voor het werelderfgoed. Een Omgevingsplan dient regels te bevatten voor het behoud van de uitzonderlijke universele waarde van werelderfgoed.

Daarbij geldt dat een ontwikkeling in een betreffende gemeente invloed kan hebben (bijv. hoogbouw) op de universele waarde van werelderfgoed in een omliggende gemeente.

Relatie tot ontwikkeling

Ter plaatse van het projectgebied is in het omgevingsplan geen archeologische dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van archeologische waarden. Daarnaast is de projectlocatie ook niet gelegen nabij een beschermd stads- of dorpsgezicht en zijn er geen monumentale waarden aanwezig op de gronden.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie, monumenten en archeologie vormt geen randvoorwaarde voor de beoogde ontwikkeling op de projectlocatie.

4.4 DUURZAAMHEID EN NATUURINCLUSIEF BOUWEN

4.4.1 Klimaat- en energietransitie

Algemeen

Beleid rijk

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI, zie paragraaf 3.1.1.1 van deze GoFlo) zijn de ambities van het rijk opgenomen die onder andere betrekking hebben op de fysieke leefomgeving in Nederland. Onderdeel hiervan is het beleidsdoel om ruimte te bieden voor klimaatadaptatie en energietransitie. Hiervoor heeft het rijk de volgende beleidsdoelen:

- Nederland is in 2050 klimaatbestendig en water robuust. Bij (her)ontwikkelingen wordt voorkomen dat het risico op schade en slachtoffers door overstromingen of extreem weer toeneemt, voor zover dat redelijkerwijs haalbaar is.
- Om de klimaatdoelstellingen voor 2050 te behalen is ervoor gekozen dat het grootste gedeelte van de energieproductie wordt gerealiseerd door middel van windparken op de Noordzee. Ook de ruimte op zee is schaars: naast de vraag om ruimte voor energie, is er ruimte nodig voor scheepvaart, visserij, natuur(herstel), luchtvaart, defensieoefengebieden, zandwinning, olie- en gaswinning en recreatie. De opgave is om de juiste maatschappelijke balans te vinden in de ruimtelijke ontwikkeling van de Noordzee binnen de randvoorwaarden van een gezond ecosysteem. Dit is uitgewerkt in het Programma Noordzee 2022-2027.
- De energie-infrastructuur wordt geschikt gemaakt voor duurzame energiebronnen.

- De opgave van duurzame energie wordt gerealiseerd met het oog voor de kwaliteit van de omgeving en zo veel mogelijk gecombineerd met een andere functie.

Relatie tot ontwikkeling

Ondanks het feit dat er sprake is van tijdelijke huisvesting, is er veel aandacht besteed om het project zo duurzaam mogelijk te realiseren. Door het project modulair uit te voeren zullen na het einde van de beoogde exploitatietermijn op deze locatie, de units in zijn geheel worden verplaatst om op een andere locatie te kunnen worden ingezet. Er zijn extra isolatiemaatregelen genomen waardoor de units voldoen aan de huidige Rc-waarden voor permanente woningbouw. Daarnaast zullen energiezuinige installaties worden toegepast: een warmtepompboiler voor warm tapwater en een centrale warmtepomp met vloerverwarming voor de verwarming.

Conclusie

Het aspect klimaat en energietransitie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4.2 Natuurinclusief bouwen

Algemeen

Beleid rijk

In de Nationale Omgevingsvisie is opgenomen dat naast het realiseren van meer natuurgebieden van een goede kwaliteit, de opgave is dat de natuurlijke hulpbronnen op een duurzame manier worden benut en dat andere gebruikers niet langer afwentelen op de natuur, maar zelfs een bijdrage leveren aan natuur en biodiversiteit. Zo zal bij belangrijke ontwikkelingen als de veranderingen in de landbouw, de energietransitie en de uitbreiding van woongebieden en infrastructuur rekening worden gehouden met natuur (natuurinclusief ontwikkelen).

Relatie tot ontwikkeling

Het karakter van de woningen zal ingetogen zijn en worden aangepast aan de natuurlijke inrichting van het gebied. De tijdelijke woningen zullen uit maximaal één bouwlaag bestaan met een bouwhoogte van 3 meter. Er wordt rekening gehouden met de zichtlijnen in het landschap doordat blokvorming en daarmee verdichting van bebouwing wordt vermeden. De bestaande groenstructuur blijft intact. Na afloop van de termijn kunnen de woningen eenvoudig worden verwijderd.

Conclusie

Natuurinclusief bouwen vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 ZORGVULDIG RUIMTEGEBRUIK / LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

Algemeen

De toets voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, ook wel de 'laddertoets' genoemd, moet gedaan worden voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen die 'voldoende substantieel' zijn. Het doel van de laddertoets is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in (niet-) stedelijke gebieden.

Wettelijk kader

Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen

- dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
 - b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
 4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de markt vraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- Artikel 8.0b Besluit kwaliteit leefomgeving
1. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, anders dan een omgevingsplanactiviteit van provinciaal of nationaal belang, zijn op de beoordeling van de aanvraag van overeenkomstige toepassing:
 - a. de regels van hoofdstuk 5;

Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van wooneenheden met modulaire units die eenvoudig zijn te (ver)plaatsen en weer te verwijderen en zijn niet bedoeld om permanent in of met de grond te zijn bevestigd. Daarnaast zijn de woonunits ingetogen van karakter en gemaakt van ander materiaal dan een (stenen) woning. De wooneenheden hebben één bouwlaag. Als onderkomen is een modulaire unit –ook qua afmetingen– beter vergelijkbaar met een stacaravan, zoals ook uit de tekeningen blijkt. Er is derhalve sprake van een specifieke stedelijke ontwikkeling zodat in ieder geval kan worden geconcludeerd dat het onderhavige huisvestingsplan naar zijn aard en –beperkte– omvang geen reguliere nieuwe stedelijke ontwikkeling is.

Voorgaande neemt niet weg dat de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling aangetoond dient te worden. Hieronder wordt nader op de behoefte ingegaan.

Urgente opgave

De afgelopen jaren bleek dat het voor gemeenten steeds moeilijker werd om een huis te vinden voor asielzoekers met een verblijfsvergunning (statushouders). Het onderbrengen van deze zogenoemde statushouders is een taak die gemeenten opgelegd krijgen van het Rijk. Maar op veel plekken zijn er simpelweg niet genoeg woningen. De provincie moet erop toezien dat gemeenten voldoen aan deze wettelijke taak. De gemeenten binnen de regio Zaanstreek-Waterland zijn dus al enige tijd met de provincie op zoek naar huisvestingsmogelijkheden voor spoedzoekers en statushouders en sinds maart 2022 is daar ook de rijksopgave bijgekomen voor de opvang en huisvesting van Oekraïense vluchtelingen. Daarbij komt dat de instroom van asielaanvragers en de uitstroom van vergunninghouders bij het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) al enige tijd geen gelijke pas meer houdt. De vluchtelingenstroom door de oorlog in Oekraïne heeft de druk op de asielketen nog verder vergroot. Er wordt dan ook gesproken over een asielcrisis. De uitplaatsing van vergunninghouders dient daarom te worden versneld om de druk op de opvang bij het COA te verlagen en daarmee ook de noodzaak voor crisisopvang te verminderen. Om deze reden is de Spreidingswet aangenomen en van kracht. De Spreidingswet zorgt dat de opvang van asielzoekers eerlijk over Nederland wordt verdeeld. De wet vraagt alle gemeenten bij te dragen aan opvang - afhankelijk van het aantal inwoners en hoe welvarend de gemeente is. Voor Oekraïense vluchtelingen is specifiek Tijdelijke wet opvang ontheemden Oekraïne van toepassing.

Inzet binnen de regio Zaanstreek – Waterland

Vanwege de urgente opgave heeft de regio Zaanstreek-Waterland (de regio) al in april 2022 besloten om 312 woonunits aan te schaffen om Oekraïense vluchtelingen tijdelijk te kunnen huisvesten. Vanwege de omvangrijke en complex opgave is in de regio vanuit het “solidariteitsprincipe” en de maatschappelijke acceptatie de bestuurlijke keuze gemaakt de huisvestingsopgave te verdelen over alle gemeenten binnen

Zaanstreek-Waterland. Dat is voor de kleinere gemeenten soms lastig omdat deze gemeenten beschikken over minder locaties en minder ambtelijke capaciteit. Toch wordt het onwenselijk gevonden als alleen de grotere gemeenten de opgave voor hun rekening nemen.

Het solidariteitsprincipe wordt ook doorgezet bij de verdeling van aangekochte 312 woonunits over de regio. Iedere gemeente zal dus het afgesproken aantal woonunits dienen te realiseren en niet (deels) afwentelen op (een) andere gemeente(n). Gemeenten spreken elkaar hierop aan in de regio om te voorkomen dat een complexe realisatie in de ene gemeente niet leidt tot afstel. Dit kan immers een kettingreactie veroorzaken omdat in (een) andere gemeente(n) zich eenzelfde situatie kan voordoen. In overleggen met de provincie is dit solidariteitsprincipe kenbaar gemaakt en gevraagd dit als gegeven te respecteren.

Ten behoeve van het vinden van geschikte locaties voor de tijdelijke woningen is binnen de regio Zaanstreek-Waterland in 2022 een projectgroep (de Taskforce Huisvesting Statushouders) opgericht. Deze projectgroep heeft destijds een verkenning verricht aan de hand van de criteria:

1. De snelheid waarmee (grotere aantallen woningen) gebouwd of verbouwd kunnen worden.
2. De beschikbaarheid; de levering van de woonunits in het najaar van 2022, die volgens planning verloopt, vraagt immers om snelle besluitvorming en realisatie.
3. De pasbaarheid c.q. voorzieningen in de buurt.

Gelet op voorgaande kan geconcludeerd worden dat sprake is van voldoende behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling en eveneens dat niet op een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied in deze behoefte kan worden voorzien. Er is immers sprake van een unieke crisissituatie gelet op de enorme druk op de asielketen, te meer vanwege de toestroom vluchtelingen uit Oekraïne. Er is dringend ruimte nodig voor duurzame (nood)opvang.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

5 ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING

In deze Goede onderbouwing van de Fysieke leefomgeving (GoFlo) wordt beschreven op welke wijze rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze aspecten omvatten in ieder de onderdelen die zijn opgenomen in artikel 1.2 van de Omgevingswet.

5.1 ACTIVITEITEN EN MILIEUZONERING

Algemeen

Milieuozonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuozonering' opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Deze handreiking is opgesteld onder de oude systematiek. Met de komst van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is er een nieuwe VNG-handreiking gepubliceerd. De gemeente Oostzaan maakt in het geldende bestemmingsplan gebruik van de oude systematiek waardoor in deze GoFlo ook vanuit deze handreiking wordt beredeneerd. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt.

In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

Tabel 1. Richtafstanden bedrijven en milieuozonering.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk / rustig buitengebied	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.0

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. In de handreiking Bedrijven en milieuozonering wordt uitgelegd wat een rustig gebied is en wat als gemengd kan worden beschouwd. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere

bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied.

Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie kent de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie'. Omliggende bestemmingen betreffen overwegend 'Recreatie – Dagrecreatie', 'Maatschappelijk' en 'Sport'. Gezien de beoogde ontwikkeling grenst aan sportvelden met daarachter een woonwijk kan worden gesproken van gemengd gebied.

Op een afstand van circa 32,5 meter van de sportbestemming komt de dichtstbijzijnde gevel van de wooneenheden te liggen. Een sporthal kent een maximale milieucategorie 2. De richtafstand van milieucategorie 2 tot een bestemming met een gevoelige functie is 10 meter is in een gemengd gebied. De afstand bedraagt hier 32,5 meter waardoor ruim aan de richtafstand wordt voldaan.

Het beheerkantoor van recreatieschap Twiske-Waterland is gelegen op circa 12 meter afstand van de toekomstige wooneenheden. Kantoren vallen onder milieucategorie 1 en in een gemengd gebied geldt daarvoor een richtafstand van 0 meter. Hieraan wordt voldaan.

Conclusie

In het kader van activiteiten en milieuzonering is sprake van een ETFAL.

5.2 BODEM

5.2.1 Chemische bodemkwaliteit

Algemeen

De chemische bodemkwaliteit heeft gevolgen voor de gezondheid en het milieu. Verontreinigingen kunnen het gebruik van een locatie beperken of tot hoge saneringskosten leiden. Het Aanvullingsspoor bodem (bestaande uit de Aanvullingswet bodem, het Aanvullingsbesluit bodem en de Aanvullingsregeling bodem) voegt het thema 'bodem en ondergrond' toe aan de Omgevingswet. De instrumenten van de Omgevingswet zijn daarmee toepasbaar op het thema bodem en ondergrond. De nieuwe regels komen in de plaats van de bestaande regels voor het beheer van bodemkwaliteit, zoals de Wet bodembescherming, het Besluit bodemkwaliteit en het Besluit uniforme saneringen. Bodemkwaliteit wordt een onderdeel bij een afweging van aspecten van de fysieke leefomgeving. Deze afweging is onder andere nodig bij het opstellen van een omgevingsvisie en een omgevingsplan.

Toelaten van een bouwactiviteit (bestaande uit een bodemgevoelig gebouw) op een bodemgevoelige locatie

Het rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit, bestaande uit een bodemgevoelig gebouw, op een bodemgevoelige locatie. De gemeente is daarom verplicht om in het omgevingsplan regels op te nemen voor het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem.

Bodemgevoelige locatie

Als bodemgevoelige locaties worden in ieder geval beschouwd:

- de locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit;
- een onmiddellijk aan een gebouw als bedoeld onder a grenzende aaneengesloten tuin of een daaraan grenzend aaneengesloten terrein; of
- een onmiddellijk aan een op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit toegelaten woonschip of woonwagen grenzende tuin of grenzend terrein.

Bodemgevoelig gebouw

Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan:

- een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt, voor zover aannemelijk is dat personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn; of

b. een woonschip of woonwagen.

Een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in Bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving van ten hoogste 50 m² wordt niet beschouwd als een bodemgevoelig gebouw.

Het omgevingsplan dient regels te bevatten over:

- de waarde waarboven maatregelen nodig zijn bij de realisatie van bodemgevoelige gebouwen op bodemgevoelige locaties (artikel 5.89i en artikel 5.89j van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl));
- welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de hiervoor bedoelde waarde (artikel 5.89k Bkl);
- een meldingsplicht voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn (artikel 5.89l Bkl);
- de ingebruikname van de bodemgevoelige locatie (artikel 5.89m Bkl).

Indien in het omgevingsplan is bepaald dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen, dan worden in het omgevingsplan ook regels gesteld die ertoe strekken dat de omgevingsvergunning voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie bij overschrijding van een waarde (waarboven maatregelen nodig zijn voor het realiseren van bodemgevoelige gebouwen op bodemgevoelige locaties) alleen wordt verleend als aannemelijk is dat de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89ka Bkl). Bij een dergelijke omgevingsvergunningaanvraag dient tevens een bodemonderzoek te worden overhandigd, tenzij het gaat om een locatie die is aangewezen in het omgevingsplan waar een overschrijding van de desbetreffende waarde redelijkerwijs is uit te sluiten.

Milieubelastende activiteit waarbij bodemverontreiniging kan ontstaan

Bij een aantal milieubelastende activiteiten is voorafgaand aan de activiteit bodemonderzoek van de landbodem nodig. Het doel van het voorafgaand bodemonderzoek is om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vast te stellen. De voorschriften voor het voorafgaand bodemonderzoek staan in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Paragraaf 5.2.2 stelt regels over het type onderzoek, de normen waaraan het onderzoek moet voldoen en over lozingen van vrijkomend afvalwater.

Het voorafgaand bodemonderzoek naar de chemische kwaliteit van de landbodem is verplicht bij de volgende milieubelastende activiteiten:

- Graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde bodemkwaliteit (paragraaf 4.119, Bal);
- Graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit (paragraaf 4.120, Bal);
- Saneren van de bodem (paragraaf 4.121, Bal);
- Bouwen op een bodemgevoelige locatie (paragraaf 5.1.4.5.1 uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)).

Uit het voorafgaand onderzoek blijkt of de interventiewaarde bodemkwaliteit wordt overschreden. Ook volgt uit het voorgaand onderzoek wat de verwachte hergebruiks- of verwerkingsmogelijkheden voor de te ontgraven grond zijn en op welke manier de partijindeling tot stand komt. Voor de activiteit saneren geeft het onderzoek inzicht in de ontgravingscontour en -diepte om de beoogde terugsaneerwaarde te kunnen bereiken. Bij het bouwen op een bodemgevoelige locatie bepaalt het onderzoek of sanerende maatregelen nodig zijn om op de locatie te mogen bouwen.

Het voorafgaand bodemonderzoek bestaat uit drie mogelijke fasen: het vooronderzoek, het verkennend bodemonderzoek en het nader bodemonderzoek. Gestart wordt in fase 1, het vooronderzoek. De volgende fase (het verkennend bodemonderzoek) is alleen van toepassing, als de noodzaak daartoe blijkt uit het eerdere onderzoek. Doel hiervan is dat de onderzoekslast voor de initiatiefnemer hiermee beperkt blijft.

Geldigheid van bodemonderzoek

De beoordeling van de geldigheid van een onderzoek is maatwerk. Het bevoegd gezag mag bij het nemen van besluiten op grond van de Omgevingswet in ieder geval gebruik maken van rapporten en onderzoeken

die niet ouder zijn dan 2 jaar. Bevoegd gezag mag ook gebruik maken van oudere rapporten en onderzoeken als voldoende onderbouwd is dat de gegevens nog voldoende actueel en representatief zijn. Of hiervan sprake is, is onder meer afhankelijk van hetgeen in de tussenliggende periode is gebeurd met een locatie en het type verontreiniging die eventueel in de bodem is gevonden.

Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Er is immers sprake van de realisatie van tijdelijke woningen. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door Kwinfra op 24 mei 2023 een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is nog actueel en representatief. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen bij deze GoFlo. Hieronder worden de resultaten kort weergegeven.

Perceel, inclusief parkeerplaatsen

De baksteenhoudende bovengrond zand is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters. De zintuiglijk schone bovengrond veen is licht verontreinigd met molybdeen. De zintuiglijk schone ondergrond zand en veen is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters.

Riooltracé

De sterk puingranulaat houdende en recycling granulaat houdende bovengrond zand is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters. De sterk puinhoudende ondergrond is licht verontreinigd met PCB. De zintuiglijk schone ondergrond veen is licht verontreinigd met molybdeen en minerale olie. De zintuiglijk schone ondergrond zand is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters.

Getoetst aan het geactualiseerde Tijdelijk handelingskader PFAS en de Beleidsregel PFAS Noord-Holland 2019 is het grond(meng)monster MM06 niet verontreinigd en vrij toepasbaar, met uitzondering van grondwaterbeschermingsgebieden.

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 06 (perceel) is licht verontreinigd met barium. Het grondwater ter plaatse van peilbuis 20 (riooltracé) is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters.

In de samengestelde mengmonsters van de puinhoudende bovengrond en puin(funderings)lagen is analytisch geen asbest aangetoond.

Bij indicatieve toetsing als niet vormgegeven bouwstof van de aangetroffen verhardingslaag gebonden sintels ter plaatse van boring 01 aan de samenstellings- en emissiewaarden uit de Regeling bodemkwaliteit wordt deze laag geclassificeerd als niet toepasbaar op basis van een overschrijding van de emissiewaarde voor chroom en vanadium. De laag gebonden sintels is wel toepasbaar als IBC bouwstof. De aangetroffen halfverhardingslaag ter plaatse van boring 03, bestaande uit puingranulaat, is niet toepasbaar op basis van de emissiewaarde voor vanadium. De laag puingranulaat is wel toepasbaar als IBC bouwstof.

Gezien de aangetoonde verontreinigingen wordt de hypothese onverdacht niet bevestigd.

De onderzoeksresultaten geven een representatief beeld van de milieuhygiënische bodemkwaliteit en mede gezien de aangetoonde mate van verontreiniging is er geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek.

De aanwezige (half)verhardingslagen bestaande uit sintels en puingranulaat kunnen buiten het werk niet worden toegepast, maar dienen afgevoerd te worden naar een erkende verwerker. Wel bestaat de mogelijkheid om deze fundatielaag binnen het werk of als IBC bouwstof toe te passen. Het tijdelijk verplaatsen of uit een werk wegnemen van bouwstoffen is toegestaan indien deze zonder te zijn bewerkt op of nabij de plaats onder dezelfde condities opnieuw in dat werk worden aangebracht. (Besluit bodemkwaliteit art. 27 lid 2). Hierbij wordt opgemerkt dat geen partijkeuring conform protocol 1002 in kader van het Besluit bodemkwaliteit is uitgevoerd.

Uit een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit blijkt dat de veengrond op een diepte van 2,00 – 2,50 als klasse industrie wordt geclassificeerd. De overige grond wordt als klasse achtergrondwaarde geclassificeerd.

Ten behoeve van de uit te voeren graafwerkzaamheden ter plaatse van de onderzoekslocaties is geen veiligheidsklasse conform de CROW-400 van toepassing. Hier geldt de basishygiëne. De definitieve vaststelling van de eventueel van toepassing zijnde veiligheidsklasse(n) en de bijbehorende veiligheidsmaatregelen dienen, voorafgaand aan de graafwerkzaamheden, door de uitvoerend aannemer in samenspraak met een veiligheidskundige te worden bepaald.

De zandophoging van circa 85-90 cm wordt, na het verwijderen van de units, ook verwijderd. De locatie wordt weer hersteld naar de oorspronkelijke situatie.

Conclusie

In het kader van bodem is sprake van een ETFAL.

5.3 EXTERNE VEILIGHEID

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen, de veiligheid van inrichtingen en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Externe veiligheidsbeleid biedt de kaders waarmee een gebied zo ingericht kan worden dat mensen die er wonen of werken voldoende zijn beschermd bij ongevallen met gevaarlijke stoffen. Door vooraf na te denken over bescherming en doeltreffende maatregelen te nemen, kunnen mensen die in het gebied wonen of werken worden beschermd. Dit kan bijvoorbeeld door afstand te houden of mensen in het gebied de mogelijkheid te bieden om te vluchten of schuilen. Het 'plaatsgebonden risico' en 'aandachtsgebieden' zijn instrumenten van het externe veiligheidsbeleid waarmee invulling gegeven wordt aan het beschermen van de omgeving.

Het wettelijk kader m.b.t. externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In het besluit staan instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij de beoordeling van de externe veiligheid zijn twee begrippen van belang:

- **Plaatsgebonden risico (PR):** de kans op het overlijden van een onbeschermd en continu aanwezig persoon buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).
- **Aandachtsgebieden:** aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is de kans daarop klein. Het aandachtsgebied vormt een instrument om het gesprek over veiligheid en bescherming door het treffen van maatregelen te starten. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden:

- o Brandaandachtsgebied
- o Explosieaandachtsgebied
- o Gifwolkaandachtsgebied

Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Dit staat in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl. Dit artikel biedt de gemeenteraad een eigen afwegingsruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen een aandachtsgebied. Dat wil zeggen: zolang het gaat om een locatie buiten de afstand waar de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico geldt. Het noemen van het aantal van tien personen betekent niet dat de kans berekend moet worden. De vraag of van een groepsrisico sprake is, kan de gemeente ook beantwoorden met demografische gegevens of onderbouwde schattingen.

Maatregelen

Het bevoegd gezag kan diverse maatregelen inzetten om mensen te beschermen binnen de aandachtsgebieden. Deze gereedschapskist bestaat uit de volgende maatregelen:

- afstand houden tot de risicobron binnen het aandachtsgebied
- aanvullende risicocommunicatie
- beperken van personendichtheden in de omgeving van de risicobron
- vlucht- en schuilmogelijkheden
- omgevingsmaatregelen
- aanvullende bouwmaatregelen in een voorschriftengebied.

Voorschriftengebied

Een gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. De gemeente wijst in dat geval een locatie binnen een (brand- of explosie)aandachtsgebied als (brand- of explosie)voorschriftengebied aan in het omgevingsplan. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen.

Deze aanvullende bouweisen staan in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Zij hebben tot doel om mensen in een gebouw beter te beschermen tegen de effecten van een brand of explosie. Voor gedeelten van het bouwwerk buiten het voorschriftengebied gelden geen aanvullende bouweisen uit het Bbl. Als de gemeente geen brand- of explosievoorschriftengebied in het omgevingsplan heeft aangewezen, gelden binnen het aandachtsgebied geen aanvullende bouweisen.

Zeer kwetsbare gebouwen

Locaties voor zeer kwetsbare gebouwen in een brand- of explosieaandachtsgebied moeten altijd worden aangewezen als voorschriftengebied. Voor deze gebouwen zijn de aanvullende bouweisen na aanwijzing van het voorschriftengebied in het omgevingsplan dus altijd van toepassing. Het gaat dan om bijvoorbeeld ziekenhuizen, basisscholen en kinderdagverblijven. De aanvullende bouweisen gelden niet voor bestaande gebouwen die binnen een voorschriftengebied liggen. Deze gelden alleen in geval van nieuwbouw of vervangende nieuwbouw.

Groepsrisico

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

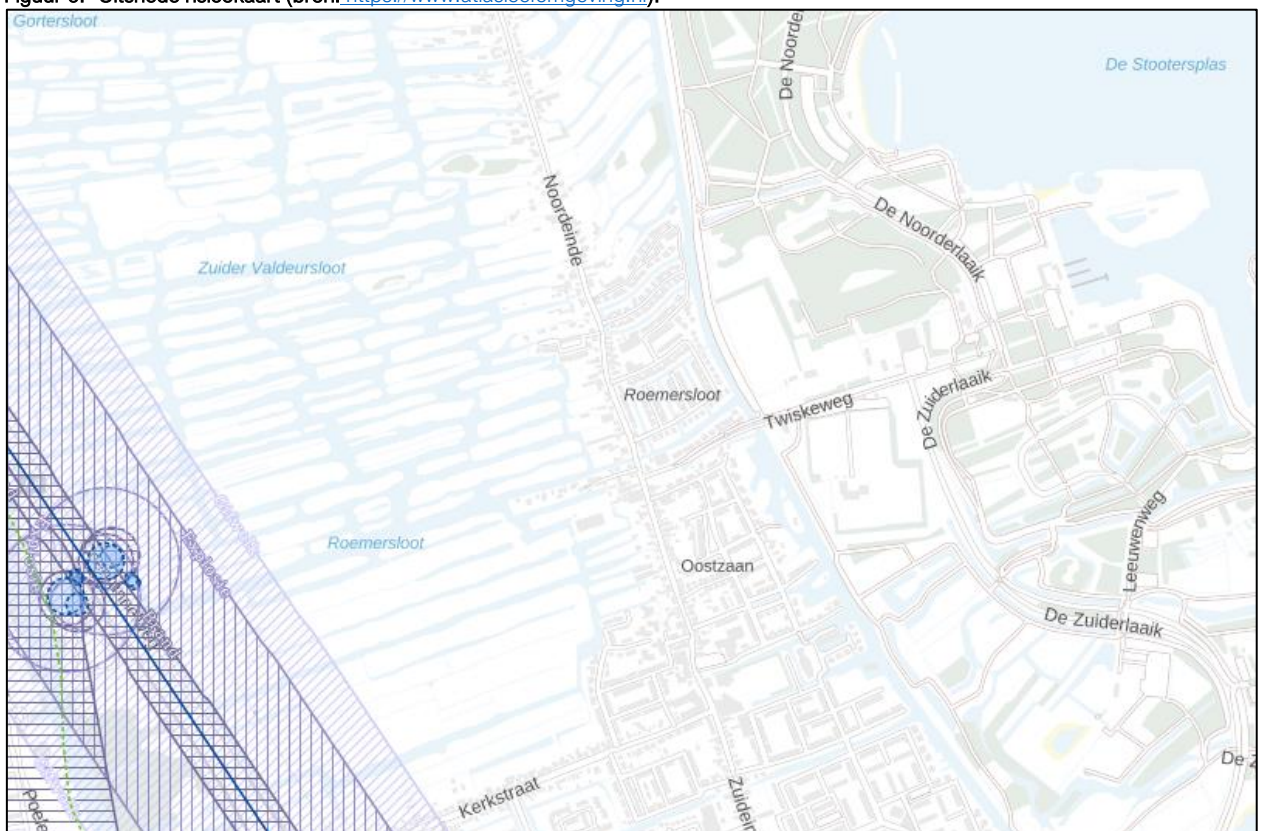
Relatie tot ontwikkeling

De kaartviewer Atlas Leefomgeving is een tool die de risico-objecten van de Risicokaart op een geografische kaart laat zien.

Op de Atlas Leefomgeving is te zien dat:

- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een activiteit met risico's;
- Het projectgebied niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een nabij gelegen transportroute;
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Figuur 6. Uitsnede risicokaart (bron: <https://www.atlasleefomgeving.nl>).



Het voorgenomen initiatief zelf is geen risicovolle activiteit. De dichtstbijzijnde risicobron is gelegen op meer dan 1,5 kilometer afstand van de projectlocatie. Deze afstand is dusdanig groot dat dit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

In het kader van externe veiligheid is sprake van een ETFAL.

5.4 GELUID

Algemeen

De instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) voor geluid wijzen geluidgevoelige gebouwen en ruimten aan ter bescherming van mensen tegen geluid. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie van belang, te weten:

- Woonfunctie
- Onderwijsfunctie
- Bijeenkomstfunctie voor kinderopvang
- Gezondheidszorgfunctie

Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt, zal door een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke standaardwaarde geluid of de grenswaarde geluid uit het Bkl. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen van een geluidbronsort. De onderstaande tabel geeft de waarden weer.

Geluidbronsort	Standaardwaarde (tabel 5.78t Bkl)	Grenswaarde (tabel 5.78u Bkl)
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L _{den}	60 L _{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 L _{den}	70 L _{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 L _{den}	65 L _{den}
Industrieterreinen	50 L _{den}	55 L _{den}
Industrieterreinen	40 L _{night}	45 L _{night}

Op het moment dat wordt voldaan aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag heeft de mogelijkheid om meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar te beoordelen, maar dan dient aan een aantal wettelijke eisen te worden voldaan. Voorbeelden hiervan zijn dat er geen geluidbeperkende maatregelen getroffen kunnen worden om aan de standaardwaarde te voldoen of dat de geluidbeperkende maatregelen zorgen voor zoveel mogelijk beperking van overschrijding van de standaardwaarde. Geluid boven de grenswaarde is niet toegestaan, behoudens enkele uitzonderingen. Zo kan bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen, onder voorwaarden, een overschrijding van maximaal 5 dB van de grenswaarde worden toegestaan. Wel dient als compensatie daarvoor te worden nagedacht over het realiseren van een geluidluwe gevel.

Er zijn ook andere gebouwen en locaties die niet zijn aangegeven als geluidgevoelig. Voorbeelden hiervan zijn: kantoren, recreatiewoningen, begraafplaatsen of parken. Hiervoor geldt dat de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid kan bepalen vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Zodra in een gebouw of op een locatie met zekere regelmaat en voor een langere tijd personen kunnen verblijven dient het onderdeel geluid nader bekeken te worden. De praktijk wijst uit dat een goede locatiekeuze van activiteiten of functies meestal voldoende is voor het bereiken van het gewenste beschermingsniveau.

De instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) beperken zich tot geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige ruimten. Deze instructieregels verschillen (deels) per type geluidsbron zoals bedrijven en wegen. Daarnaast moet er gekeken worden naar geluid van alle geluidbronnen samen. Tot slot geldt voor geluidsnormen van onversterkt menselijk stemgeluid, zoals dat van spelende kinderen op een schoolplein, dat dit niet met waarden wordt gereguleerd. Volgens artikel 5.59 van het Bkl moet het omgevingsplan regelen dat het geluid dat wordt veroorzaakt door een activiteit op een geluidsgevoelig gebouw (zoals woningen) aanvaardbaar is. In een omgevingsplan kunnen, om het stemgeluid van spelende kinderen te reguleren, voorschriften worden opgenomen. Dit kan bijvoorbeeld zijn ten aanzien van het aantal kinderen dat tegelijkertijd buiten mag spelen om een aanvaardbaar geluidniveau te behouden.

Relatie tot ontwikkeling

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door TecMap op 24 februari 2025 geluidsonderzoek uitgevoerd naar wegverkeer. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen bij deze GoFlo. Hieronder worden de resultaten kort weergegeven.

Omdat het plangebied is gelegen binnen het aandachtsgebied van een aantal gemeentelijke wegen heeft de gemeente verzocht om de waarden voor geluid ten gevolge van wegverkeer op de gevels inzichtelijk te maken en te toetsen.

Uit de berekeningen en toetsing blijkt het volgende:

- De waarde voor geluid vanwege elke beschouwde gemeentelijk weg bedraagt minder dan de standaardwaarde van 53 dB. De standaardwaarde wordt niet overschreden.
- De waarde voor het gezamenlijke geluid L_g en het gecumuleerde geluid L_{cum} bedraagt maximaal 46 dB.
- Er is sprake van een goede woonkwaliteit.

Voor objecten bedoeld voor bewoning moet worden voldaan aan de eisen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) ten aanzien van de karakteristieke geluidwering van de gevels. De grenswaarde van het geluidniveau in de geluidgevoelige ruimten van de nieuw te realiseren objecten voor bewoning mag daarbij maximaal 33 dB bedragen. Bij een waarde voor het gezamenlijke geluid van minder dan 46 dB betekent dit, dat de karakteristieke geluidwering tenminste 13 dB moet bedragen hetgeen lager is dan de minimale eis van 20 dB voor nieuwbouw.

Conclusie

In het kader van geluid is sprake van een ETFAL.

5.5 GEZONDHEID

Algemeen

De gemeente Oostzaan heeft een plan met doelen voor het sociaal domein: Samen voor Elkaar. Hierin staan de belangrijkste ideeën en aandachtspunten voor de richting van het sociaal domein in 2023-2026.

Samenhang is belangrijk, omdat problemen (ongemerkt) in elkaar kunnen overlopen. De volgende speerpunten zijn opgenomen:

- Voor en met elkaar: Sociale betrokkenheid, mantelzorgondersteuning, en zelfstandig thuis wonen.
- Iedereen kan meedoen: Ondersteuning bij financiële zelfredzaamheid en aanpak van eenzaamheid.
- De kracht van preventie: Bevorderen van een gezonde leefstijl en een sterke basis voor de jeugd.
- Passende ondersteuning: Vindbaarheid en toegankelijkheid van hulp, integraal werken, en normaliseren van hulpvragen.

Figuur 7. Samen voor elkaar (bron: Gemeente Oostzaan)



Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling betreft een locatie ten behoeve van de opvang van Oekraïense vluchtelingen voor een duur van 10 jaar. Op de locatie komen 21 wooneenheden, waarvan 10 gezinsunits en 11 eenpersoonsunits.

Voor en met elkaar

Sociale betrokkenheid: De opvang van Oekraïense vluchtelingen kan bijdragen aan sociale cohesie door lokale gemeenschappen te betrekken bij de ondersteuning en integratie van vluchtelingen.

Mantelzorgondersteuning: Vrijwilligers en mantelzorgers kunnen een belangrijke rol spelen in de opvang en begeleiding van vluchtelingen.

Iedereen kan meedoen

Financiële zelfredzaamheid: Het bieden van ondersteuning bij het vinden van werk en het leren van de Nederlandse taal kan vluchtelingen helpen financieel zelfredzaam te worden.

Aanpak van eenzaamheid: Sociale activiteiten en netwerken kunnen helpen om eenzaamheid onder vluchtelingen te verminderen.

De kracht van preventie

Gezonde leefstijl: Toegang tot gezondheidszorg en voorlichting over een gezonde leefstijl kunnen bijdragen aan het welzijn van vluchtelingen.

Sterke basis voor de jeugd: Onderwijs en opvang van vluchtelingen zijn cruciaal voor hun ontwikkeling en integratie.

Passende ondersteuning

Vindbaarheid en toegankelijkheid van hulp: Het is belangrijk dat vluchtelingen gemakkelijk toegang hebben tot de benodigde hulp en ondersteuning.

Integraal werken: Samenwerking tussen verschillende organisaties en instanties kan zorgen voor een gecoördineerde en effectieve aanpak.

Normaliseren van hulpvragen: Het is essentieel om een omgeving te creëren waarin vluchtelingen zich veilig voelen om hulp te vragen zonder stigma.

Conclusie

In het kader van gezondheid is sprake van een ETFAL.

5.6 KABELS EN LEIDINGEN

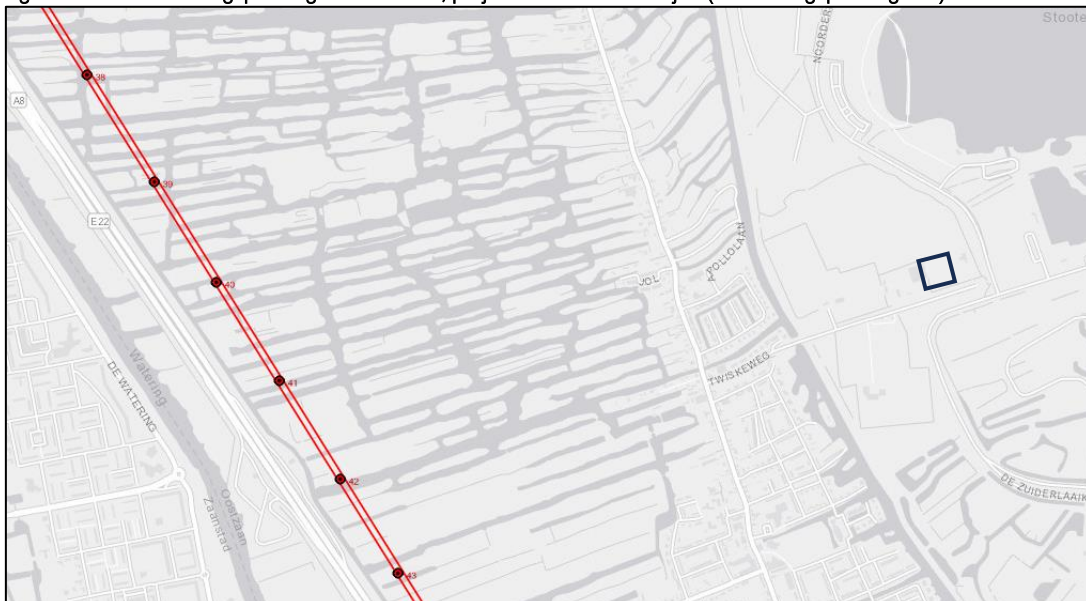
Algemeen

In (de omgeving van) de projectlocatie kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

Relatie tot ontwikkeling

In het omgevingsplan "Gemeente Oostzaan" zijn geen regels opgenomen over buisleidingen / hoogspanningsleidingen met een bijbehorende beschermingszone. Op de hoogspanningsnet netkaart is te zien dat er op circa 1,7 kilometer van de projectlocatie een 380 kV leiding is gelegen. Het RIVM hanteert voor de breedte van de gevarenszone voor 150 kV lijnen 2 x 25 meter, voor 220 kV lijnen 2 x 31 meter en voor 380 kV lijnen 2 x 36 meter. De projectlocatie is gelegen buiten de gevarenszone van de 380 kV Oostzaan – Beverwijk kabel.

Figuur 8. Uitsnede Hoogspanningsnet Netkaart, projectlocatie zwart omlijnd (bron: Hoogspanningsnet)



Conclusie

In het kader van kabels en leidingen is sprake van een ETFAL.

5.7 LICHT

5.7.1 Bezonnning

Algemeen

Voldoende zonlicht en schaduw zijn aspecten van de fysieke leefomgeving. Voldoende zonlicht of juist voldoende schaduw op bijvoorbeeld gebouwen, tuinen, terrassen en speelplekken is belangrijk. Zo draagt voldoende zon bij aan een aangenaam verblijfsklimaat, maar geldt eveneens dat men in de steeds hetere zomers ook de schaduw moet kunnen opzoeken. De rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om deze zelf in te vullen. Daarbij kan de gemeente gebruikmaken van alle mogelijkheden van het instrument omgevingsplan.

Gemeenten kunnen door regels aan bouwwerken te stellen in het omgevingsplan voorkomen dat er te veel of te weinig schaduw ontstaat. Hierbij kan gedacht worden aan: voldoende afstanden tussen (hoge) bebouwing, bouwhoogten, fysieke vorm van de gebouwen, ligging openbare ruimte en speelplekken ten opzichte van bebouwing en zongericht verkavelen. Naast stedenbouwkundige oplossingen kunnen gemeenten ook kiezen voor het vastleggen van een omgevingsvergunningplicht in het omgevingsplan of vastleggen van een meldingsplicht voor bouwen van hoge gebouwen in het omgevingsplan. Daarnaast kan in het omgevingsplan worden opgenomen dat bij een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling een bezonningsonderzoek op basis van de TNO-norm dan wel gemeentelijke norm dient te worden uitgevoerd.

TNO-norm

Voor het beoordelen of sprake is van voldoende zonlicht op de gevels van omliggende woningen, hanteren veel gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen de (niet wettelijk verplichte) TNO-norm. TNO kent een 'lichte' en een 'strengere' norm:

- de 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam;
- de 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam;

Deze normen zijn alleen van toepassing op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen nooit direct zonlicht. In sommige gevallen kan het echter wenselijk zijn om ook de bezonnings situatie voor deze woningen inzichtelijk te maken. Doorgaans wordt een bezonningsstudie aanbevolen bij een bouwhoogte van meer dan 25 meter.

Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in bebouwing van 3,055 meter hoogte. Conform de TNO-norm is bezonningsonderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bezonnning vormt geen belemmering. Een nader onderzoek naar dit aspect is niet noodzakelijk.

5.7.2 Lichthinder

Algemeen

Kunstmatige verlichting kan vier soorten negatieve effecten veroorzaken, te weten:

1. Hinder voor de mens
2. Hinder langs wegen

3. Verstoring van de natuur
4. Horizonvervuiling

Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat daarom geen rijksinstructieregels voor lichthinder. Alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen staan rijksregels in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Het Bal noemt Lichthinder niet als een specifieke milieubelastende activiteit. Wel kan een lichthinder veroorzakende activiteit een functioneel ondersteunende activiteit zijn bij een milieubelastende activiteit in de zin van het Bal. In dat geval is de specifieke zorgplicht van het Bal van toepassing op het veroorzaken van lichthinder. Het bevoegd gezag kan maatwerkvoorschriften stellen, lokaal algemeen verbindende voorschriften stellen en kan eventueel ook direct handhavend optreden als er onmiskenbaar strijd is met de zorgplicht. Overheden kunnen hierbij de “Richtlijn lichthinder” van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV) als uitgangspunt hanteren. Concreet kan bijvoorbeeld gedacht worden aan kwantitatieve of kwalitatieve normen, aan het opleggen van een bepaalde afstelling of aan armaturen met afschermkapjes. Dit kan ook voor vormen van lichthinder die niet door het Bal zelf geregeld worden.

Daarnaast kunnen in de provinciale verordening, een gemeentelijke visie en/of het omgevingsplan regels gesteld worden omtrent (het voorkomen van) lichthinder.

Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van tijdelijke woonunits. De ontwikkeling is gelegen in een natuurgebied daardoor kan hinder optreden voor de natuur. Om deze reden zijn er maatregelen voorgeschreven in de vergunning Wnb. Een van deze maatregelen betreft het toepassen van vleermuisvriendelijke ledverlichting. Zoals naar beneden gerichte armaturen boven de deuren van de units welke niet uitstralen naar de omgeving.

Conclusie

In het kader van licht is sprake van een ETFAL.

5.8 LUCHT

Algemeen

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier reeds een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Het CIMLK is in opdracht van IenW in beheer bij het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De structuur en betekenis van gegevens in het CIMLK is vastgelegd in een Informatiemodel Monitoring Luchtkwaliteit.

Relatie tot ontwikkeling

In onderhavig geval is sprake van het plaatsen van 21 tijdelijke wooneenheden in de vorm van modulaire units. Op basis van bovenstaande voorbeelden mag geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekenisvolle mate bijdraagt. Er wordt opgemerkt dat binnen de ontwikkeling geen gevoelige bestemmingen zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) mogelijk worden gemaakt. Ook om deze reden is een aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig.

Goed woon- en leefklimaat

In het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Op basis van de NSL Monitoringstool kan worden beoordeeld wat de totale concentratie is ter plaatse van een specifiek rekenpunt. De totale concentratie bestaat uit de achtergrondconcentratie (op basis van de GCN-kaart) en de lokale bijdrage (van lokale bronnen, op basis van data over o.a. verkeersgegevens). Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie. De grenswaarden voor toetsing van deze concentraties zijn: 40 µg/m³ voor stikstofdioxide NO₂, 40 µg/m³ voor fijnstof PM₁₀ en 25 µg/m³ voor fijnstof PM_{2,5}.

Onderstaande tabel toont de totale concentraties ter plaatse van het dichtstbijzijnde rekenpunt nabij de projectlocatie (geraadpleegd via Atlas Leefomgeving) met bijbehorende grenswaarden.

Figuur 9. Totale concentraties, receptor wegverkeer 34371033_164367

	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2023	13,63	15,33	7,58
2030	12,13	14,35	6,9
Grenswaarde	40	40	25

Conclusie

In het kader van lucht is sprake van een ETFAL.

5.9 LUCHTHAVENINDELINGSBESLUIT

Algemeen

Wet luchtvaart

De Wet luchtvaart betreft luchtverkeer, luchtvaartuigen en luchthavens. De wet is zowel verkeersrechtelijk als omgevingsrechtelijk van aard. De hoofdstukken 8, 8A en 10 van de Wet luchtvaart bevatten (voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet) omgevingsrechtelijke aspecten, namelijk regels over (externe) veiligheid, geluidbelasting en lokale luchtverontreiniging. De hoofdstukken bevatten op elkaar afgestemde regels voor het luchtverkeer (gebruik van het luchtruim, luchtverkeerswegen, luchthavens) en regels voor de ruimtelijke beperkingen op de grond (vooral bouwbeperkingen).

Samenhang Omgevingswet

De fysieke leefomgeving staat centraal in de Omgevingswet. De regels uit de Wet luchtvaart die leiden tot beperkingen ten aanzien van de aan gronden toe te kennen functie en het toegestane gebruik van gronden worden daarom overgebracht naar de instructieregels. Het gaat daarbij in ieder geval om regels met het oog op het waarborgen van de veiligheid en het beschermen van de gezondheid rond luchthavens, het behoeden van de staat en werking van luchthavens en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de directe omgeving daarvan.

Luchthaven(indelings)besluit Schiphol

Luchthavenbesluiten vormen het kerninstrument voor de regulering van luchthavens. Luchthavenbesluiten bevatten aan de ene kant regels over het luchthavenverkeer en aan de andere kant regels over de ruimtelijke indeling in de nabijheid van de luchthaven. Omdat de Omgevingswet alle regels over de fysieke leefomgeving bundelt, vallen deze laatste regels onder de reikwijdte van de Omgevingswet.

Het luchthavenbesluit bevat uitsluitend regels over het luchthavenverkeer en een aanwijzing van de beperkingengebieden. Dit kunnen beperkingengebieden zijn in verband met de (vlieg)veiligheid, geluidhinder,

externe veiligheid, laserstraalvrije gebieden of vogelbeperkingsgebieden. De ruimtelijke beperkingen die in de verschillende beperkingengebieden gelden, zijn opgenomen als instructieregels voor omgevingsplannen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Daarmee ligt de doorwerking van de ruimtelijke beperkingen naar omgevingsplannen vast.

Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen buiten de beperkingengebied bebouwing van het LIB, zoals ook te zien in onderstaande figuur. Wel is de locatie gelegen binnen de toetszone windturbines en laser.

Figuur 10. Uitsnede kaartmateriaal LIB (bron: lib-schiphol.nl)



Toetszone windturbines en lasers

Deze toetszone betreft het gebied waarin het niet is toegestaan om windturbines van een bepaalde hoogte en/of (vaste) laserinstallaties te plaatsen. De beoogde ontwikkeling ziet niet op het realiseren van windturbines of laserinstallaties, daardoor is toetsing niet noodzakelijk.

Figuur 11. Uitsnede kaartmateriaal, beperking windturbines en laser (bron: lib-schiphol.nl)



Conclusie

In het kader van het Luchthavenindelingsbesluit is sprake van een ETFAL.

5.10 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

Algemeen

In Europees verband is afgesproken dat projecten die aanzienlijke milieueffecten hebben of kunnen hebben, worden onderzocht op hun gevolgen voor het milieu. Voor een reeks van projecten is bepaald dat een milieueffectrapport moet worden gemaakt, voordat toestemming wordt gegeven het project uit te voeren. Voor een andere reeks van projecten moet worden onderzocht of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. In Nederland is de mer-richtlijn geïmplementeerd in paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in tijdelijke huisvesting voor Oekraïense vluchtelingen in de vorm van 21 wooneenheden ter plaatse van de Twiskeweg te Oostzaan. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn de projecten aangewezen waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt. De voorgenomen ontwikkeling kan,

gelet op de aard en omvang, aangemerkt worden als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals onder J.11 is opgenomen in kolom 1. Derhalve is het doorlopen van de m.e.r.-beoordeling benodigd.

Conclusie

Omdat er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject is een m.e.r.- beoordeling noodzakelijk.

5.11 MOBILITEIT EN PARKEREN

Algemeen

Bij mobiliteit en ruimtelijke planvorming dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Nieuwe ontwikkelingen mogen namelijk niet leiden tot problemen op de omliggende wegen. Mobiliteit speelt op alle schaalniveaus (Rijk, provincie, regio en gemeente). Zo bevat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) verschillende rijksinstructieregels voor de instandhouding van de rijksinfrastructuur. In de omgevingsvisies, de omgevingsverordening en het omgevingsplan komt het aspect mobiliteit ook terug. Op het moment dat de gemeente of provincie specifieke ambities heeft voor mobiliteit kan dit uitgewerkt worden in een programma, zoals bijvoorbeeld een Regionaal mobiliteitsprogramma (RMP). In deze RMP's wordt hoofdzakelijk gefocust op verbetering van de duurzame mobiliteit middels een regionale aanpak.

Parapluplan Parkeren Oostzaan

Het beleid ten aanzien van parkeren is door de gemeente vastgelegd in het "Parapluplan Parkeren Oostzaan", zoals vastgesteld op 7 februari 2023. Dit parkeerbeleid is als dynamische beleidsregel aan het omgevingsplan gekoppeld. Bij een buitenplanse omgevingsvergunning dient het effect op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling te worden aangetoond. Daarnaast dient in beeld gebracht te worden wat de parkeerbehoeftes zijn.

Relatie tot ontwikkeling

Parkeerbehoefte auto

In het parapluplan Parkeren is in artikel 4.1.2 een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in en toestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en in stand wordt gehouden op eigen terrein, indien het voldoen aan deze bepaling door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of op andere wijze in de nodige parkeer- en stallingruimte wordt voorzien. Afwijken van de regels is slechts mogelijk indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de parkeersituatie in de openbare ruimte en de woon- en leefsituatie.

Er is parkeergelegenheid aanwezig nabij de projectlocatie. De Oekraïners die momenteel in Oostzaan verblijven, zijn niet allemaal in het bezit van een auto. In de 21 wooneenheden komen 62 Oekraïense burgers te wonen waarvan het grootste deel al maanden in Oostzaan woont. Ze verblijven nu bij hotel van der Valk en in een in B&B. Er wordt, conform het Parapluplan Parkeren Oostzaan, een parkeernorm van 1,0 per wooneenheid gehanteerd door de gemeente, waardoor 21 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn voor de beoogde ontwikkeling.

Er is door de gemeente onderzoek gedaan naar de vervoersbewegingen. De drukste uren zijn tussen 8:00 - 18:00 uur. Dan komen er 1668 voertuigen over de lussen op een zaterdag. Dat is in 2 richtingen, dus 830 voertuigen Twiske in, gedurende 10 uur. De meeste voertuigen zijn voor de voetbal. Gemiddeld blijft een auto ca 2,5 uur staan, dat is 1 voetbalwedstrijd inclusief omkleeden en consumpties benuttigen bij de bar. Er zijn 4 blokken van 2,5 uur. Dus $830 : 4 = 207$ voertuigen per blok.

Er zijn 245 parkeervakken aanwezig. Dit betekent dat er 38 parkeerplekken over blijven en kunnen worden ingezet voor de auto's van de Oekraïense vluchtelingen.

Parkeerbehoefte fiets

Op het terrein waar de wooneenheden geplaatst worden komt ook een fietsenstalling met ruimte voor 62 fietsen.

Verkeersafwikkeling

De verkeersafwikkeling vindt plaats via de Twiskeweg, welke ontsluit op de Kerkbuurt. De Kerkbuurt gaat over in Zuideinde en daarvanuit kan ontsloten worden naar de N516.

Naar verwachting kan het verkeer op voldoende wijze worden afgewikkeld via de Twiskeweg. Een nader verkeersonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect mobiliteit en parkeren vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Er zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

5.12 NATUUR

Algemeen

De Omgevingswet regelt per 1 januari 2024 het belang van natuur als onderdeel van de fysieke leefomgeving. De wet borgt het welzijn van de mens, verbetert de bescherming van natuurkwaliteiten en breidt deze zo nodig uit. In de Omgevingswet wordt onderscheid gemaakt tussen de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden.

Bescherming gebieden

De Omgevingswet bevat instrumenten om natuurgebieden te beschermen. Hierbij gaat het om Natura 2000-gebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en bijzondere natuurgebieden en landschappen. Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen vastgelegd aan de hand van een aanwijzingsbesluit.

Instandhoudingsdoelstellingen

Instandhoudingsdoelstellingen zoals bedoeld in artikel 2.43 Omgevingswet geven aan of de instandhouding moet zijn gericht op alleen behoud of dat ook herstel moet worden nagestreefd om een habitatype of -soort weer in een gunstige staat te brengen. Herstel in geval van habitatypen kan zowel uitbreiding oppervlakte als verbetering kwaliteit betreffen. In het geval van een herstelopgave voor soorten kan het gaan om uitbreiding van de omvang van het leefgebied en om verbetering van de kwaliteit van het leefgebied voor uitbreiding van de populatie.

Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk en is gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van aanwezige dier- en plantsoorten, natuurlijke habitats en leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen. Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN. De provincie wijst in de omgevingsverordening de NNN-gebieden aan.

Naast de Natura 2000-gebieden kan de minister van LNV bijzondere nationale natuurgebieden aanwijzen (artikel 2.44 lid 2 Omgevingswet). De provincie kan in de omgevingsverordening bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen aanwijzen (artikel 2.44 lid 5 Omgevingswet).

Bescherming soorten

Door een groot aantal activiteiten en invloeden staat het voortbestaan van veel dier- en plantsoorten onder druk. Daarom is soortenbescherming een onderdeel van de Omgevingswet. Hierbij gaat het om soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen en om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Hier zijn als eerste de provincies verantwoordelijk voor. Ook andere overheden kunnen actief beleid voeren, zo is het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming een mogelijkheid.

Bescherming houtopstanden

Bomen en bossen vallen onder houtopstanden en vervullen een belangrijke en unieke functie in de fysieke leefomgeving. Bescherming van houtopstanden is derhalve onderdeel van de Omgevingswet. Door de lange ontwikkelingstijd van bossen is deze bescherming van groot belang.

Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

De Omgevingswet regelt in het Besluit activiteiten leefomgeving activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. De activiteiten met betrekking tot de planologie zijn onder te verdelen in:

- Natura 2000-activiteiten;
- Geen Natura 2000-activiteit, wel nadelig voor Natura 2000-gebied;
- Flora- en fauna-activiteit (activiteiten met betrekking tot dieren of planten in het wild)
- Vellen en beheren van houtopstanden

Omgevingswaarden natuurgebieden

Depositie van zwaveldioxide (SO₂) en stikstofdioxiden (NO₂) kan schade veroorzaken aan natuurgebieden. Om kwetsbare vegetatie te beschermen gelden omgevingswaarden (besluit kwaliteit leefomgeving, 2018, paragraaf 2.2.1, art. 2.3 lid 1; art. 2.4 lid 2). Deze omgevingswaarden gelden enkel voor natuurgebieden met een oppervlakte van 1.000 m² of meer. Bovendien moet het natuurgebied liggen binnen;

- 20 km van een aangewezen aaneenschakeling van steden en dorpen;
- 5 km van bebouwing, een IPPC- installatie of een andere milieubelastende installatie, of een autosnelweg of autoweg waarvan per dag meer dan 50.000 motorvoertuigen gebruik maken.

Relatie tot ontwikkeling

Bescherming gebieden

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door ECOlogisch op 9 februari 2024 een ecologische quickscan uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen behorende bij deze GoFlo. Hieronder worden de resultaten kort weergegeven.

In het projectgebied en de directe omgeving kunnen mogelijk algemene amfibieën, broedvogels en zoogdieren voorkomen. Overige beschermde soorten worden door het ontbreken van geschikt habitat niet verwacht voor te komen. Op 17 juni 2024 is een ontheffing Wnb verleend. In dit besluit zijn de volgende maatregelen opgenomen. In voorschrift 8 is opgenomen dat afval in de aanlegfase en gebruiksfase (en afbraakfase) dient te worden opgeruimd. In de gebruiksfase dient het afval in daarvoor bestemde afvalbakken te worden gedeponneerd. In de quickscan was aangegeven dat omtrent afval in de gebruiksfase maatregelen nodig zijn. Om geluidhinder in de gebruiksfase te vermijden, is voorschrift 10 opgenomen, waarin is geborgd dat na zonsondergang en voor zonsopgang geen geluidbronnen met versterkers mogen worden gebruikt. In de quickscan was aangegeven dat hieromtrent maatregelen nodig zijn. Om lichthinder in de gebruiksfase te vermijden is voorschrift 11 opgenomen, waarin amberkleurige verlichting is voorgeschreven. Voorts is in dit voorschrift bepaald dat er geen uitstraling naar de overige delen van het Natura 2000-gebied dient plaats te vinden. In voorschrift 12 is bepaald dat alle woningen gasloos en zonder stookinstallaties worden aangelegd. Deze vergunning is geldig tot uiterlijk 1 januari 2037. Dit impliceert dat de woningen na het verstrijken van die datum niet meer mogen worden gebruikt en moeten worden verwijderd.

Het Twiske maakt deel uit van het Natura 2000-gebied "Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske". Het Ilperveld, Varkensland en Oostzanerveld zijn onderdeel van de Habitatrichtlijn. Het Twiske is enkel aangewezen als Vogelrichtlijngebied. Hiervoor zijn doelsoorten aangewezen waarop geen negatieve effecten mogen plaatsvinden. Voor geen van de doelsoorten wordt verwacht dat er significante negatieve effecten op zullen treden als gevolg van de plaatsing van de tijdelijke wooneenheden.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is op 4 maart 2025 een stikstofberekening uitgevoerd door ECOLogisch. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen bij deze GoFlo. De resultaten worden hieronder kort weergegeven.

De berekeningen zijn uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator op 24 februari 2025. Berekeningen van de stikstofdepositie voor de realisatiefase van de activiteit resulteren in een maximale depositie van minder dan 0,005 mol/ha/j. Uit de AERIUS-berekeningen blijkt dat de geplande activiteit aan de Noorderlaaik 1 te Oostzaan niet resulteert in een verhoogde stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige habitattypen in het nabijgelegen Natura 2000-gebied *Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske*. Hierdoor kunnen significant negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie door de geplande ontwikkelingen op het nabijgelegen Natura 2000-gebied worden uitgesloten.

Het projectgebied is gelegen in het NNN-gebied het Twiske. De plaatsing van de tijdelijke woonunits en de aanleg van wandelpaden in het projectgebied hebben gevolgen voor het oppervlak van het NNN-gebied. Om dit oppervlak te mitigeren dient het totaal oppervlak dat verhard wordt, een-op-een gemitigeerd te worden. Daarnaast wordt het projectgebied hersteld na afloop van het tijdelijke gebruik. Hiervoor is een mitigatie- en herstelplan opgesteld, welke is opgenomen in de bijlagen van deze GoFlo.

Er vinden geen kapwerkzaamheden plaats. Zodoende is toetsing aan de bepalingen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van houtopstanden niet noodzakelijk.

Er is geen aanvullend onderzoek naar beschermde flora en fauna nodig, alvorens men met de geplande werkzaamheden kan beginnen. Het is aan te bevelen de werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels (globaal maart – augustus) uit te voeren. Er is vooraf een ecologische schouw uitgevoerd en dit wordt maandelijks herhaald, aangezien in maart 2025 de voorbelasting van de locatie is gestart. Indien de werkzaamheden in het broedseizoen van vogels plaatsvinden kunnen mogelijke nestlocaties van algemene broedvogels worden verstoord. De vermelde periode is niet leidend, elk broedgeval is beschermd. Ook broedgevallen buiten deze periode mogen niet verstoord worden. De voorbelasting is tussen maart en mei, tijdens het broedseizoen uitgevoerd. Start werkzaamheden zal plaatsvinden in juni – september, ook deels in het broedseizoen. Er is daarom ecologische begeleiding ingezet en wordt wekelijks een schouw gedaan.

Conclusie

In het kader van natuur is sprake van een ETFAL.

5.13 WATERBELANG

Algemeen

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels.

Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen in het beheergebied van Hoogheemraadschap Noorderkwartier. Het HHNK heeft Legger Wateren, Legger Waterkeringen en Waterschapsverordening 2025 vastgesteld.

Waterbelang

De units die worden geplaatst hebben een totaal oppervlak van 816 m². Daarnaast wordt ca. 430 m² aan verhard oppervlak aangebracht voor voetpaden, rijbanen etc. Totaal komt dit uit op 1.246 m² aan verhard oppervlakte. De benodigde watercompensatie in open water wordt als volgt berekend $(816+430)*120\%=1495$ m². De 20% betreft een veiligheidsmarge. Bij een compensatiepercentage van 15% geeft dit een waterberging van $1495 * 0,15 = 224$ m². In overleg met HHNK zal de noordelijk gelegen sloot worden ingezet als watercompensatie. Deze sloot is rond 2016 extra gegraven, niet als compensatie maar als terreinafscheiding en ecologische inrichting (bron: recreatieschap). Deze sloot is circa 80 meter lang en heeft op de luchtfoto uit 2021 een oppervlakte van circa 210 m². Voor de watercompensatie is dat dan nog niet helemaal voldoende. Daarom zal de sloot worden verbreed en voorzien van een natuurvriendelijke oever zodat de sloot ook positief bijdraagt aan de ecologische kwaliteiten. Met deze natuurvriendelijke over wordt tevens een meerwaarde gecreëerd voor de flora en fauna in het gebied. Het water afkomstig van de daken zal worden geloosd in de genoemde sloot. Voor de watercompensatie zal een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit worden aangevraagd bij HHNK.

De elementenverharding wordt uitgevoerd zonder kolken en stroomt onder vrij verval van de verharding naar de omliggende bermen. Het water zal vertraagd worden afgevoerd in 48 uur. Er vinden geen activiteiten plaats op het (verharde) oppervlak waarbij verontreinigingen kunnen afspoelen.

Effect op waterkwaliteit

Bij de totstandkoming van het project worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink, zo min mogelijk toegepast, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse. Daarnaast wordt het schone hemelwater helemaal bovenstrooms in het watersysteem geloosd waardoor de doorstroming wordt geoptimaliseerd. Het huishoudelijk afvalwater (DWA) zal worden aangesloten op het gemeentelijk riool.

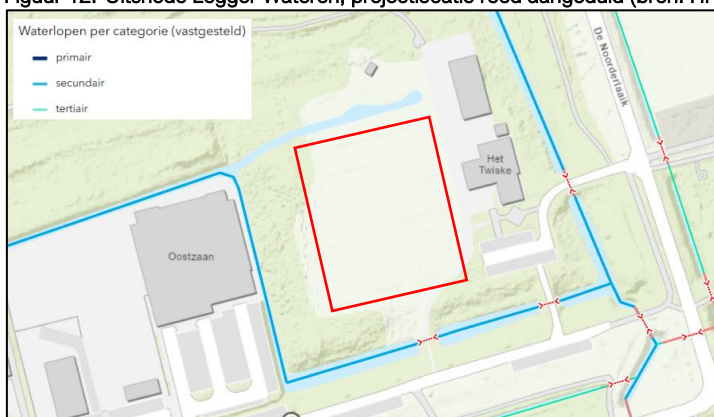
Effect op waterkwantiteit

Rondom de verharding is de bodem onverhard en kan het water vertraagd de bodem inzakken. Hemelwater zal worden afgevoerd op de nabijgelegen sloot. Er is rondom het gebied geen sprake van wateroverlast.

Effect op beperkingengebieden

Van de Legger Wateren is af te lezen dat de projectlocatie is gelegen nabij een secundaire waterloop. De locatie is niet gelegen binnen een beschermingszone en er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats vlakbij de waterkering.

Figuur 12. Uitsnede Legger Wateren, projectlocatie rood aangeduid (bron: HHNK)



Effect op grondwater

Er vinden geen effecten plaats op het grondwater.

Conclusie

In het kader van water is sprake van een ETFAL.

6 BESCHRIJVING UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van het Rijk. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

Ten behoeve van de ontwikkeling aan de Twiskeweg te Oostzaan is een mitigatie- en herstelovereenkomst met de provincie afgesloten t.b.v. de NNN-ontheffing. Daarnaast is er een huurovereenkomst met het recreatieschap Twiske-Waterland afgesloten voor het gebruik van het perceel. .

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Participatie

Op 24 februari 2025 heeft de gemeente Oostzaan een inloopbijeenkomst georganiseerd over het plaatsen van tijdelijke woningen aan de Twiskeweg, ten behoeve van de opvang van Oekraïense vluchtelingen.

De gemeente heeft een persbericht gepubliceerd over de inloopavond. Daarnaast hebben de directe omwonenden (dan wel organisaties die in het bezit zijn van nabijgelegen panden) een uitnodigingsbrief ontvangen voor de inloopbijeenkomst.

Tijdens de bijeenkomst werd gewerkt met vijf thematafels:

1. Opvang van Oekraïense vluchtelingen
2. Huisvestingplan Twiskeweg
3. Natuurvergunning leidend bij de bouw
4. Ruimtelijk proces, fasering en participatie
5. Openbare ruimte, verkeer en veiligheid

Over het algemeen was er een goede sfeer. De belangrijkste kritiek was dat er voor de eigen woningzoekenden niets gebeurt. De opkomst viel enigszins tegen, maar laten we dat zien als een goed teken (stilzwijgende instemming).

Planologische procedure

De Algemene wet bestuursrecht kent twee voorbereidingsprocedures: de korte voorbereidingsprocedure en de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Voor deze buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure doorlopen.

Tijdens de uitgebreide procedure maakt het bestuursorgaan een ontwerpbesluit, waarover zienswijzen openstaan. Nadat het definitieve besluit is genomen, is er nog beroep mogelijk. In een beroepsprocedure geeft de rechter een oordeel over een besluit van het bevoegd gezag. Bij de meeste besluiten is beroep in eerste instantie bij de rechtbank mogelijk. Daarna kan degene die in beroep is gegaan, nog eenmaal in hoger beroep gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS).

Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

7 CONCLUSIE ETFAL

De initiatiefnemer heeft als doel om 21 wooneenheden met modulaire units te plaatsen voor de opvang van Oekrainers.

Het geldende omgevingsplan staat de beoogde ontwikkeling niet toe. Voor deze ontwikkeling dient dan ook een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning voor de 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (BOPA). In dit kader is voorliggende 'goede onderbouwing van (de effecten op) de fysieke leefomgeving' (GoFlo) opgesteld.

Met het voorliggende GoFlo is aangetoond dat het project voldoet aan de relevante beleidskaders en omgevingsaspecten. De uitvoerbaarheid van het initiatief is getoetst aan de diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) is gewaarborgd.